

MEMO

akd

AAN Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

VAN mr. E.A. van de Kuilen
advocaat
TELEFOON +31 88 2535977
FAX +31 88 2536006
E-MAIL evandekuilen@akd.nl

DATUM 18 april 2024

ONDERWERP Internetconsultatie Besluit en regeling Versterking regie Volkshuisvesting

Geachte heer De Jonge,

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om te reageren op de internetconsultatie voor het Besluit en de regeling Versterking Regie Volkshuisvesting. Ik concentreer mij in deze reactie op de positie van woningcorporaties, maar zal ook enkele andere opmerkingen plaatsen.

Eerder heb ik gereageerd op de consultatie voor de Wet versterking regie volkshuisvesting. Mijn grootste bezwaar bij het wetsvoorstel is het ontbreken van de balans in het voorstel. In mijn ogen wordt er te weinig recht gedaan aan de positie van woningcorporaties. Volledigheidshalve verwijs ik naar deze eerdere reactie.

Besluit Versterking regie volkshuisvesting

Wanneer het aandeel sociale huurwoningen in de gemeentelijke woningvoorraad lager is dan het landelijke gemiddelde moet het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma er in voorzien dat minstens 30% van de te realiseren woningen bestaan uit sociale huurwoningen en tenminste 37% uit middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen. Hoe wordt het landelijk gemiddelde berekend? Publiceert het ministerie dat jaarlijks? Wat is de peildatum voor het landelijk gemiddelde? Voorkomen moet worden dat er discussie ontstaat over wat het landelijk gemiddelde nu exact is. Het besluit en de toelichting zijn hier nog onvoldoende helder over.

Helder is verder dat van het totale aantal te realiseren woningen er een bepaald percentage uit sociale huur moet bestaan. Er wordt dus gerekend op basis van aantallen te realiseren woningen. Het is met de voorgestelde regeling mogelijk dat de meest gunstig gelegen locaties voor de dure koop worden benut en de minst gelegen locaties voor de sociale huur. Is dat de bedoeling?

In het conceptbesluit is verder de nodige aandacht voor de woningmarktregio's en het systeem van de ontheffingen. In het voorgestelde artikel 35 BTIV staat dat een corporatie die in een gemeente feitelijk werkzaam is, in alle gemeenten van die provincie werkzaam mag zijn. Wat geldt er in de volgende situatie? Een corporatie is ingedeeld in de woningmarktregio Utrecht en heeft bezit in Wageningen. Met

AKD N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Derdenrekening: NL28INGB0678001677. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de Algemene Voorwaarden van toepassing die zijn gedeponneerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 61/2014 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op www.akd.nl

DATUM 18 april 2024
ONS KENMERK
PAGINA 2 van 2

de inwerkingtreding van de Wvrv wijzigt de woningmarkregio naar de provincie. De corporatie mag actief zijn in alle gemeenten van de provincie Utrecht. Maar mag de corporatie ook actief zijn in alle gemeenten van de provincie Gelderland omdat zij feitelijk actief is in Wageningen? Is dat de bedoeling?

Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting

Met deze regeling wordt het RTIV gewijzigd. In artikel 19d RTIV staat welke punten de adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken in ieder geval in haar advies betreft, te weten:

- a. de in de betrokken gemeente geldende woonvisie (straks het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma);
- b. de in andere gemeenten waar de betrokken corporatie werkzaam is geldende woonvisies (straks de gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma's);
- c. de financiële mogelijkheden van de corporatie;
- d. de mate waarin de belangen van de huurders van de woonegelegenheden van de corporatie in de betreffende gemeente zowel inhoudelijk als procesmatig zijn betrokken;
- e. de door de minister vastgestelde rijksprioriteiten (en straks het nationale volkshuisvestingsprogramma).

Deze opsomming gaat ervan uit dat het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma is opgesteld conform de daarvoor geldende wettelijke regels. Wat gebeurt er indien dat niet het geval is? Het wel of niet voldoen van het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma aan de wettelijke regels lijkt mij een voor de commissie relevant punt (zeker wanneer er om welke reden dan ook niet wordt gehandhaafd).

De opsomming van artikel 19d RTIV is in mijn ogen verder te beperkt. Er wordt te financieel gekeken naar de corporatie, terwijl de corporatie ook andere goede redenen kan hebben om niet geheel conform het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma te handelen. In de huidige procedure is daar te weinig oog voor. Van belang is dus om de interpretatie van de norm 'in redelijkheid bijdragen' breder te trekken en om ook naar de belangen van de corporatie te kijken. Te denken valt aan dat de adviescommissie ook het beleid van de corporatie betreft bij haar advies.

Met dank voor de gelegenheid om te kunnen reageren op deze consultatie.

Eelkje van de Kuilen
AKD