Goedendag,

Onderstaand namens Aedes de reactie op de veegwet en 'veeg-AMvB'. Onze reactie is opgebouwd uit drie elementen. Allereerst gaan wij in op de voorgestelde wijzigingen in de veegwet, daarna gaan we in op de voorgestelde wijzigingen in de 'veeg-AMvB'. Tot slot doen wij nog een aantal suggesties voor aanvullende wijzigingen op wet of AMvB. Vanzelfsprekend zijn deze suggesties vooral ingegeven vanuit de praktijk zoals deze zich in de eerste maanden na invoering van de woningwet heeft ontwikkeld.

Nog altijd zien wij dat veel corporaties, zeker de kleine en middelgrote corporaties met relatief weinig beleidscapaciteit, moeite hebben om inzichtelijk te krijgen hoe volledig aan de wet te voldoen. Diverse corporaties hebben een reactie op de veegwet en 'veeg-AMvB' ingediend en deze verdienen allen de volle aandacht en in het bijzonder de reactie van Eigen Haard.
Corporaties lopen bij de implementatie vaak aan tegen een andere uitleg van wet en BTIV door de Aw dan door het ministerie. Wel zijn wij juist daarom blij te zien dat er de laatste maanden steeds nadrukkelijker gecommuniceerd wordt over de uitleg door ministerie en Aw. Gelet op de complexiteit van de nieuwe wetgeving pleiten wij ervoor jaarlijks te evalueren hoe de wet en BTIV in de praktijk uitwerkt en daar waar nodig aanpassingen door te voeren.

In het bijzonder vragen wij uw aandacht voor de mogelijkheden met betrekking tot leefbaarheidsactiviteiten. De recente striktere invulling van de norm, waarbij het ministerie ook een eerder antwoord aan de sector middels de Q&A introk, heeft zoals bekend tot veel commotie geleid. Corporaties achten het onredelijk dat – zoals voorgesteld in de voorliggende AMVB en opgenomen in de al gepubliceerde RTIV – daar ook personeelslasten onder zouden vallen. Ook een uitzondering voor de daadwerkelijk via de servicekosten in rekening gebrachte kosten of de mogelijk via de servicekosten in rekening te brengen kosten biedt daarin geen soelaas. Zodoende zijn wij erg verheugd dat de Kamer recent de motie Bashir heeft aangenomen die beoogt corporaties wel die ruimte voor leefbaarheidsactiviteiten te blijven geven. Wij roepen u dan ook op die motie spoedig uit te voeren zodat corporaties en gemeenten snel in het nieuwe jaar duidelijkheid hebben over welke activiteiten nog doorgang kunnen vinden.

Andere majeure punten die ook elders nog terugkomen betreffen de markttoets bij met name herstructurering bij erfpacht en de mogelijkheden voor de autoriteit woningcorporaties om gebruik te maken van de nieuwe discretionaire bevoegdheid en de mogelijkheden voor dienstverlening van en door corporaties alsook binnen de holding van corporaties.

1. De voorstellen opgenomen in de consultatieversie 'veegwet wonen'

Onderstaand zullen wij, wanneer wij op dit moment opmerkingen, vragen of suggesties hebben bij een onderdeel uit de veegwet daar in de volgorde van de onderdelen op ingaan. Wij hebben geen opmerkingen bij de voorgestelde wijzigingen onder Artikel I, II, III en IV.

<u>Opmerkingen bij artikel V (woningwet):</u>

- Onder C, etc..: Wij zijn blij met het consequent(er) aansluiten bij de overlegwet. Onze leden hebben daar veel vragen over. In zijn algemeenheid is het vooral van belang dat wanneer een corporatie 'gewoon' één huurdersorganisatie heeft dat ook daadwerkelijk de gesprekspartij is en niet ook nog eens alle individuele bewonerscommissies. Kan wel worden toegelicht waarom onder h.2 (artikel 30 lid 2 vd wet) juist wordt uitgebreid met de bewonerscie.? Klopt het bovendien dat door de wijziging onder K elke bewonerscommissie een corporatie brede

enquête kan aanvragen ongeacht de instemming van een meerderheid van de bewonerscommissies? Een bewonerscommissie wordt veelal opgericht vanwege ingrijpende veranderingen aan het complex waar zij woonachtig zijn. Hierbij valt te denken aan een grote renovatie of sloop van het complex. Een enquêterecht waarbij elke bewonerscommissie een corporatie brede enquête kan aanvragen, ongeacht de instemming van een meerderheid van de bewonerscommissies lijkt ons onwenselijk.

- Onderdeel H onder 1: Duidelijk is dat in het geval van vier commissarissen er na deze voorgestelde wijziging twee commissarissen dienen te worden voorgedragen door huurders. Verzoek is vooral om dat duidelijker te formuleren in de toelichting, hiermee doet zich immers de unieke situatie voor dat de helft van de commissarissen op voordracht van de huurders wordt benoemd. Allicht kan daarbij ook worden toegelicht hoe omgegaan wordt met eventueel stakende stemmen? Daarbij krijgen we ook veel vragen over de situatie met 7 commissarissen, voor zover bekend betekent dat dat er 3 commissarissen op voorspraak van de huurders benoemd dienen te worden. Verzoek is om ook dat te verhelderen.
- Onderdeel S: Op het gebied van dienstverlening binnen en tussen corporaties zijn een aantal knelpunten weggenomen. Corporaties mogen diensten ten behoeve van bedrijfsvoering en administratie verlenen aan collega corporaties en de eigen dochteronderneming. Ook mogen administratieve diensten ten behoeve van huurdersorganisaties en bewonersorganisaties geleverd worden.
  Noch in de veegwet, noch in de veeg-AMvB wordt de onderlinge dienstverlening tussen corporatie en de eigen dochteronderneming gerekend tot de DAEB-activiteiten. Betekent dit dat tussen corporaties en de eigen dochteronderneming tot de niet-DAEB wordt gerekend? Naar de letter van de wet blijft een markttoets nodig wanneer een corporatie een nieuwe administratieve dienst voor de eigen dochteronderneming wil verrichten, zoals het opstellen van de jaarrekening. Middels de aanpassing in artikel 44c van het BTIV kan van de markttoets kan worden afgeweken, indien de minister hiermee instemt. Wij hopen dat dit voor corporaties een in de praktijk werkbare situatie oplevert. Het levert in de praktijk onnodige vertraging en bureaucratie op dat de gemeente voor het opstellen van de jaarrekening van de dochteronderneming een verklaring voor moet geven dat de (nieuwe of verlengde) activiteit nodig is met het oog op het volkshuisvestingsbeleid. Graag een opheldering of deze verklaring daadwerkelijk moet worden opgevraagd.
  Daarnaast gaan wij ervan uit dat een corporatie ook diensten aan de dochteronderneming van een collega corporatie mag leveren. Graag verzoeken wij dit nader toe te lichten.

