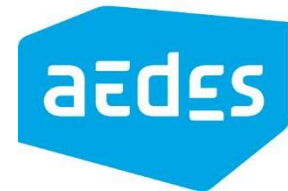


Datum
16 januari 2020

vereniging van
woningcorporaties



Aan
De minister voor Milieu en Wonen

Onderwerp
Consultatiereactie evaluatie Woningwet en BTIV

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

De Woningwet bepaalt wat woningcorporaties wel en niet kunnen doen voor het wonen in Nederland. Vier miljoen mensen die wonen in een betaalbare huurwoning en alle mensen die op een woning wachten, worden geraakt door de effecten van deze wet. De veelheid aan nieuwe landelijke regelgeving uit Woningwet heeft er samen met de Verhuurderheffing voor gezorgd dat er grote volkshuisvestelijke problemen zijn ontstaan. Aedes ziet deze aanpassing van de Woningwet als een belangrijk moment om corporaties weer in staat te stellen hun maatschappelijke taak adequaat op te pakken. Aedes heeft daarom constructief maar kritisch naar de wetsvoorstellen gekeken, daarbij voortbouwend op de aanbevelingen van de commissie-Van Bochove en de input van onze leden.

Samenvattend apprecieert Aedes de meeste aanpassingen omdat zij de wet beduidend flexibeler en meer toekomstbestendig maken. Tegelijkertijd concludeert Aedes dat de wetgever de grotere stappen die nodig zijn om de wooncrisis op te lossen nog niet daadkrachtig genoeg zet. In de aanpassingsvoorstellen op de Woningwet wordt de noodzakelijke stap naar meer lokale beleidsruimte binnen een landelijke bandbreedte, niet gezet. Ook alternatieve maatregelen neemt het kabinet slechts half; investeren vanuit de niet-DAEB blijft gefrustreerd worden door de 'marktverkenning'. Daarnaast is de voorgestelde aanpassing van de inkomensgrenzen dusdanig dat een grote groep mensen tussen wal en schip blijft vallen. De wooncrisis woekert voort en is acuut. Aedes roept het kabinet daarom op om deze noodzakelijke beleidsmaatregelen alsnog daadkrachtig te nemen.

I. ALGEMENE REACTIE

De belangrijkste aanbeveling van de commissie-Van Bochove is dat er lokaal mogelijkheden moesten worden geschapen om binnen een landelijke bandbreedte het woonbeleid vorm te geven. Het kabinet doet hier helaas onvoldoende mee. Het woonbeleid is gedecentraliseerd, maar de meeste regels en bevoegdheden zijn op onflexibele wijze landelijk vastgelegd. Daardoor kan de lokale driehoek niet altijd doen wat nodig is gezien de opgaven in de lokale woningmarkt. Aedes constateert dat de Woningwet ook na de voorgestelde aanpassingen op hoofdlijnen niet deze lokale ruimte biedt en pleit voor het beter doorvoeren van het principe 'Landelijk wat moet, lokaal wat kan'. Door dat wel te doen worden niet alleen de verantwoordelijkheid gedecentraliseerd maar ook de mogelijkheden.

De middeninkomens zijn een typisch voorbeeld van een groep die in de huidige situatie benadeeld wordt doordat de Woningwet geen ruimte biedt voor lokaal beleid, binnen landelijke bandbreedtes. In veel kraptegebieden komen middeninkomens er gewoon niet aan te pas op de woningmarkt. Deze mensen vallen zowel in de sociale huur, als op de dure huur en koopmarkt, buiten de boot. In essentie horen deze mensen daarmee dus tot de doelgroep, immers goede huisvesting is vaak niet op de markt beschikbaar. Dit leidt *in extremis* zelfs tot een groeiende dakloosheid, zelfs onder werkende mensen. Gemeenten, huurders en corporaties hebben echter geen mogelijkheden om deze groep tot de

corporatiedoelgroep te laten behoren. Daardoor kunnen ook corporaties niet gericht gaan bouwen voor deze groep.

Voorstel:

- Aedes pleit ervoor om zoals de commissie-Van Bochove adviseert, regionaal maatwerk op de inkomens- en liberalisatiegrens toe te staan in gebieden waar de markt het middenhuursegment onvoldoende oppakt.

