

Aan: de minister van Milieu en Wonen
Mevrouw drs. S. van Veldhoven
Postbus 20901
2500 EX DEN HAAG

G40 Stedennetwerk
Renée Veldkamp
secretaris Fysieke Pijler
fysiekepijler@G40stedennetwerk.nl

Mob: 06 – 4613 4078
Gemeente Nijmegen
Korte Nieuwstraat 6
Postbus 9001
6511 HG Nijmegen
www.G40stedennetwerk.nl

Behandeld door: Bob Vastenhoud, Renée Veldkamp
Datum: 16 januari 2020
Onderwerp: Consultaties Woningwet en BTIV

Geachte mevrouw Van Veldhoven,

De consultatieversies van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting :
liggen voor iedereen ter inzage voor reactie.

Het G40 Stedennetwerk maakt hiervan graag gebruik. In de twee bijlagen treft u onze reactie aan.
Hierin geven wij een aantal opmerkingen en aandachtspunten bij de wijzigingsvoorstellen mee bij de
wijziging van de wet en het besluit. Deels zijn dit inhoudelijke punten die wij positief waarderen of
graag gewijzigd zien, deels ook verduidelijkende vragen, waar wij de voorstellen voor meer
interpretaties vatbaar vinden.

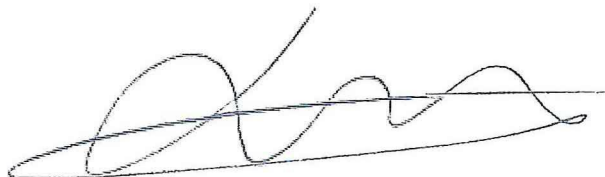
Voor de G40 is het niet de eerste keer dat zij zich uitspreekt over de evaluatie en wijziging van de
Woningwet. In zijn algemeenheid zijn wij positief over de beweging die naar aanleiding van de
evaluatie gemaakt wordt van gedetailleerde regelgeving naar meer algemene principes. Wij zouden
echter graag zien dat de partijen in de lokale driehoek nog wat meer ruimte krijgen voor lokaal
maatwerk dan met de nu voorliggende voorstellen mogelijk wordt gemaakt. Daarover hebben wij al
eerder een brief gestuurd voor het Algemeen Overleg in de Tweede Kamer. Om onze punten
nogmaals onder de aandacht te brengen, sturen wij deze brief ook nu als bijlage mee met onze
reacties op de internetconsultaties.

Wij gaan ervan uit dat wij hiermee een bijdrage leveren aan heldere, uitvoerbare regelgeving, die
woningcorporaties, huurders en gemeenten faciliteert in hun opgaven op het gebied van de
volkshuisvesting. Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Hoogachtend,



Harriët Tiemens,
voorzitter fysieke pijler G40 stedennetwerk



Karin Schrederhof,
voorzitter Themagroep Woningmarkt G40

Bijlagen (3)

- G40 reactie consultatie Woningwet
- G40 reactie consultatie BTIV
- G40 brief evaluatie Woningwet 2015

Betreft: Consultatie aanpassingen BTIV

Namens de G40 maken wij de volgende op- en aanmerkingen bij de voorgenomen wijzigingen.

In algemene zin valt het op dat het besluit zeer moeilijk leesbaar is, hetgeen door de voorgenomen wijzigingen niet zal worden verbeterd.

Leefbaarheid en DAEB

De eerste inhoudelijk opmerking die we willen maken heeft betrekking op artikel 48. Daarin wordt aan het rijtje DAEB diensten het voorzien in ontmoetingsplekken toegevoegd. Wij zien dit als een zeer waardevolle en noodzakelijke toevoeging.

In artikel 51 wordt ontmoeting ook toegevoegd aan de opsomming van toegestane leefbaarheidsbevorderende maatregelen. Ook zien we dat het maximum bedrag, uit te geven aan leefbaarheidsbevorderende maatregelen is geschrapt. Wij denken dat beide wijzigingen goed zijn.

Passend toewijzen

Uit de evaluatie kwamen een aantal naar voren, waarvan 2 belangrijke in artikel 54 worden doorgevoerd. De toegestane afwijking met betrekking tot 95% passend toewijzen mag over 2 kalenderjaren worden berekend en vermogende ouderen wordt onder voorwaarden gesteld aan de omvang van het vermogen uitgesloten van de verplichting tot passend toewijzen. Wij zijn er van overtuigd dat beide wijzigingen de corporaties in staat stellen effectiever volkshuisvestelijk op te treden.