  Een ander aandachtspunt blijft dat ondanks dienstverlening, beheer en onderhoud voor een collega corporatie is toegestaan, dit alleen mag worden verricht binnen een samenwerkingsvennootschap (vennootschap onder firma (VOF) of commanditaire vennootschap (CV)). Het ministerie is van mening dat het werken vanuit een CV of VOF de transparantie vergroot en dat het oprichten van een CV of VOF weinig complex is.

  Het is echter de vraag waarom deze verplichting is ingebouwd. Veel van verleende diensten tussen corporaties zijn niet van langdurige of structurele aard, waarbij wij de toegevoegde waarde van deze barrière niet zien. Wij zijn voorstander van onderlinge samenwerking tussen corporaties, aangezien corporaties hierdoor van elkaars kennis en deskundigheid kunnen profiteren. Het uitwisselen van personeel tussen corporaties en gezamenlijke inkoop van ICT systemen zou dan ook zonder barrières vanuit de wet moeten zijn toegestaan. Er is bij diensten tussen corporaties immers geen sprake van het wegvloeien van maatschappelijk kapitaal. Ook ontstaat geen oneigenlijke concurrentie met marktpartijen, aangezien het

werkzaamheden betreffen die behoren tot het gebied van de volkshuisvesting. Wij raden aan om de verplichting dat corporaties onderling moeten samenwerken vanuit een samenwerkingsvennootschap middels de veegwet te herstellen.

- Onderdeel T: Kan in de toelichting worden uitgelegd waarom hiervoor gekozen wordt? Er wordt immers weer een 'kan' bepaling verplaatst naar de MR (dus zelfs 'langs' een AMvB). Waarschijnlijk om te voorkomen dat voor praktische wijzigingen een wet gewijzigd dient (zoals bijvoorbeeld een gewijzigde norm bij belastingdienst o.i.d.?), maar wat behelst 'de wijze waarop inkomensvaststelling door de corporatie plaatsvindt'? Dat is ook breed te interpreteren.
- Onderdeel V (onder 1.a): Als wij het goed interpreteren wordt hier ook geregeld dat corporaties niet door bijvoorbeeld juist het verkopen en daarmee afbouwen van niet-DAEB bezit ene te hoog percentage niet-DAEB omzet hebben en terwijl handelend in de geest van de wet toch niet onder het verlicht regime vallen. Verzoek is om dat ook te verduidelijken in de toelichting, dat komt daar immers niet terug. Ons verzoek is om in dit artikelen ook te regelen – hetgeen eerder is toegezegd middels de Q&A – dat corporaties die in de jaren tot aan (het aanleveren van de plannen voor) scheiden/splitsen afbouwen tot minder dan 5% niet-DAEB omzet ook onder het verlicht regime kunnen vallen. Naar de letter van de wet is dat nu immers al een gepasseerd station wanneer naar de jaarrekening van 2015 en 2016 wordt gekeken, terwijl men bijvoorbeeld in 2017 of 2018 wel onder de 5% niet-DAEB omzet zal komen. Daarbij is het verzoek om hier te verduidelijken dat wanneer een corporatie die nu onder het verlicht regime valt op het moment dat dat niet meer het geval is nog wel kan scheiden/splitsen onder de nu geldende voorwaarden. Dat betekent dus ook dat daarbij onder voorwaarden een deel nog te liberaliseren woningen 'mee' kan gaan naar de niet-DAEB tak.
- Onderdeel X (.3): Kan worden toegelicht wat de wel nieuwe tweede zin behelst? Immers alleen de eerste zin betreft een 'verplaatsing', maar er wordt ook een mogelijkheid gecreëerd om nadere voorschriften omtrent de administratie op te leggen. Dat is nieuw. Een uitleg in de toelichting zou door ons verwelkomd worden.

Wij hebben geen opmerkingen bij de voorgestelde wijzigingen onder Artikel VI, VII en VIII.

2. De voorstellen opgenomen in de consultatieversie 'veeg-AMvB'

Ook bij onze reactie op de consultatieversie van deze wijziging van het BTIV sluiten wij aan bij de onderdelen en hun letters uit het consultatiedocument.

- Onderdeel E (wijziging artikel 42 BTIV): Wij zijn verheugd te vernemen dat het voorstel is om deze mogelijkheid om af te wijken van het hanteren van een markttoets voor situaties waarin het onaannemelijk is dat anderen de werkzaamheden willen verrichten. Ook wij zien in de praktijk veel herverkavelingssituaties bij eigen grond, zoals in de toelichting gemeld. Ook is het wat ons betreft bijvoorbeeld niet de geest van de wet om een markttoets uit te voeren wanneer een DAEB portefeuille van de ene corporatie overgaat naar de DAEB portefeuille van de andere corporatie waarin in één complex minder dan 10% van het MOG vastgoed BOG verhuurd wordt. Wat ons betreft wordt deze bevoegdheid ook voor dergelijke situaties aangewend. Als bekend is Aedes in tegenstelling tot de Minister van mening dat de uitzondering voor de markttoets bij herstructurering evengoed voor erfpachtgrond zou moeten gelden. Ook los van dit naar onze mening onterechte onderscheid zien wij veel praktische problemen bij de markttoets bij herstructurering op erfpacht. Over deze

praktische problemen hebben wij veelvuldig melding gemaakt evenals de commissie De Gaay-Fortman. Echter doen zich nu ook een aantal situaties voor waarbij bij een minieme aanpassing waarbij de werkzaamheden naar onze mening geen herstructurering behelzen wel een markttoets dreigt te worden gedaan bij liberalisatie van bestaand bezit. Hierover een aantal suggesties van onze zijde in het volgende hoofdstuk.