Stel dat in een gemeente tot 1.000 euro geen woningen worden aangeboden, dan zou daar de liberalisatiegrens verhoogd moeten worden naar 1.000 euro zodat corporaties kunnen bouwen voor dat segment. De inkomensgrenzen zou hier dan ook op aangepast moeten worden. De filosofie van Aedes is dat als corporaties deze taak moeten oppakken omdat de markt het laat liggen, deze investeren daarmee ook een DAEB-karakter hebben: 'Doen is DAEB'.

De beste beschikbare alternatieven voor de groepen die nu buiten de boot vallen, zijn om de inkomensgrenzen te verhogen en om meer mensen te bedienen vanuit de niet-DAEB. Hoewel deze onderwerpen niet tot de consultatie behoren moet vermeld worden dat het kabinet er helaas voor kiest om een markttoets ('marktverkenning') te blijven vereisen voor middenhuur door corporaties en tevens te lage inkomensgrenzen voorstelt. Aedes kan gezien de wooncrisis niet begrijpen dat het kabinet deze stappen niet met daadkracht zet. Middenhuurwoningen tussen 710 en 1000 euro zijn vrijwel nergens beschikbaar en dure huur en koopwoningen zijn voor de meeste huishoudens onbetaalbaar.

Ook met de versimpelde **markttoets** ('marktverkenning') blijft een blokkade bestaan om daadwerkelijk te gaan investeren in huurwoningen voor middengroepen. Gemeenten blijven namelijk huiverig om een openbare aankondiging te doen omdat de juridische consequenties hiervan onoverzichtelijk zijn. Wat gebeurt er bijvoorbeeld als een marktpartij bezwaar maakt tegen het toestaan van een project met daarin middenhuur door een corporatie? Aedes pleit daarom gezien het achterwege blijven van het creëren van een lokale bandbreedte waarmee deze groepen vanuit de DAEB bediend kunnen worden, met extra nadruk voor het afschaffen van de markttoets voor het middensegment. Als de regering serieus is met het creëren van een middensegment, dan laat zij gemeenten en corporaties niet door onnodige bureaucratische hoepels springen waardoor projecten niet tot stand komen of vertragen.

Voorstel:

- Aedes stelt voor om de markttoets werkelijk verregaand te versimpelen door een echte vrijstelling te maken voor middenhuur door corporaties. Hierdoor komen gemengde projecten beter tot stand waardoor niet alleen meer middenhuur, maar ook meer sociale huur financieel haalbaar wordt. Ook is gemengd bouwen beter voor de leefbaarheid.

Het kabinet stelde in een ander wetstraject voor om de **inkomensgrenzen** te differentiëren naar huishoudgrootte. Een goede richting, maar met de voorgestelde inkomensgrenzen van het kabinet krimpt de doelgroep met zo'n 300.000 mensen. Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de 35.000 en 42.000 euro komen namelijk niet meer in aanmerking. Aedes verwacht dat zeker de helft van deze mensen tussen wal en schip valt als zij een nieuwe woning gaan zoeken. Voor de groep gezinnen wordt de inkomensgrens slechts erg beperkt verhoogd, terwijl veel gezinnen met geen mogelijkheid een betaalbare woning kunnen vinden. Het wordt alom erkend dat deze groepen buiten de boot vallen, een verbetering van het voorstel voor de inkomensgrenzen is daarom onontkoombaar volgens Aedes.

Voorstel:

- Aedes en Woonbond stelden dan ook al eerder voor de grenzen voor de doelgroep vast te stellen op 38.000 voor eenpersoonshuishoudens, 42.000 voor tweepersoonshuishoudens, en 52.000 voor gezinnen.

De Woningwet wordt essentieel verbeterd op het punt van het toezicht op Woningcorporaties. Het regelgevend kader was doorgeschoten in het beheersen van ieder klein risico ten koste van de mogelijkheden van corporaties om hun rol op de woningmarkt te spelen. In de praktijk is gebleken dat een overmaat aan regels de slagkracht van corporaties sterk vermindert. De balans tussen actief (investerings)beleid en risico's beheersen lijkt hervonden te worden.

Aedes complimenteert daarom ook de betere balans in detailregelgeving versus algemene principes en

goedkeuring vooraf versus verantwoording over uitgevoerd beleid. Zaken zoals rigide en complexe wetgeving, onduidelijkheid en vrees voor strenge sancties bij foute interpretaties van de wettelijke mogelijkheden, leiden bij corporatiebestuurders en commissarissen tot huiver om bepaalde taken op de woningmarkt te verrichten. Het fors complexer maken van de verkoopregels is helaas een aanpassing die rechtstreeks indruist tegen de geest van de wetsverbetering (zie de uitgebreidere paragraaf 'verkoopregels') en zal juist contraproductief werken met betrekking tot de beoogde doelen.