In artikel 105 wordt bevestigd dat kleinere corporaties, waarvoor mildere toezichtseisen gelden, worden geherdefinieerd als TI's met minder dan 5000 VHE's. Dat vinden we zeer positief, want dit vermindert de overhead van deze kleinere TI's.

Ook in deze reactie wijzen we u graag nogmaals op de bijgevoegde brief die de G40 eerder aan de Kamerfracties heeft toegezonden.

Aan: Tweede Kamer der Staten-Generaal
 Vaste Commissie Binnenlandse zaken
 t.a.v. de woordvoerders Wonen
 Postbus 20018
 2500 EA Den Haag

G40 Stedennetwerk
 Renée Veldkamp
 secretaris Fysieke Pijler
fysiekepijler@G40stedennetwerk.nl

Mob: 06 – 4613 4078
 Gemeente Nijmegen
 Postbus 9105
 6500 HG Nijmegen
www.G40stedennetwerk.nl

Behandeld door: Bob Vastenhoud, Renée Veldkamp
 Datum: 5 december 2019
 Onderwerp: Evaluatie herziene Woningwet 2015

Geachte woordvoerders Wonen,

Tijdens het algemeen overleg Staat van de Woningmarkt op 12 december a.s. bespreekt u de evaluatie van de herziene woningwet 2015. De G40 heeft de evaluatie met veel belangstelling gelezen. Een goede werking van de Woningwet is voor steden essentieel. In onze gemeenten wonen zo'n 5 miljoen inwoners en staan ruim 1 miljoen sociale huurwoningen (ca. 40% van onze woningvoorraad). Wij ervaren dan ook dagelijks de effecten van de Woningwet en delen graag deze ervaringen met u.

In maart stuurden wij u al een brief, waarin we refereerden aan de beleidsvoornemens die de minister had aangekondigd in de brief van 22 februari *Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet*. Inmiddels is een aantal van die voornemens geconcretiseerd aangekondigd in de brief van 17 september 2019 *Maatregelen woningmarkt*. Algemeen gesteld zien we veel positiefs in de plannen van de minister. Wel hebben wij enkele belangrijke aandachtspunten bij de evaluatie. Deze sluiten aan bij de evaluaties van de Woningwet die door Platform31 ([leefbaarheid / lokale samenwerking](#)) en [Aedes \(commissie-Van Bochove\)](#) uitgevoerd zijn. In de bijlage bij deze brief staat onze probleemanalyse op deze thema's.

Op basis van de gesignaleerde problemen pleiten wij voor drie veranderingen:

1. Versterking lokale driehoek, bredere beleidskaders en terugtrekking Autoriteit Wonen (AW);
2. DAEB ruimer definiëren
3. Voldoende investeringscapaciteit voor de corporaties

1. Versterking lokale driehoek, bredere beleidskaders en terugtrekking Autoriteit Woningcorporaties (AW)

Onze ervaring met de Woningwet is dat de regelgeving zo strikt is en het toezicht zo streng, dat ze corporaties bellaki2nw2e2?! emmeren in hun lokale opgaven in de volkshuisvesting. Punt A en B in de bijlage beschrijven dit uitgebreider.

Meer positie voor de lokale driehoek

Net als de commissie Van Bochove pleiten wij ervoor de lokale driehoek (nog) beter in positie te brengen. Geef de lokale driehoek meer ruimte om lokaal, goed onderbouwd, af te wijken van de huidige strakke kaders en laat de AW daar niet nog een keer naar kijken. De minister neemt deze aanbeveling grotendeels over en wij vragen u haar daarin te steunen. Wij verwachten dat hierdoor de corporaties de ruimte voelen om naar de lokale prioriteiten en afspraken te handelen.

Voldoende vrije ruimte in passend toewijzen

De minister geeft echter ook aan dat zij de beleidsruimte voor passend toewijzen niet wil verruimen. Zij oordeelt dat het beperkte gebruik van de 5% vrije ruimte in het passend toewijzen aantoonbaar is dat deze ruim genoeg is. In de praktijk zien wij echter dat corporaties deze als krap ervaren, maar dat ze de vrije ruimte zo weinig gebruiken omdat ze niet het risico van een maatregel door de toezichthouder willen lopen doordat ze de 5% (tijdelijk) overschrijden. Het is zeker geen teken dat er geen

woningzoekenden zijn die zij in de vrije ruimte kunnen huisvesten. Gelukkig stelt de minister voor de niet benutte marge mee te mogen nemen naar het volgende jaar. De praktijk zal moeten uitwijzen of dat voldoende handelingsruimte creëert in de praktijk om sociaaleconomische segregatie te voorkomen.