- Onderdeel E (wijziging artikel 47 BTIV):
  In artikel Artikel 47, onderdeel p van het BTIV is aangepast dat corporaties geen diensten meer mogen leveren aan huurders van derden en eigenaar bewoners met uitzondering van leden van een VvE. Wij nemen echter aan dat artikel 47 van het BTIV niet geldt ingeval van dienstverlening aan (huurders van) andere corporaties of dochters van corporaties. Graag zien wij dit verduidelijkt in de toelichting.
  De onduidelijkheid over welke diensten nu wel of niet woongerelateerd zijn, zonder hierbij in oneigenlijke concurrentie te treden met marktpartijen blijft echter groot.

  Wij willen benadrukken dat het voor corporaties praktisch onwerkbaar is om diensten aan leden van de VvE te leveren, wanneer het verrichten van onderhoud aan de gemeenschappelijke ruimten van een VvE niet is toegestaan. Onder druk van de verhuurderheffing hebben corporaties de afgelopen jaren woningen binnen complexen verkocht, waarmee VvE's zijn ontstaan. Veelal betreft dit verkoop onder voorwaarden, waarbij de reële mogelijkheid bestaat dat deze woningen worden teruggekocht en weer in de huur worden gebracht. Voor de (financiële) zekerheid van de corporatie is het van belang om voldoende grip te houden op de onderhoudskwaliteit van vastgoedonderdelen waarvan de corporatie op termijn (verplicht) weer eigenaar wordt. Er zijn corporaties waarbij bijna de helft van het bezit in VvE's zit. Dit zijn vrijwel alleen VvE's waarin de corporaties zelf ook huurwoningen bezitten.
  Dagelijks onderhoud aan gemeenschappelijke delen van de VvE's (gemeenschappelijke ruimtes, gevel, voordeuren, kozijnen, leidingen etc.) wordt veelal door de eigen onderhoudsvaklieden gedaan. De kwaliteit van dienstverlening van een groot aantal huurders komt onder druk te staan, wanneer corporaties geen onderhoudswerkzaamheden meer mag verrichten. Als een corporatie onderhoud uitvoert binnen een huurwoning door eigen vaklieden, is de kans aanwezig dat zij ter plekke moeten stoppen omdat het gemeenschappelijke deel bereikt wordt en de corporatie dat deel niet meer zelf mogen uitvoeren. Een verstopping blijkt bijvoorbeeld dieper te zitten in de standleiding. Of een corporatie wordt gevraagd een klemmende binnendeur te repareren, maar de voordeur klemt ook en dat mag de corporatie vervolgens niet doen. Voor huurders betekent dit een slechte en bureaucratische dienstverlening en voor corporaties en huurders werkt het kostenverhogend. Bovendien hebben eigen onderhoudsmedewerkers veelal hogere klanttevredenheidscijfers dan de onderhoudsbedrijven die worden ingehuurd.

  Aedes verzoekt daarom om met betrekking tot onderhoud en beheer aan VvE's aansluiting te zoeken bij dienstverlening aan bewoners (artikel 47p BTIV) en de NvT met betrekking tot leefbaarheid. Advies is om in de veegwet op te nemen dat onderhoudsactiviteiten toegestaan worden aan de gemeenschappelijke delen van gebouwen voor VvE's.

  Mag een (dochter van een) corporatie VvE-beheer doen voor een VvE waarvan ook een eigenaar/exploitant van bedrijfsruimte lid is? In het BTIV en het wijzigingsbesluit is dat niet aan de orde gekomen. Graag zien wij dit toegelicht worden.

Tot slot kan een VvE waar de corporatie meer dan 50% van het bezit heeft naar de letter van de wet worden aangemerkt als een verbonden onderneming. Is dit beoogd of betreft dit een omissie in de wet?

- Onderdeel F: Leefbaarheid. Hierover hebben wij veelvuldig aangegeven grote bezwaren het hebben bij het toerekenen van personeelslasten aan het maximumbedrag van E 126,25. Dit overigens evenals de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Als eerder aangegeven is ons voornaamste bezwaar dat het maximum gebaseerd is op berekeningen zonder personeelslasten. Door het toerekenen van personeelslasten wordt het maximum in de praktijk fors verlaagd. Wij zien ons daarin gesteund door de Tweede Kamer die recent de motie Bashir heeft aangenomen. Veel Aedes-leden zullen naar verwachting s reageren op deze door de minister voorgestelde invulling van de leefbaarheidsnorm. In aanvulling daarop verwijzen wij naar bijlage 1 (brief Aedes aan Tweede Kamer) en een overzicht van de consequenties van deze invulling van de leefbaarheidsnorm voor een aantal van de vele woningcorporaties die hierdoor geraakt worden in bijlage 2.
- Onderdeel G: De voorgestelde wijziging van artikel 52 in het BTIV heeft ingrijpende gevolgen voor corporaties die in het bezit zijn van BOG dat geen onderdeel uitmaakt van MOG. In het artikel zijn (t.o.v. de huidige tekst) de woorden “per investering” geschrapt. Wat wordt daarmee bedoeld?
  De voorgestelde wijziging lijkt te impliceren dat nieuwe verhuur van bestaande BOG ruimten in panden waar de BOG ruimten meer dan 25% van het BVO beslaat, niet meer mogelijk is. Dit raakt ook huurders van bestaande BOG ruimten. Het aflopende huurcontract met de lokale bloemist of drogist kan met deze aanpassingen niet meer worden verlengd. BOG in de plint van een kleinschalig woningcomplex wordt hierdoor niet meer mogelijk. Wij zien deze aanpassing als een verzwarende beperking voor het verhuren van bestaand BOG. Deze aanpassing heeft onnodige leegstand tot gevolg, wanneer bestaand BOG alleen nog maar kan worden verhuurd als MOG. Wanneer deze ruimten versneld moeten worden afgestoten heeft dit een onnodige weglek van maatschappelijk kapitaal tot gevolg.