Aedes kijkt met interesse uit naar de wijze waarop het toezicht in de praktijk ingevuld gaat worden gezien de grotere rol voor de toezichthouder door het meer 'principle based'-toezicht. Het zou goed zijn als de wetgever in de toelichting zo duidelijk mogelijk is over de gewenste beweging richting een meer flexibele en toekomstbestendige wet. Ook is het wenselijk om voordat de aanpassingen in werking treden, zo veel mogelijk duidelijkheid te hebben over de wijze waarop de Aw invulling gaat geven aan de nieuwe vorm van haar toezichthoudende rol. De brief van de directeur van de Autoriteit Woningcorporaties, C. van Nieuwamerongen van 3 oktober 2019 geeft hier al inzicht in. Een vervolgstap richting de latere implementatie van de wetswijzigingen kan wat Aedes betreft een overzicht en duiding van de nieuwe bevoegdheden van de Aw zijn.

Verzoek:

- Qua regeldruk lijken er belangrijke stappen gezet maar worden er ook een aantal regeldruk verhogende maatregelen genomen. Aedes verzoekt daarom dat er voor de wetsbehandeling een berekening ligt van de effecten op de regeldruk, zoals ook het Adviescollege Regeldruk bepleit.

Omdat ook in de toekomst nieuwe maatschappelijke problemen en wensen zullen opkomen is Aedes juist content met het creëren van een experimenteerbepaling. De mogelijkheid om zonder wetswijzigingen in te spelen op nieuwe maatschappelijke problemen maakt de wet op cruciale wijze toekomstbestendiger. Helaas is nu geen 'hardheidsclausule' voorzien in de wet, terwijl die het juist ook mogelijk zou maken om in specifieke situaties, waar de letterlijke regel evident onredelijk uitpakt, af te wijken in het belang van de volkshuisvesting (zie ook onder 'hardheidsclausule').

II. PUNTSGEWIJZE REACTIE

Passend toewijzen en ouderen

In de Woningwet wordt de mogelijkheid opgenomen om ouderen met een laag inkomen maar met enig vermogen, een woning boven de aftoppingsgrens toe te wijzen. Het is goed nieuws dat hiermee een nuancering komt op het passend toewijzen. Ouderen hebben vaak behoefte aan een woning met wat meer voorzieningen of bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ruimte. Deze woningen hebben als gevolg van die extra kwaliteit vaak een huurprijs iets boven de aftoppingsgrens.

De minister wil vanzelfsprekend voorkomen dat mensen die niet-passend worden toegewezen, al snel in de huurtoeslag terecht komen. Daarom stelt zij voor om de vermogensgrenzen gelijk te stellen uit de grenzen uit de zorgtoeslag, op 114.776 euro voor eenpersoonshuishoudens, en op 145.136 euro voor meerpersoonshuishoudens. Dat zijn wat Aedes betreft veel te hoge grenzen. De vermogensgrenzen in de huurtoeslag liggen namelijk fors lager op respectievelijk 30.360 en 60.720 euro.

Een oudere die niet-passend wordt toegewezen, betaalt als gevolg daarvan immers zo'n 100 euro meer aan huur per maand. Stel dat zo'n huishouden ongeveer 20 jaar lang – een reële termijn als het om ouderen gaat – in een duurdere woning woont, dan kost dat zo'n 24.000 euro.

Voorstel:

- Aedes vindt het dan ook veel logischer om de vermogensgrens ongeveer 24.000 euro boven de vermogensgrenzen uit de huurtoeslag te leggen. Een oudere kan dan dus 20 jaar lang uit zijn of haar vermogen aan extra huur betalen, voor ze in aanmerking komen voor huurtoeslag. Daarmee zijn grenzen van zo'n 55.000 en 85.000 euro een stuk reëler.

Niet onbelangrijk: veel ouderen willen zélf graag aanspraak kunnen maken op de duurdere woningen met voorzieningen. Het is dus onwenselijk om hen te belemmeren om deze wens in vervulling te laten gaan.