2. DAEB ruimer definiëren

De harde scheiding van DAEB en niet-DAEB op de huurprijsgrens en de daaruit voortgekomen handelingsmoraal bij de corporaties *niet-DAEB is niet doen* beperkt onze gemeenten enorm in het kunnen doen van de juiste dingen op het gebied van middenhuur, leefbaarheid en gemengde wijken. Punt B en C van onze analyse in de bijlage gaan hier uitgebreider op in.

Meer ruimte in DAEB

Wij zien graag dat gemeenten beter in staat worden gesteld om corporaties in te zetten om middenhuur te realiseren en wijkdifferentiatie aan te brengen door sociale complexen (gedeeltelijk) op te waarderen naar andere prijsklassen binnen het sociale segment en naar middenhuur. De minister betoogt dat corporaties dit in hun niet-DAEB tak dit al kunnen doen. Wij zien echter in de praktijk dat corporaties dit te complex vinden en daarom niet doen. Een verruiming van de DAEB-categorisering op basis van lokale afspraken tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten kan dat naar ons idee verhelpen. De minister kondigt op dit punt maatregelen aan die het voor corporaties makkelijker moeten maken om op het grensvlak van DAEB en niet-DAEB te opereren, maar wij vrezen dat dit onvoldoende effect zal hebben.

Draagkracht centraal bij differentiatie DAEB-grens

De minister heeft inmiddels haar definitieve plannen hierover aangekondigd rond prinsjesdag. Daarin stelt zij voor de DAEB grens voor eenpersoonshuishoudens te verlagen naar €35.000,-. Wij zien dat er groep de toegang tot de sociale huursector wordt ontzegd waarvoor geen aanbod is in de koop of geliberaliseerde huursector. Zeker in drukgebieden zullen deze mensen nog minder kans hebben op het verkrijgen van passende en betaalbare huisvesting. Dit zijn ook de startende, of zij-instromende alleenstaande onderwijzer, zorgverlener en politieagent.

Wij vinden het van het grootste belang dat bij dit beleidsvoornemen de draagkracht van huishoudens centraal staat en niet de omvang van de doelgroep. Als de differentiatie leidt tot een verschuiving van de groep die niet in de corporatiesector en niet in de vrije sector terecht kan van gezinnen met lage middeninkomens naar alleenstaanden, is differentiatie geen oplossing. En betrek ook de marktsituatie bij de uitwerking van dit voornemen. In gebieden met een krappe woningmarkt zitten de middeldure huurwoningen aan de bovenkant van de markt (> € 850, afhankelijk van de regio) en is er voor mensen die minder huur kunnen betalen onvoldoende aanbod.

Proeftuinen regionale differentiatie

Daarnaast noemt de minister mogelijke nadelen van regionale differentiatie in inkomensgrenzen in haar brief. Dit willen we onderzoeken door op korte termijn een aantal proeftuinen in te richten. De problemen zijn nijpend en de voordelen zijn stevig: voldoende ruimte om een goede mix tussen gedifferentieerde inkomensgrenzen naar huishoudens en voldoende vrije toewijzingsruimte voor corporaties, zodat deze kunnen aanvullen waar de markt, vanuit zijn eigen ratio en doelstellingen, de ruimte in het middensegment niet volledig invult.

Maatregelen voor een beter functionerende woningmarkt

We zijn positief over de aankondiging het aandeel WOZ in het woningwaarderingssstelsel (WWS) te beperken tot 33%. Gecombineerd met de verbeteringen in de balans tussen starter en belegger geloven we dat dit zeker voor de middenhuursector goede effecten zal hebben.