- Onderdeel G (en breder in BTIV): Middels de Q&A heeft het ministerie eerder verhelderd bij E 10 mln grensbedragen een bedrag exclusief BTW te bedoelen. Die vraag krijgen wij veel van onze leden, ons verzoek is hier (en elders) ook consequent aan te geven dat een bedrag exclusief BTW wordt bedoeld (in ieder geval in artikel 21 lid 2 BTIV waar in de Q&A naar werd verwezen).
- Onderdeel I: Wij zijn blij met deze wijziging. Dit geeft immers huurders die inmiddels een hoger inkomen hebben dan op hun ‘verouderde’ verklaring van de belastingdienst een passende woning te huren. Kan toegelicht worden waarom slechts gebruik gemaakt kan worden van een actueel inkomen als één partij hiervoor kiest? (in dit geval de huurder). Wat als de verhuurder weet dat een inkomen van een toekomstig huurder in de afgelopen twee jaar (fors) gestegen is (bijvoorbeeld doordat na een studie een baan gevonden is)? Klopt het dat een corporatie dan zal moeten toewijzen op basis van een op dat moment niet actueel inkomen? En dat bovendien dus een huurder op die manier een woning met een (al niet meer ‘passende’ lagere huur verkrijgt?). Kan daarnaast worden aangegeven of en hoe corporaties en toekomstige huurders in 2016 vooruitlopend op deze wijziging kunnen handelen? Ofwel kan een dergelijk verzoek van een huurder in de eerste maanden van 2016 al in behandeling en positief beoordeeld worden?

- Onderdeel K: In artikel 84 van het BTIV werd voorheen bij het voorstel tot juridische splitsing om zienswijzen gevraagd aan gemeenten, huurdersorganisaties en huurders van maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed. In de voorgestelde wijziging is opgenomen dat dit niet gevraagd hoeft te worden aan huurders van bedrijfsmatig vastgoed. Aedes is voorstander van deze aanpassing, aangezien corporaties anders aan alle huurders van garageboxen en bergingen een zienswijze moest vragen. Los van het feit dat dit onwenselijk is, is dit ook praktisch onuitvoerbaar en leidt dit tot onnodig hoge administratieve lasten.

  Klopt het dat deze wijziging nu middels een aanpassing van artikel 84 enkel toegepast wordt bij juridische splitsing? Wanneer een dergelijke zienswijze nog steeds is vereist bij een administratieve scheiding verzoeken wij deze aanpassing ook voor artikel 73 van het BTIV toe te passen. Zonder aanpassing betekent dit dat bij een administratieve scheiding wel deze zienswijzen van huurders van garageboxen en bergingen noodzakelijk zijn. Dit levert voor zowel de corporatie en de desbetreffende huurders onnodige administratieve lasten. Ook wanneer corporaties kiezen voor een hybride variant, krijgen zij met de nog bestaande verplichting van artikel 73 van het BTIV te maken. Ons inziens ligt het in de rede dezelfde aanpassing te maken aan artikel 73 (administratieve scheiding).
- Onderdeel O: In artikel 126 wordt met het nieuwe vijfde lid een overgangsvoorziening gecreëerd ten aanzien van werkzaamheden als bedoeld in artikel 52, eerste lid, waarmee reeds een aanvang is gemaakt of waarbij die aanvang werd beoogd voor de inwerkingtreding van dit besluit. Corporaties die voor inwerkingtreding van het besluit een aanvang hebben gemaakt met werkzaamheden, met bijbehorende (financiële) verplichtingen, die onder de oude wetgeving waren toegestaan worden door de beperking van 25% van het BVO in een onmogelijke positie gezet. Zij zijn onder de toenmalige regelgeving een toegestane activiteit gestart, waarbij halverwege de spelregels worden veranderd. Reeds gestarte activiteiten, ook met betrekking tot projecten waar BOG een onderdeel van is (van meer dan 25% van het BVO), moeten onder het overgangsregime worden toegestaan. Voor nieuwe ontwikkel activiteiten kan de 25% BVO beperking wel worden opgelegd.

3. Aanvullende voorstellen Aedes

<u>Voorgestelde wijziging</u>

- Van leden en gemeenten krijgen wij veel signalen dat gemeenten en corporaties lokaal vaak tot wederzijdse tevredenheid afspraken maken over het beheer van **woonwagens** en woonwagenterreinen in bezit van gemeenten. Wij zouden willen voorstellen dit ook in de toekomst nog mogelijk te maken. Ook voor het beheer van (een klein aantal) gemeentelijke monumenten wordt er vaak voor gekozen dit onder te brengen bij de lokale corporatie, allicht kan dit ook mogelijk blijven.
- Corporaties en gemeenten kiezen er soms voor om gebouwen te verduurzamen door plaatsing van kleine **duurzame energie-opwek** faciliteiten in de directe omgeving van corporatiebezit. Ons inziens zou dit ook in de toekomst mogelijk moeten kunnen blijven.
- In wet en BTIV zijn het zogenoemde **'gemengd gereguleerde'** en 'gemengd geliberaliseerde' complex opgenomen. Dit wanneer minder dan 10% van het bezit geliberaliseerd of gereguleerd is. Van deze praktische benadering wordt enkel gebruik gemaakt in de verkoopregels. Is het mogelijk dit, eventueel onder voorwaarden, ook in te zetten bij het administratief scheiden? Bijvoorbeeld bij complexen met één of twee niet-DAEB woningen

wanneer in de toekomst niet meer woningen geliberaliseerd worden? Daarbij is denkbaar dat die in zij geheel in de DAEB tak ondergebracht kunnen worden. Hierbij is ook denkbaar dat de AW een afwijkingsbevoegdheid krijgt.