Prestatieafspraken

Aedes is content dat in de toelichting verduidelijkt wordt dat niet ieder jaar nieuwe afspraken hoeven te

worden gemaakt en dat volstaan kan worden met updaten en actualiseren, mits de lokale partijen dat samen zo afspreken. De handreiking Prestatieafspraken kan een belangrijke rol spelen om de afspraken concreter en wederkeriger te maken. In dit kader wil Aedes wijzen op de wenselijkheid om in voorkomende gevallen in de prestatieafspraken ook zorg- en onderwijspartijen te betrekken. Aedes heeft gemerkt dat het in de praktijk onduidelijk is wat de rechtsgevolgen zijn indien huurderorganisaties uit eigen beweging niet meedoen aan de prestatieafspraken.

Vraag:

- Als huurderorganisaties er bewust voor kiezen niet deel te nemen aan de prestatieafsprakencyclus, is er dan nog steeds sprake van rechtsgeldige prestatieafspraken?

Verkoopregels

Met de voorgenomen verscherping van de verkoopregels wordt een contraproductieve stap gezet: Immers het voorstel is om de aanbiedingsplicht aan de zittende huurder te verbreden naar ook 'te liberaliseren woningen' en 'niet-DAEB-woningen', hierdoor worden door het kabinet gewenste ontwikkelingen juist erg moeilijk gemaakt.

Complexgewijze verkopen worden namelijk lastig doordat een deel van de zittende huurders zal willen kopen. Het zogenaamde 'aangebrouwen vastgoed' dat zo ontstaat is niet langer interessant voor commerciële partijen (o.a. vanwege gebrokkeld bezit en het feit dat er zodoende een VVE-ontstaat, wat hoge administratieve lasten met zich meebrengt). Vertegenwoordigers van beleggers hebben zich daarom ook sterk uitgesproken tegen deze wetswijziging. De aanbiedingsplicht werkt tevens sterk vertragend in een markt waar een gebrek aan snelheid veel geld kost.

De door gemeenten vurig gewenste investeringen in (niet-DAEB) middenhuur worden ernstig ontmoedigd doordat complexgewijs 'uitponden' in voorkomende gevallen juist de realisatie van middenhuur financieel haalbaar maakt. Als een investerende corporatie dat scenario niet meer in eigen hand heeft zullen veel van deze investeringen niet meer tot stand komen.

Aedes kan begrijpen dat voor blijvend gereguleerde DAEB-woningen er een aanbiedingsplicht is gezien het maatschappelijke karakter van deze woningen. Voor niet-DAEB woningen is zo'n plicht ook principieel onlogisch omdat de wetgever niet-DAEB zelf benoemt als het marktsegment. Een niet-levelplayingfield waarbij corporaties wel deze plicht hebben en marktpartijen niet past niet in die gedachte. De opmerking in de toelichting dat deze aanbiedingsplicht slechts als een 'procesvereiste' moet worden gezien en niet als een plicht om de woning daadwerkelijk aan de huurder te verkopen, lost dit probleem niet op. Ten eerste is het juridisch dubieus om een soort 'nep-aanbieding' te doen, ook geldt dat dit slecht voor de reputatie van de woningcorporatiesector is.

Voorstel:

- Het past beter in de geest van de evaluatie van de Woningwet (o.a. minder detailregelgeving, meer ruimte voor lokale beslissingen, en de scheiding tussen staatssteun en marktsegment) om de uitbreiding van de aanbiedingsplicht te laten vervallen.

De wijziging dat een zienswijze niet langer nodig is indien in de prestatieafspraken afspraken zijn gemaakt over de omvang van de sociale voorraad, is erg positief. Zoals de wetgever onderstreept ontstaat anders in feite een dubbele vereiste. Hiermee worden de administratieve lasten verlicht. Hetzelfde geldt voor het laten vallen van de in praktijk complexe één-op-één koppeling (p.7 toelichting BTIV).

Leefbaarheid

In het besluit bij de Woningwet is limitatief opgenomen wat het bijdragen aan leefbaarheid inhoudt. De toevoeging van het bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting van huurders vindt Aedes positief. Deze toevoeging biedt meer ruimte en die is in de praktijk ook gewenst. Corporaties geven aan dat kleinschalige initiatieven gericht op leefbaarheid bijzonder worden gewaardeerd. Het is goed dat hier meer mogelijkheden voor ontstaan.