3. Voldoende investeringscapaciteit voor corporaties

Corporaties richten zich, mede door de herziene woningwet, weer op hun kerntaak. Hoewel geen onderdeel van herziene Woningwet 2015 is het onontbeerlijk dat de bestedingsruimte voor corporaties wordt verruimd. Het kabinet heeft, onder voorwaarden, een korting van 100 miljoen aangekondigd, maar de lastendruk voor de sector is van omstreeks 1500 miljoen in 2016 door de stijging van de WOZ waarde van het bezit, de invoering van ATAD en de afschaffing van de vrijstelling voor vennootschapsbelasting opgelopen naar bijna 2500 miljoen in 2020. 100 miljoen korting is daarmee een, zeer schamele, sigaar uit eigen doos. Door deze extra heffingen en hoge bouwkosten wordt het nagenoeg onmogelijk de kerntaken goed uit te voeren. Daarnaast willen we dat die kerntaak verbreed

wordt of dat zij extra inspanningen doen op het gebied van middenhuur. In het klimaatakkoord staat dat corporatiebezit als startmotor voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving moet dienen. Daar moeten de corporaties wel toe in staat worden gesteld, zowel voor de additionele kosten als *first mover* als voor de opgave zelf, in combinatie met de andere opgaven in de volkshuisvesting. Wij kunnen niet verwachten dat de woningcorporaties al deze opgaven aankunnen zonder extra middelen en dringen er bij u nogmaals op aan deze beschikbaar te maken. Hoewel door de invoering van de beleidswaarde de potentiële leencapaciteit vergroot wordt, waarschuwen zowel het waarborgfonds sociale woningbouw (WSW) als de Autoriteit Woningcorporaties (AW) voor het feit dat de huidige investeringen onrendabel zijn en meer lenen op termijn dus tot verliezen zal leiden en dat daarnaast het benutten van de volledige leencapaciteit de kredietwaardigheid van de sector ernstig negatief zou beïnvloeden.

Passend toewijzen in relatie tot de energieprestatie

Onze steden en de daar actieve corporaties zetten vol in op de energietransitie. Er dreigt nu een situatie te ontstaan waarbij duurzame woningen, door het passend toewijzen niet bereikbaar zijn voor de primaire doelgroep, omdat deze woningen te duur worden. De energieprestatievergoeding (EPV) valt weliswaar buiten de huurprijs, maar de zuinige woningen die in aanmerking komen voor een EPV krijgen ook extra punten en zijn doordoor duurder, waardoor de kans groot is dat ze niet passend kunnen worden toegewezen aan de primaire doelgroep. Op deze wijze is het moeilijk, zo niet onmogelijk om invulling te geven aan het Klimaatakkoord waar partijen een afspraak hebben gemaakt over woonlastenneutraliteit.

Tot slot

Onze ervaring is dat de woningmarkt aan veel invloeden onderhevig is, zowel van de overheid als van de markt. De woningmarkt is nu eenmaal niet zo wendbaar en reageert altijd vertraagd op veranderingen. Daardoor kunnen ongewenste neveneffecten optreden. Dat hebben we ook gezien bij deze evaluatie. Beleidsvoornemens als de noodknop voor middenhuur en de huursomstijging op inflatieniveau kunnen veel impact hebben en ook het gedrag van marktpartijen beïnvloeden. We vragen u dan ook te blijven bewaken of de verruiming van de Woningwet het gewenste effect oplevert en de aangekondigde plannen van de minister bestendig genoeg blijken om de opgaven te realiseren.

Wij hopen voor u op een prettige beraadslaging en wensen u veel wijsheid toe in het vormen van uw oordeel.

Met vriendelijke groet,

Namens het Stedennetwerk G40,

Harriët Tiemens,
Voorzitter van de Fysieke pijler van de G40

Karin Schrederhof,
Voorzitter G40 themagroep Woningmarkt

Bijlage

Beknopte analyse belemmeringen Woningwet

De afgelopen jaren hebben wij de onderstaande problemen geconstateerd, die als gevolg van de Woningwet het goed functioneren van de (sociale)woningmarkt belemmerd hebben

- A. Strenge regelgeving en toezicht van AW belemmert de naleving van (prestatie)afspraken;
- B. toenemende sociaaleconomische segregatie in steden en wijken;
- C. tekort aan woningen voor huishoudens met een middeninkomen;
- D. te weinig investeringscapaciteit voor woningcorporaties.

A. Strenge regelgeving en toezicht van AW belemmert de corporaties in hun lokale opgaven

Het huidige strenge toezicht van de AW wordt als belemmerend ervaren. Dit draagt eraan bij dat woningcorporaties sommige afspraken niet kunnen maken of zich er niet aan kunnen houden. Voorbeelden zijn het benutten van de 5% beleidsruimte in de passendheidsnorm. Door de zware sancties en strenge naleving van de AW op de passendheidsnorm kiezen veel woningcorporaties ervoor om te streven naar 100% passend toewijzen en wordt in de praktijk de beleidsruimte niet ingevuld, maar slechts als foutmarge gehanteerd. Benutting van die beleidsruimte is wel gewenst, bijvoorbeeld voor de huisvesting van grote gezinnen. Hetzelfde geldt voor leefbaarheidsmaatregelen. Door de strenge naleving van de AW, kozen woningcorporaties ervoor om zich uit veel activiteiten met betrekking tot leefbaarheid terug te trekken.