- Veelvuldig hebben wij u gewezen op de problemen die optreden met **intermediaire verhuur**. Ook hebben wij dit enkele maanden geleden in een notitie richting ministerie uiteen gezet. Uit een recente analyse van de vorige maand verstuurde oordeelsbrieven van de AW/ILT blijkt dat ongeveer de helft van de woningcorporaties (bij 'oude' contracten) door accountants niet getoetst kan worden op de volledigheid van de toewijzingsadministratie. Helaas zijn er tot op heden geen oplossingen aangedragen. Wel heeft de AW/ILT inmiddels aangekondigd vanaf volgend jaar hier strenger op te zullen handhaven. De patstelling wordt dus helaas niet doorbroken, maar de uiterst en zeer onwenselijke consequentie (beëindigen van contracten via derden) wordt weer een klein beetje dichterbij gebracht. Wij verzoeken u nogmaals om hierin nu echt te bewegen. Ook de Tweede Kamer heeft hier gelukkig op aangedrongen, helaas biedt uw recente brief echter geen uitkomst. Al was het omdat accountants nog steeds niet zullen kunnen toetsen op volledigheid van de verhuuradministratie bij derden bij contracten aangegaan voor mei 2013. Naar verwachting worden de problemen na invoering van passend toewijzen alleen maar groter.
- **Statushouders** zijn niet opgenomen als uitgezonderde categorie op de inkomenstoets, maar dit is wat ons betreft wel zeer wenselijk. De toets op de inkomensgegevens leidde dit jaar bij veel corporaties tot extra uitvoeringsproblemen. Het BTIV schrijft voor dat mag worden volstaan met een COA-verklaring voor de hoofdbewoner en zijn/haar medebewoners, maar uitsluitend wanneer deze personen ook statushouder zijn. De genoemde COA-verklaring noemt echter alleen de hoofdbewoner met naam en toenaam, waardoor de accountant niet kan controleren of de medebewoner ook statushouder is. Oplossing zou zijn om voor beide statushouders een eigen COA-verklaring aan te leveren, maar het COA blijkt deze verklaring vaak niet te kunnen leveren. Hierdoor lopen de corporaties weer een risico op het onderdeel 'volledigheid'.
- In de overgangsregeling in art. II lid 10 en 11 van de Woningwet wordt gesproken over "schriftelijke stukken" waaruit blijkt of werkzaamheden voor 1 juli 2015 waren beoogd. Op pag. 133/134 van de Nota van Toelichting bij het BTIV 2015 staat het volgende over de **overgangsregeling**: *"In de Woningwet is in de artikelen (…) II, negende en tiende lid, opgenomen dat het bij het van toepassing blijven van het oude recht ook kan gaan om schriftelijke stukken waaruit blijkt dat het maken van die aanvang wordt beoogd."* In het negende lid van artikel II wordt echter helemaal niet gesproken over "schriftelijke stukken". Dat is wel het geval in lid 10 en 11 van artikel II. Artikel 17 BTIV en de ministeriële regeling verwijzen dan weer alleen naar "het tiende lid" van artikel II. De vraag is zodoende welk 'tiende lid' wordt bedoeld. Of wordt eigenlijk toch het tiende én het elfde lid bedoeld? Het zou fijn zijn als dit zou worden **verduidelijkt**.
- De bezwaren van Aedes t.a.v. **markttoets bij herstructurering** op erfpachtgrond zijn bij het ministerie bekend, echter in de praktijk doemen steeds meer (waarschijnlijk ook door het ministerie) **onbedoelde effecten** op. Dit probleem wordt ons inziens veroorzaakt doordat (conform Artikel 1 van het BTIV, onder 'herstructurering' a.2) het enige onderscheid waarmee bepaald wordt of het treffen van een voorziening een zogenaamde 'ingrijpende voorziening' is, het na deze voorziening overgaan van een DAEB naar een niet-DAEB contract is. Dit leidt tot het merkwaardige effect dat wanneer een woning op erfpacht geliberaliseerd wordt en er tegelijkertijd een zeer kleine aanpassing gemaakt wordt (bijvoorbeeld een nieuw aanrechtblad) een gemeente een markttoets moet uitvoeren. Bovendien geldt dit zoals nu beschreven op woning- en niet op complexniveau. Corporaties kunnen dus nooit meer een

aanpassing doen aan een woning bij liberalisatie? Zeker aangezien de Aw aangeeft hierbij te kijken naar WWS punten wordt dit erg ingewikkeld en bovenal buitengewoon onwenselijk. Dit is door Aedes meermaals aangegeven richting ministerie, maar vooralsnog helaas zonder uitkomst. Wat ons betreft is het wenselijk dit snel in een breed en open verband constructief te onderzoeken, nu dreigt dit de renovatie en aanpak van achterstandswijken in de G4 gemeenten zeer te belemmeren. Ook aangezien juist deze renovaties, die normaliter complexgewijs gedaan worden (waarbij DAEB en niet-DAEB praktisch niet van elkaar te scheiden zijn en de marktpartij dus ook het DAEB voor haar rekening zal moeten nemen), voor marktpartijen financieel oninteressant zijn is het bovendien zeer onwaarschijnlijk dat een markttoets tegen een eerlijke prijs meer oplevert dan vertraging en stilstand. Op de lange termijn zijn er goed uitgedachte oplossingen nodig in consultatie met het veld. Op de korte termijn zou er wat ons betreft gedacht kunnen worden aan oplossingen als:

- Een uitzondering voor een beperkt aantal woningen.
- Een uitzondering voor een percentage van een complex dat wel van DAEB naar niet-DAEB zou kunnen gaan.
- Een uitzondering voor een kleine stijging in WWS-punten.
- Herstructureren definiëren obv een minimum investering per woning waardoor het onderscheid met renovatie, verbetering en liberalisatie duidelijk wordt.
- Het schrappen van lid a.2. onder de definitie van herstructurering.

- **Herstructurering buiten het kerngebied** in de vorm van sloop/nieuwbouw of ingrijpende woningverbetering/transformatie mag na regiovorming alleen '**ter plaatse**'. Er mag geen sprake zijn van grondruil of aankoop van stroken grond. Na sloop moet binnen de huidige perceelsgrenzen worden gebouwd. Dit is in veel situaties een belemmering voor een goede herstructurering. Hiermee wordt herstructurering onmogelijk of ontstaat een stedenbouwkundig of functioneel minder gewenste situatie. Daarom stelt Aedes voor om art. 41c lid 1 van de Woningwet te wijzigen.
  De laatste volzin van art. 41c lid 1 van de Woningwet zou moeten worden aangevuld met: 'zo nodig vermeerderd met eigendommen van derden, verkregen door grondruil of aankoop, die liggen binnen een aaneengesloten plangebied, waartoe ook het oorspronkelijke eigendom behoort. De oppervlakte van het door de toegelaten instelling en de samenwerkingsvennootschappen te herontwikkelen grondgebied mag niet groter zijn dan 150% van de oorspronkelijke oppervlakte van de percelen waarop de gesloopte woongelegenheden stonden.'
  Wij gaan ervan uit dat deze beperking niet geldt voor verbonden ondernemingen, die na regiovorming nog steeds buiten het kerngebied van de moeder mogen uitbreiden. Is dit juist?
- De Woningwet bepaalt (art 30 lid 4) dat commissarissen voor vier jaar worden benoemd. **Herbenoeming** is slechts één keer mogelijk. **In geval van een fusie** van toegelaten instellingen dienen commissarissen van de fuserende instellingen, voor zover zij geen commissaris waren bij de in het kader van de fusie verkrijgende partij, opnieuw te worden benoemd. Op basis van het bepaalde in de Woningwet betekent dit dat een zienswijze van de Minister vereist is, en dat derhalve ook een fit and proper test dient te worden doorlopen.
  De Aw heeft desgevraagd aangegeven dat een en ander met zich meebrengt dat een commissaris, die al eens is herbenoemd, niet als commissaris van de gefuseerde corporatie kan worden benoemd.
  Wij menen dat dit leidt tot ongewenste effecten. Commissarissen die juist zijn begonnen aan een tweede termijn zullen niet tot commissaris kunnen worden benoemd in de gefuseerde rechtspersoon. Dit heeft tot gevolg dat toezichthoudende ervaring én continuïteit in het toezicht, juist in geval van fusie van belang, verloren gaan. Tevens zou deze regel ertoe