De komende jaren zal veel meer aandacht nodig zijn voor de leefbaarheid van de wijken. Corporaties wijzen erop dat de leefbaarheid van de wijken helaas achteruit gaat waardoor grotere inzet nodig zal

zijn.

Verduurzaming

Met de aanpassingen aan de Woningwet wordt meer ruimte gegeven aan woningcorporaties om te verduurzamen. Dit is een positieve ontwikkeling. Op deze wijze kunnen corporaties hun eigen gebouwen en bijbehorende gronden inzetten voor de maatschappelijke verduurzamingsopgave en nog steeds de baten (in)direct ten goede laten komen aan de huurders.

Aedes is blij met de mogelijkheid voor corporaties om deel te gaan nemen in een energiecoöperatie. Dit kan goed aansluiten bij de taak die zij hebben om goede en betaalbare huisvesting te verzorgen, waar betaalbare energie een steeds belangrijker onderdeel van wordt. In de praktijk moet bezien gaan worden of hier nu voldoende ruimte geboden wordt in de wet of dat een verdere uitbreiding, bijvoorbeeld naar warmte, gewenst is.

Aedes is blij met de verduidelijking dat corporaties diensten aan derden mogen verlenen bij aanpak van gespikkeld bezit. Hierdoor kan de corporatie kennis en kunde inzetten voor een geheel woongebouw, inclusief andere eigenaren. Dit helpt bij de versnelling van de verduurzaming van gespikkeld bezit. Dit neemt echter niet weg dat de verduurzaming van gespikkeld bezit moeilijk zal blijven gezien de beperkte financieringsmogelijkheden die er zijn voor eigenaren van de andere, vaak in het verleden uitgeponde, woningen

Governance

Aedes vindt de aanpassingen met betrekking tot de **Algemene Ledenvergadering (ALV)** een goed voorbeeld van hoe de administratieve lastendruk verminderd kan worden door dubbelingen aan te pakken.

De huidige praktijk is dat de Aw voor **tijdelijke benoemingen** van commissarissen korter dan 3 maanden geen zienswijze vereist. De deelnemers aan de commissarissenpool zijn immers al eerder geschikt bevonden waardoor hiervoor geen noodzaak is.

Voorstel:

- Aedes steunt het voorstel van de VTW om in de wet vast te leggen dat voor dergelijke tijdelijke benoemingen geen zienswijze vereist is.

Ondergrens bij zienswijzen

Als het gaat om zienswijzen voor bijvoorbeeld een fusie, of anderszins, dan ontstaat het praktische punt dat alle gemeenten waar een corporatie woningen heeft een zienswijze moeten uitbrengen. In gevallen waar het aantal woningen zéér laag is, is zo'n zienswijze in wezen niet zinvol omdat de betreffende gemeenten zich niet verbonden voelt met de betreffende corporatie.

Voorstel:

- Graag zou Aedes daarom suggereren dat er expliciet een ondergrens voor zienswijzen opgenomen zou worden van bijvoorbeeld 100 woningen per gemeente.

Ontheffingen

Aedes is blij dat de ontheffingen voor activiteiten in naburige gemeenten eenvoudiger worden omdat er natuurlijk nieuwe volkshuisvestelijke behoeften kunnen ontstaan. De wetgever schrijft dat ontheffingen voor onbepaalde tijd zijn, dat is inderdaad wenselijk omdat de volkshuisvestelijke situatie waarschijnlijk niet of slechts zeer langzaam verandert. In de praktijk lopen corporaties er tegen aan dat er onzekerheid is wat er gebeurt indien een ontheffing negatief geëvalueerd wordt. Hierdoor kan huiver ontstaan om te investeren.

Vraag:

- Zou de wetgever kunnen toelichten (apart of in de toelichting bij de aanpassingen) hoe het beleid eruit ziet rond een eventuele negatieve evaluatie zodat deze informatie gedeeld kan worden met corporaties? Door deze onzekerheid weg te nemen kunnen corporaties met meer comfort investeren in die gemeenten ook al nadert de deadline voor een evaluatie van de ontheffing.

Maatschappelijk onroerend goed

Aedes is verheugd dat de regering de noodzaak heeft gezien om de gedetailleerde regelgeving omtrent de verhuur van maatschappelijk onroerend goed (MOG) minder beknellend te maken. De intentie om 1) de lijst van toegestane activiteiten niet meer limitatief te maken, 2) het laten vervallen van de rendementseis en 3) het laten vervallen van de eis dat zorgpunten altijd inpandig moeten zijn, geeft meer ruimte om in de maatschappelijke behoeften te voorzien. Maar daar zijn niet alle knelpunten mee verholpen.

