

Zienswijze SVH op Wijzigingen BTIV n.a.v. evaluatie

Van: SVH
Voor: BZK
Datum: 13 januari 2020
Referentie: 20014

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie (BZK) is voornemens het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) aan te passen. BZK doet dit naar aanleiding van de evaluatie Woningwet. Het voorstel is op 20 november 2019 in consultatie gebracht. SVH reageert graag op de voorstelde aanpassingen, met in bijzonder de wijzigingen omtrent de verkoopregels. Verkoop van bezit is namelijk van groot belang voor een gezonde bedrijfsvoering van onze corporaties. Het is immers een manier waarop zij het bezit kunnen afstemmen op de volkshuisvestelijke opgave en het biedt mogelijkheden om extra middelen te genereren voor investeringen elders. Ook kan het een bijdrage leveren aan het realiseren van een betere mix in bepaalde wijken, zowel qua woningen als samenstelling van de bevolking in een wijk. De voorgestelde wijzigingen van de verkoopregels maken de (complexmatige) verkoop van corporatiebezit onnodig ingewikkeld, dit leidt tot een verhoging van de administratieve lasten en verslechtert de concurrentiepositie van de corporaties.

1. Voorstel maakt complexmatige verkoop lastig en zorgt voor toename administratieve lasten

Met de voorgestelde aanpassingen zijn corporaties verplicht al het vastgoed bij verkoop eerst aan huurders aan te bieden. Momenteel is dit alleen het geval bij DAEB-bezit. In het huidige voorstel wordt deze verplichting ook opgelegd bij de verkoop van te liberaliseren woningen, niet-DEAB woningen en maatschappelijk of bedrijfsmatig vastgoed. SVH heeft bezwaar tegen deze aanpassing omdat dit nadelige consequenties heeft voor de bedrijfsvoering van de corporaties. Het maakt de complexmatige verkoop onnodig ingewikkeld en het vergroot de administratieve lasten. De reden is dat de verplichting wordt gesteld om vastgoed aan te bieden aan de huurders, zonder dat er een verplichting wordt gesteld om daadwerkelijk te verkopen aan huurders. Zeker bij complexmatige verkoop levert de voorgestelde wijziging vooral extra regeldruk met zich mee. Immers dient de corporatie bij complexmatige verkoop dan iedere woning afzonderlijk aan te bieden aan de huurders. De corporatie dient vervolgens bij verkoop bescheiden te overleggen waaruit blijkt dat de woning daadwerkelijk ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder. Gezien het ontbreken van een verplichting om de woning vervolgens daadwerkelijk te verkopen aan de huurder, is het aanbieden in de praktijk vooral een formaliteit. Bijkomend bezwaar is dat het verplicht aanbieden aan huurders in de praktijk vooral onvrede uitlokt, vanwege onterecht opgewekte verwachtingen richting de huurders. Zeker in het geval van voorgenomen complexmatige verkoop.

SVH vraagt BZK daarom bij verkoop van niet-DAEB en maatschappelijk of bedrijfsmatig vastgoed af te zien van de verplichting om iedere woning of object afzonderlijk aan te bieden aan de huurder.

2. Voorstel creëert ongelijk speelveld in niet-DEAB tak

De voorgestelde verplichting om niet-DAEB bezit eerst aan de huurders aan te bieden geldt alleen voor corporaties, en niet voor commerciële partijen. SVH is van mening dat het huidige voorstel daarmee onevenwichtig is. Deze wetswijziging creëert namelijk verschillende spelregels voor verschillende spelers. Terwijl het niet-DEAB segment juist bedoeld is om een gelijk speelveld tussen vastgoedbezitters te waarborgen. SVH is daarom van mening dat het voorstel indruist tegen de uitgangspunten van de Woningwet ten aanzien van het niet-DEAB segment.