kunnen leiden dat vanwege deze regel een om volkshuisvestelijke redenen op zichzelf wenselijke fusie geen doorgang vindt.
In ieder geval is sprake van inconsistentie van regelgeving dan wel van beleid. Immers, ofwel men meent dat sprake is van een nieuwe rechtspersoon. Dan is het logisch dat wordt gesproken van een nieuwe benoeming – uiteraard met alle wettelijke eisen die hierop van toepassing zijn. Het ligt dan echter niet voor de hand eerdere termijnen mee te tellen. Ofwel er is géén sprake van een nieuwe benoeming. Dan lopen benoemingstermijnen gewoon door en kan een commissaris die in zijn tweede termijn zit deze gewoon uitdienen. Overigens lijkt ook de Aw op twee gedachten te hinken. De Autoriteit verwijst zelf desgevraagd naar de Governancecode Woningcorporaties. Deze bepaalt (art 3.20):
Leden van de RvC worden benoemd door de RvC voor een periode van ten hoogste vier jaar en kunnen eenmaal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd. In geval van fusie van de corporatie gaat de termijn niet opnieuw in.De Autoriteit geeft hiermee aan dat ook in de visie van de toezichthouder het doorlopen van zittingstermijnen bij fusie uitgangspunt vormt.
Wij stellen voor in de wet dan wel het BITV op te nemen dat commissarissen bij fusie, ook wanneer zij bij de rechtsvoorganger al een keer zijn herbenoemd, kunnen worden benoemd tot commissaris bij de gefuseerde corporatie, echter met dien verstande dat zij niet kunnen worden benoemd voor een termijn langer dan die welke zij zouden hebben volgemaakt ware de rechtsvoorganger niet gefuseerd. Daarmee wordt enerzijds recht gedaan aan de maximering van de totale zittingsduur (acht jaar) die door de wetgever is beoogd, en die ook al eerder in de Governancecode Woningcorporaties was vastgelegd. Anderzijds wordt hiermee continuïteit en kwaliteit van toezicht bij een gefuseerde corporatie gediend.

- De minister heeft in de Kamerdebatten twee uitzonderingen toegestaan op de regel dat corporaties geen **bezit van anderen mogen verhuren**. Dit voor de statushouders en voor de studenten. Zie bijlage gewijzigde motie van de leden Ronnes en Koolmees. Dit zou duidelijk in de wet moeten komen te staan, dat is nu niet het geval. Voor de studenten geldt daarbij als extra argument dat alleen op die manier langjarig kan worden gegarandeerd dat de woningen betaalbaar, dus onder de kwaliteitskortingsgrens, worden verhuurd. Wij verzoeken u deze uitzonderingen op te nemen in de Veegwet.
- Aangezien deze consultatie de bredere wetgeving rondom wonen wordt aangepast, nemen wij nog een punt op met betrekking tot het aanpassen van het **Besluit huurprijzen woonruimte**. Dit jaar is het Besluit gewijzigd in verband met de invoering WOZ in WWS. In het ontwerp van dit Besluit stond dat de 35% puntentoeslag wordt berekend over de eerste negen onderdelen van het WWS. In het afgekondigde Besluit staat echter dat die toeslag over de eerste acht WWS-onderdelen wordt berekend. Tijdens de parlementaire behandeling van deze BHW-wijziging is geen letter of cijfer van dit stuk veranderd. Hierbij is een administratieve fout gemaakt, die hersteld moet worden. (Zie ook: http://veritate.tripolis.com/public/online/TGfGzBtr6OHe_5woUw3wUw/Gp7GmZ8xzPn_H7IvTs6dlA/view.html#vraagenantwoord1)

Datum
13 november 2015

Kenmerk
BBPZ/MCal/RBos/15-154

Aan
Tweede Kamer der Staten-Generaal
Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Geachte heer, mevrouw,

Woensdag 18 november debatteert uw Kamer in een Algemeen Overleg over woningcorporaties. Wij stuurden u voorafgaand aan dit overleg - dat eerst eind september zou plaatsvinden - al een brief over moeilijkheden met de maatschappelijke opvang, onduidelijkheden in de Woningwet en negatieve gevolgen van het passend toewijzen. We vragen nogmaals aandacht voor deze brief, als bijlage toegevoegd. We vragen ook met klem uw aandacht voor de huismeesters en andere corporatiemedewerkers in de wijk die zich dag in dag uit inzetten om buurten leefbaar te houden. Hun personeelslasten lijken nu ineens toch onder het leefbaarheidsbudget te vallen, terwijl de minister altijd heeft gesteld dat corporaties zich daar geen zorgen over hoeven te maken.

Toenemende onduidelijkheid Woningwet
Bij woningcorporaties leven grote zorgen over de toenemende onduidelijkheid rond de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). We zijn blij dat het ministerie veel van onze vragen over de wet heeft beantwoord. Bij de definitieve uitwerking door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) blijkt nu stukje bij beetje dat de Autoriteit er op veel punten anders over denkt. Daardoor wijkt men nu zelfs af van zaken die eerder in uw Kamer zijn besproken, zoals bijvoorbeeld bij het kopen of bouwen van maatschappelijk vastgoed met een heel klein deel bedrijfsmatig onroerend goed (<10%).