Een toegelaten instelling mag haar MOG in principe alleen verhuren aan verenigingen of stichtingen die zich blijkens hun statuten uitsluitend ten doel stellen diensten te leveren of werkzaamheden te verrichten die zijn gericht op het maatschappelijke belang, of aan overheidsinstellingen.

Terecht wordt vastgesteld dat in de praktijk blijkt dat er situaties kunnen zijn waarin het wenselijk is dat maatschappelijk vastgoed - al dan niet tijdelijk - ook door anderen kan worden gehuurd om leegstand te voorkomen. Bijvoorbeeld in die situaties waarbij op het gegeven moment geen stichtingen of verenigingen met een maatschappelijke doelstelling kunnen worden gevonden en verkoop of omzetting naar niet-DAEB geen optie is. Te denken valt niet alleen aan het voorbeeld van een atelierruimte waarin op de wijk- of buurtgerichte activiteiten plaatsvinden, maar ook aan de situatie dat huurders in een verzamelgebouw met maatschappelijke instellingen de huur opzeggen en daarmee slechts een gedeelte van het gebouw komt leeg te staan. De beperkte ruimte om maximaal 10% van het bruto vloeroppervlakte (inclusief parkeerplekken) aan derden te mogen verhuren is daarvoor dikwijls ruim ontoereikend.

De regering zegt het wenselijk te achten om meer ruimte te geven maar verruimt de regelgeving slechts met enerzijds het mogelijk maken dat ook natuurlijke personen huurder kunnen zijn van maatschappelijk onroerend, en anderzijds door voor eigen kantooruimte het maximale te verhuren oppervlakte te verruimen tot 50%. De praktijk zal volgens Aedes uitwijzen dat er geen natuurlijke personen te vinden zijn die op eigen naam en voor eigen verantwoordelijkheid bedrijfsruimte willen huren om vanuit daar maatschappelijke diensten te verrichten. Ook niet in het door de wetgever gegeven voorbeeld van een atelierruimte waarin op de wijk- of buurtgerichte activiteiten plaatsvinden. Wel komt regelmatig voor dat ondernemingen, anders dan stichtingen of verenigingen met een statutaire maatschappelijke doelstelling, de beschikbare MOG ruimten maatschappelijk willen gebruiken.

Voorstel:

- Een oplossing voor de in de praktijk voorkomende knelpunten is om enerzijds de gegeven ruimte van 10% in artikel 50 BTIV te verruimen tot 25% en in het geval van eigen kantooruimte de maximale norm helemaal te laten vervallen.
- Voorts zou aan artikel 49 BTIV kunnen worden toegevoegd dat de toezichthouder op verzoek van toegelaten instellingen - eventueel onder voorwaarden - kan toestaan dat anderen dan in artikel 48 lid 6 Woningwet genoemde personen, die de beschikbare MOG ruimten willen blijven bestemmen en feitelijk gebruiken voor een functie als beschreven in de bijlagen van het BTIV, ook huurder kunnen zijn van maatschappelijk onroerend goed,

Onduidelijk blijft wat precies valt onder diensten/werkzaamheden "die zijn gericht op het maatschappelijke belang". In de Nota van toelichting wordt enerzijds uitdrukkelijk aangegeven dat ontmoetingsruimten in beginsel onder dit begrip zou moeten vallen, maar anderzijds wordt benadrukt dat hotels, restaurants en cafés niet tot MOG gerekend kunnen worden, ondanks dat er ontmoeting plaats kan vinden. Het gaat in de praktijk vaak juist om buurthuis-achtige ontmoetingsruimtes waar koffie en limonade worden geschonken en gevulde koeken worden verkocht, met het oog op het faciliteren van ontmoeting.

Voorstel:

- Aedes vraagt de regering in de toelichting te verduidelijken dat als een ruimte is bestemd en ingericht op ontmoeting van bijvoorbeeld ouderen uit de buurt, en daar tevens als bijzaak koffie, thee en limonade wordt geschonken, dat de verhuur nog steeds heeft te gelden als verhuur van maatschappelijk onroerend goed.