B. Toenemende sociaaleconomische segregatie in steden en wijken

Uit de verschillende onderzoeken komt naar voren dat wijken met sociale woningbouw homogener worden van samenstelling. De oorzaak hiervan is meervoudig. Ten eerste realiseren woningcorporaties niet of nauwelijks meer niet-DAEB (vrije sector) woningen. 'niet DAEB is niet doen', zo luidt het credo. Voor gemeenten wordt het in wijken met veel corporatiebezit daardoor heel moeilijk nog menging te realiseren. Daarnaast worden de sociale woningen, als gevolg van de passendheidsnorm en de Europese toewijzingsnorm, vooral toegewezen aan huishoudens die tot de primaire of secundaire doelgroep behoren (met een jaarinkomen van max. 38.035 euro). Daardoor neemt de instroom van huishoudens met hogere inkomens af. Een derde oorzaak is dat woningcorporaties huiverig geworden zijn voor maatschappelijk onroerend goed (MOG), zoals buurthuizen. Het MOG dat ze al in bezit hadden houden ze, maar ze ontwikkelen of verwerven nauwelijks nieuw MOG. Dit leidt tot een lager voorzieningenniveau in de wijken met veel sociale woningbouw, waardoor deze minder aantrekkelijk worden om te wonen en meer kansrijke bewoners de wijk verlaten.

C. Tekort aan woningen voor huishoudens met een middeninkomen

Om gemengde woongebouwen of middensegment huur te ontwikkelen, moeten gemeenten een markttoets uitvoeren of moeten woningcorporaties marktpartijen vinden die meedoen in de ontwikkeling. Dat wordt echter als te omslachtig gezien. Tevens kozen veel woningcorporaties ervoor om zich te profileren als DAEB-corporaties. Dat betekent dat zij er voor kiezen niet of nauwelijks meer woningen te realiseren voor huishoudens met een middeninkomen, terwijl er grote behoefte is aan dergelijke woningen. Huishoudens met een middeninkomen vallen nu tussen wal en schip. Koop is voor hen te duur, of door de strenge hypothecaire voorwaarden onbereikbaar en huurwoningen tussen 700 en 1000 euro zijn er nauwelijks, terwijl deze noch door de markt, noch door de corporaties worden ontwikkeld.

D. Beperkte financiële slagkracht corporaties

Hoewel geen onderdeel van de herziene woningwet 2015 is de lastendruk voor de woningcorporaties sinds de invoering van de Woningwet steeds hoger geworden. Door de verhuurderheffing, die jaarlijks stijgt door de waardestijging van de woningen en de ATAD, dragen de corporaties inmiddels zo'n vier maanden huuropbrengst af aan deze heffingen.

Met de huidige financiële ruimte is het voor corporaties onmogelijk om de voorliggende opgaven (beheren en betaalbaar houden van de voorraad, verduurzaming van de voorraad en bijbouwen) effectief en gelijktijdig aan te pakken. Alleen al de verduurzamingsopgave is niet volledig haalbaar. En juist de woningcorporaties wordt een belangrijke rol toebedeeld in het Klimaatakkoord, als startmotor

voor het energieneutraal maken van de gebouwde omgeving. Dit betekent dat de sector hogere kosten voor verduurzaming maakt doordat ze als eerste stappen zet.

De regering heeft weliswaar enkele maatregelen getroffen om de stijging van de verhuurderheffing op korte termijn te dempen en corporaties in staat te stellen versneld woningen te bouwen. Die zijn zeker behulpzaam, maar hiermee is het tekort niet opgelost. Er is immers ook investeringscapaciteit nodig voor verduurzaming en onderhoud van woningen evenals middelen voor leefbaarheid en het betaalbaar houden van woningen. De kortingen die het kabinet geeft op de verhuurderheffing zijn veel lager dan de stijging van de verhuurderheffing door de toename van de WOZ waarde van het bezit. Daar komt de vennootschapsbelasting en ATAD nog bovenop. De lastendruk blijft dus, ondanks de kortingen, toenemen. Gemeenten kunnen hun eigen opgaven niet waarmaken als de corporaties hun deeltaken niet kunnen realiseren.