Personeelslasten in leefbaarheidsbudget
We schrokken nog het meest van de mededeling van de Aw dat ook personeelslasten van corporatiemedewerkers betrokken bij leefbaarheidsactiviteiten en een (groot) deel van de salarissen van huismeesters onder de toegestane 125 euro aan leefbaarheidsuitgaven per jaar per DAEB-woning vallen. Daar is nooit sprake van geweest. Tijdens de Kamerbehandeling van het concept-BTIV is uitvoerig gedebatteerd over de totstandkoming van het leefbaarheidsbudget. De minister heeft door ABF Research laten uitrekenen dat woningcorporaties in 2013 *gemiddeld* 112 euro per woning nodig hadden voor leefbaarheidsuitgaven, personeelslasten niet meegerekend. Dat bedrag valt bij sommige corporaties hoger uit, vooral in de grotere steden: zij moeten nu eenmaal meer aan leefbaarheid

uitgeven. Om die reden vond uw Kamer het door de minister voorgestelde maximumbudget van 100 euro te krap en daarom werd het bedrag verhoogd naar 125 euro. Het is ronduit verbazingwekkend om dan nu te zeggen: betaal daar de personeelslasten toch ook maar van. Dit bericht veroorzaakte bij onze leden vooral ongeloof.

Volgens onze cijfers komen 75 woningcorporaties met samen ongeveer 35 procent van het bezit (vooral in grote steden), niet uit met 125 euro per woning als de personeelslasten daar ook van moeten worden betaald. Dat betekent dat ze moeten snijden in zaken als: groenvoorziening, straatmeubilair, fietsvoorzieningen, beveiliging van de openbare ruimte, schoonmaakacties, inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting van achterpaden, het afsluiten van portieken, ondersteuning van bewonersinitiatieven, het opstellen en onder de aandacht brengen van leefregels, leefbaarheidsonderzoeken voor de wijkaanpak, de bestrijding van woonoverlast en buurtbemiddeling. Vaak is al in prestatieafspraken vastgelegd wat corporaties daar de komende jaren in investeren.

Wij hopen dat uw Kamer zich realiseert hoe veel corporaties in een wijk of buurt kunnen bereiken met inzet op leefbaarheid en de aanwezigheid van een huismeester of wijkbeheerder. Wij vragen u om ervoor te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft en derhalve de personeelslasten buiten dit bedrag per woning te laten. In de bijlage vindt u, ter illustratie, een voorbeeld uit de dagelijkse praktijk.

Kengetal
Zoals eerder gemeld leefden er bij Aedes zorgen over de komst van één financieel kengetal, dat immers geen reële indicatie is van de investeringscapaciteit. Aedes is dan ook blij dat er beter gekeken gaat worden om te komen tot een goede methode. Wij hopen dat onze transparantietool een positieve bijdrage kan leveren aan het proces om te komen tot lokaal breed gedragen prestatieafspraken.

Meer informatie
Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan contact op met Richard Bos op 06-51926072 of r.bos@aedes.nl.

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Ir. M.A.E. Calon
Voorzitter

Bijlagen:
- Brief Aedes aan Tweede Kamer inzake AO woningcorporaties, d.d. 28 september 2015
- Artikel over het werk van de huismeester uit Aedes-Magazine

Bijlage 2: Consequenties van de invulling van de leefbaarheidsnorm

Corporatie 1:

- Geeft aan dat onder de leefbaarheidswerkzaamheden ook een aantal taken vallen, die wettelijk gezien de verantwoordelijkheid van de verhuurders zijn.
- Als voorbeeld wordt het bemiddelen in burenruzies gegeven. Vaak is onduidelijk waar de schuldvraag ligt, maar toch heeft verhuurder een plicht op maatregelen te nemen die in redelijkheid en afhankelijk van de omstandigheden van het geval van hem verwacht mogen worden. Vaak zijn dit complexe situaties, die nog veel complexer worden wanneer de corporatie moet bezuinigen op huismeesters en wijkbeheerders.

Corporatie 2:

- Zet de huismeesters, wijkbeheerders en consulenten wijkbeheer nu al zo doelmatig mogelijk is. Hierdoor kan echter toch *proactief* worden gereageerd op allerlei situaties.
- Wanneer de uitgaven aan deze functies worden beperkt, komen, afhankelijk van de precieze keuzes die gemaakt worden, zeker een deel van onderstaande activiteiten te vervallen:
    - Al in een *vroeg stadium* reageren op overlastsituaties. Hierdoor zal meer inzet *achteraf* van politie, zorgorganisaties en gemeente nodig zijn, wat uiteindelijk veel duurder is.
    - Het faciliteren van eigen initiatieven van bewoners (*burgerparticipatie*). Deze katalyserende functie van de corporatie is soms nodig.
    - Allerhande onderhoud (complexmatig, tuinonderhoud, etc.)
    - Allerhande overlastbestrijding: Aanpak van jeugdoverlast door 'combifunctionarissen', onafhankelijk buurbemiddeling bij ruzies tussen bewoners, etc.
    - Leefbaarheidsprojecten die zich op het snijvlak van gemeente en corporatie bevinden → zal dus veel meer bij de gemeente komen te liggen.

Corporatie 3

- Huidig leefbaarheidsbudget (incl. personeelskosten) is ongeveer €188,- per DAEB-woning.
- Wanneer dit bedrag naar €125,- per DAEB woning moet, betekent dit concreet dat er zo'n **40 fte** verdwijnt.
- Hiermee komen behoorlijk wat zaken in het geding:
    - Minder ogen in de wijk: De 'vroegsignaleringsfunctie' van de corporatie bij bestrijding van armoede, criminaliteit, eenzaamheid, psychische- en andere gezondheidsproblemen (terwijl mensen steeds langer zelfstandig thuis moeten wonen); Preventief voorkomen van overlast → Corporatie zal veel vaker ad hoc op calamiteiten moeten reageren, waardoor problemen mogelijk veel groter worden.
    - Minder afstemming corporatie, wijkagenten, sociale wijkteams en gemeenten: Dit gaat ten koste van de reactiesnelheid op problemen en van de samenwerking bij projecten.
    - Verslechtering leefomgeving: minder schoon, heel en veilig; meer zwerfvuil; minder aanpak overlast hangjeugd maar ook overlast bij bijvoorbeeld oud en nieuw; verslechtering speelvoorzieningen.
    - Verslechtering leefklimaat wooncomplexen: Minder snel signaleren overlast, minder individuele aandacht en minder sociale cohesie tussen huurders.