Hardheidsclausule

De Woningwet heeft te krappe generieke grenzen en biedt te weinig mogelijkheden om (lokaal) af te wijken. Het ontbreken van voldoende flexibiliteit in de regelgeving en de toepassing daarvan, veroorzaakt een deel van de problemen waar corporaties tegenaan lopen.

De commissie-Van Bochove heeft geadviseerd de wet flexibeler te maken met een 'hardheidsclausule' en 'experimenteerartikel'. Aedes is verheugd dat er een experimenteerartikel komt op wetsniveau omdat de wet hiermee op cruciale wijze meer toekomstbestendig wordt gemaakt. Wel betreurt Aedes het dat er geen 'hardheidsclausule' komt voor die situaties waarbij strikte toepassing van de wet tot zeer onredelijke en onwenselijke situaties kan leiden. De minister c.q. de Aw moet volgens Aedes, bij handhaving de mogelijkheid hebben voor hele bijzondere individuele gevallen uitzonderingen te maken.

De minister heeft nu niet de mogelijkheid om in bijzondere, specifieke en eenmalige situaties af te wijken van de strikte toepassing van de wet als die zou leiden tot een onbillijke of voor de volkshuisvesting ter plaatse onwenselijke uitkomst.

Aedes en de commissie-Van Bochove erkennen het bezwaar dat wanneer de minister deze uitzonderingsbevoegdheid heeft, zij meer discretionaire bevoegdheid krijgt en dat er meer ad hoc beslist moet worden. Dat gaat mogelijk ten koste van de rechtszekerheid. Echter, de voorgestelde hardheidsclausule is alleen bedoeld voor uitzonderlijke en bijzondere lokale situaties die in individueel geval evident onredelijk uitpakken. De rechtszekerheid wordt hierdoor juist gediend.

Voorstel:

- Aedes stelt daarom voor om naast de experimenteerbepaling tevens een hardheidsclausule op te nemen.

Klachtenreglement

Bij invoering woningwet 2015 is beoogd in de wet een waarborg op te nemen dat alle woningcorporaties een degelijke klachtenprocedure hanteren en daarvoor een reglement opstellen. Daartoe wordt in het BTIV verwezen naar het voorbeeldreglement van Aedes. In de Nota van Toelichting van het BTIV 2015 is expliciet opgenomen dat het aan de sector zelf is om het reglement aan te passen. In 2018 heeft Aedes een laatste wijziging aangebracht na deze eerst voorgelegd te hebben aan het Ministerie van BZK en de Woonbond.

De huidige praktijk is dat bijna alle corporaties in overleg met hun huurdersorganisaties en klachtencommissies in hun reglementen aanvullingen en nuanceverschillen hebben aangebracht ten einde lokaal maatwerk te kunnen leveren. Vanwege het feit dat uitdrukkelijk in de huidige regelgeving wordt gesproken van een 'voorbeeldreglement' en het feit dat de wetgever geen nadere eisen aan het reglement heeft gesteld en uitdrukkelijk de inhoud van het reglement aan de sector zelf heeft overgelaten, komen lokale afwijkingen momenteel veelvuldig voor en zijn niet in strijd met de wet.

Door de voorgestelde wijzigingen ontstaat een probleem: Met de voorgenomen wijziging van artikel 55b van de wet en het vervallen van artikel 109 BTIV lijken aanvullingen en lokaal maatwerk niet meer mogelijk. Het wetsvoorstel en de Memorie van Toelichting laat bovendien geen ruimte aan de Aw om 'principle based' te acteren, dat is contrair aan de bredere beweging die wordt gemaakt met de voorgestelde wijzigingen. Dat betekent dat de Aw moet handhaven op alle afwijkingen, ook al zijn die afwijkingen tot stand gekomen in overleg of op verzoek van de huurdersorganisatie en doen ze niet af aan de positie van de huurder of de onafhankelijkheid van de commissie. (Artikel 55b)

De voorgestelde wijziging zal ertoe leiden dat nagenoeg alle woningcorporaties hun reglementen en klachtenprocedures moeten herzien.. Dit zal leiden tot aanzienlijke extra administratieve lasten.