Corporatie 4

- Huidig budget (incl. personeelskosten) is ongeveer €197,- per DAEB-woning.
- Leefbaarheid belangrijk voor de buurt, en daarmee ook voor de waarde van de woning. Een woning is meer waard in een leefbare buurt.
- Zaken die nu onder leefbaarheid vallen zijn onder andere:
    - Voorkomen van woonoverlast;
    - Stimuleren van bewonersparticipatie;
    - Fysieke maatregelen rond veiligheid complexen.
- Er zijn al scherpe afspraken met de gemeente over wat de corporatie wel en niet oppakt (terug naar de kerntaak), hier zit weinig rek in.
- Op dit moment zo'n 48 fte werkzaam in de leefbaarheid. Wanneer dit aantal moet worden teruggeschroefd, zodat de kosten binnen de normen vallen, zal dit **33 tot 36 fte** kosten.

Corporatie 5

- Huidig budget (incl. personeelskosten) is ongeveer €175,- per DAEB-woning. 2/3e hiervan zijn personeelskosten!
- Werkzaamheden onder andere:
    - Aanpak van overlast, leefbaarheid van wijken. Dit zijn noodzakelijke werkzaamheden voor de corporatie om aan de *wettelijke verplichting* te kunnen voldoen om bewoners een ongestoord woongenot te kunnen voorzien.
    - Signaalfunctie, onder andere bij mensen met psychische problemen. De corporatie constateert dat deze groep steeds verder groeit (Zie hiervoor ook het onderzoek naar verwarde personen: http://www.aedes.nl/content/artikelen/klant-en-wonen/bijzondere-doelgroepen/verwarde-personen/onderzoek-verwarde-personen.xml). Ook problemen die ontstaan door een grotere multiculturele diversiteit zijn belangrijk om vroeg te signaleren. Veel voortijdig signaleren is altijd goedkoper dan achteraf aanpakken!
    - Bewonersparticipatie. Er is een grote vrijwilligersorganisatie (16 mensen), maar een beperkte faciliterende rol vanuit de corporatie blijft wel noodzakelijk.
    - Onderhoud van tuinen van appartementencomplexen. Deze kosten mogen niet worden doorbelast aan de huurders!
- Wanneer de personeelskosten moeten worden verlaagd om het budget sluitend te krijgen, zal ongeveer **de helft van het personeel** wat zicht met leefbaarheid bezig houdt moeten worden ontslagen.

Corporatie 6

- Huidig budget (incl. personeelskosten) is ongeveer €236,- per DAEB-woning
- Personeelslasten bedragen hiervan circa €130,- per DAEB-woning.
- Wanneer de personeelskosten moeten worden verlaagd om het budget sluitend te krijgen, zal ongeveer **85% van het personeel** ontslagen moeten worden (wat neerkomt op zo'n **21 werknemers**).
- Een zeer groot deel van de volgende taken zal dan niet meer kunnen worden uitgevoerd:
    - Toekomstontwikkeling van wijken, buurten en complexen,
    - Participatie van huurders bij projecten;
    - Communicatie naar huurders bij projecten;
    - In een vroeg stadium betrokkenheid bij afhandeling problemen bij overlast en onrechtmatige bewoning.
- Een andere optie is natuurlijk om te snijden in de niet-personele kosten voor leefbaarheid, maar uiteraard zal dit ten koste gaan van de leefbaarheid.

Corporatie 7

- Bij het maken van prestatieafspraken is de corporatie veel meer genoodzaakt om de bijdrage op het gebied van leefbaarheid flink te beperken. Deze taken moeten dan al dan niet door de gemeente worden opgepakt.

Corporatie 8

- Corporatie heeft onder meer: twee complexbeheerders (letten op: afval, slecht onderhouden tuinen, gevaarlijke situaties door onjuist aangebrachte elektra of gordijnen die dag in dag uit dicht blijven, etc.), beheerder voor ontmoetingsruimtes.
- Participatiemedewerkers voor laagdrempelige bewonersparticipatie, o.a. ook samenwerking met Vluchtelingenwerk.
- Wanneer personeelslasten binnen de 125€ gaan vallen, komen activiteiten in de knel. Binnen de gemeente (zorggemeente) wonen veel ouderen en mensen met psychische problemen. Ook staat de gemeente een forse instroom van statushouders te wachten.
- Wanneer de personeelskosten onder het budget vallen, kan de leefbaarheid niet op peil worden gehouden, wat een negatieve invloed zal hebben op de elementen genoemd bij het vorige punt. Meer inzet ('achteraf') van gemeente en politie zal dan nodig zijn.

Corporatie 9

- Huismeesters, woonbeheerders en bewonersconsulenten kennen de wijken nog écht. Ze zijn de oren en ogen van de wijk (bijvoorbeeld bij thema's als burenruzies, overlast, verwaarlozing en eenzaamheid).
- Casussen worden steeds complexer.
- Corporatie heeft een wettelijke verplichting om het woongenot van de bewoners op peil te houden. Dit komt in het geding wanneer personeelskosten onder de €125,- oer DAEB-woning vallen.
- De corporatie besteed op dit moment zo'n €102 per DAEB-woning aan leefbaarheid *excl. Personeelskosten* en zo'n €158,08 *incl. personeelskosten*. Wanneer de personeelskosten onder het leefbaarheidsbudget vallen, zal zo'n **60% van het personeel** dat zich met leefbaarheid bezig houdt in ieder geval daarmee moeten stoppen.

Bijlage 3

TWEEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL **2**

Vergaderjaar 2015-2016

19 637 **Vreemdelingenbeleid**

Nr. 2109 **GEWIJZIGDE MOTIE VAN DE LEDEN RONNES EN KOOLMEES**
Ter vervanging van die gedrukt onder nr. 2104
Voorgesteld 15 december 2015

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de samenwerking tussen (institutionele) beleggers en studentencorporaties een extra impuls heeft gegeven voor de toevoeging van enkele duizenden betaalbare studenteneenheden in schaarstegebieden;

overwegende dat de Woningwet ertoe heeft geleid dat deze samenwerking per 1 juli 2015 niet meer mogelijk geacht wordt en de voortgang van de toevoeging van goedkope studenteneenheden door beleggers hiermee kan temporiseren;

verzoekt de regering, te bewerkstelligen dat samenwerking tussen (institutionele) beleggers en corporaties mogelijk is indien contractvormen worden gebruikt waarin participerende beleggers het eigenarenrisico dragen, en constructies niet leiden tot extra financiële risico's voor corporaties, en dat participerende beleggers niet profiteren van het staatssteunvoordeel van corporaties,

en gaat over tot de orde van de dag.

Ronnes
Koolmees