Voorstel:

- Aedes pleit ervoor juist te verduidelijken dat het te beschermen belang gaat om de waarborg voor een behoorlijke en onafhankelijke klachtenafhandeling, maar dat daarbij de vrijheid bestaat om in overeenstemming met de huurdersorganisatie lokaal maatwerk toe te passen.
- Concreet zou dat mogelijk gemaakt kunnen worden door aan het voorgestelde nieuwe artikel 55b toe te voegen: "*Het is toegestaan om, na verkregen instemming van de huurdersorganisatie, van het door de minister bij ministerieel besluit aangewezen reglement af*

te wijken, tenzij de afwijking afbreuk doet aan de onafhankelijkheid van de ingestelde klachtencommissie of tot nadeel van de in het reglement aangewezen kring van klagers kan leiden”.

III. OVERIGE PUNTEN

Definitie huurdersorganisatie

De definitie van huurdersorganisatie in het BTIV wijkt af van die in de wet. Het gevolg van de geconsulteerde BTIV-definitie lijkt te zijn dat ieder verband van huurders bedoeld wordt.

Voorstel:

- Het voorstel van Aedes is om in het BTIV de definitie uit de wet te volgen.

Passend toewijzen 2 jaar

De vrije ruimte binnen het passend toewijzen wordt door de wetswijziging de facto gemiddeld over twee jaar. Dat is een positieve ontwikkeling omdat Aedes van haar leden hoort dat deze ruimte knelt en dat het denkbaar is dat door moeilijk te sturen ontwikkelingen (noodgevallen, administratieve vergissingen) het percentage overschreden wordt.

Voorstel:

- Aedes stelt voor te middelen over drie jaar, aansluitend bij de aanbevelingen van de commissie-Van Bochove.

Financieel reglement

Het past goed in de geest van de woningwetwijziging dat corporaties het financieel reglement, uitgezonderd met betrekking tot derivaten, kan wijzigen zonder voorafgaande goedkeuring van de Aw. We gaan er van uit dat de voorgestelde wijzigingen in artikel 106 van het BTIV niet betekent dat corporaties hun financieel reglement (wederom) moeten aanpassen. Dan zou deze derde wijziging van de financieel reglementen (in de afgelopen paar jaar) wederom een grote administratieve lasten met zich meebrengen terwijl de inhoudelijke strekking van de wetswijziging hier nauwelijks gewijzigd. Er zijn op dit punt ook geen negatieve ervaringen geweest de afgelopen jaren die tot deze wijziging zouden moeten leiden.

Voorstel:

- Aedes stelt voor om de wijzigingsvoorstel van artikel 106 te laten vervallen.

Schaf IBW af

Om de lokale driehoek te versterken biedt de wet aan huurdersorganisaties en gemeenten de gelegenheid om informatie over de corporatie te vergaren en door de Indicatieve Bestedingsruimte van een corporatie (IBW) beschikbaar te stellen. De afgelopen jaren is gebleken dat de IBW fors fluctueert vanwege uiteenlopende (administratieve) redenen. De meerwaarde van de IBW blijkt hierdoor gering en de interpretatie ervan leidt dikwijls tot verwarring en discussies (leencapaciteit of geld dat 'over' is). Dit blijkt ook uit de tal van disclaimers die onderdeel uitmaken van de IBW. Beter is om de IBW te (gaan) vervangen door een jaarlijks onderzoek Opgaven /Middelen zoals dit jaar voor het eerst wordt uitgevoerd. Daarmee kan de IBW (conform aanbeveling van de commissie-Van Bochove) worden afgeschaft.

Niet-DAEB onderpand i.r.t de WSW-ratio's

Voor zijn borging neemt WSW vanaf 2020 – voor wat betreft de vraag of een corporatie voldoende onderpand bij WSW heeft ingezet – nadrukkelijk alleen het DAEB-bezit van corporaties in beschouwing. Eerder speelde het met de gedachte dat ook niet-DAEB bezit facultatief als onderpand kon worden ingebracht, ter verlichting van mogelijke ratio-knelpunten bij corporaties met een behoorlijk niet-DAEB vermogen en een grote DAEB-opgave. BZK gaf aan dat hier geen wetswijziging op zou worden voorbereid. Dat is jammer te noemen en werkt erg beknellend in het optimaal kunnen financieren van de DAEB-tak door de niet-DAEB tak.

Diensten voor derden

Momenteel legt het BTIV in artikel 52e een limiet op van 25.000 euro voor investeringen in het geval van de aanhuur van een pand van derden dat de corporatie aanpast/transformeert en voor een bepaalde periode verhuurt. Aedes hoort uit de praktijk dat deze grens in veel gevallen onrealistisch laag is, en dat ook bij een hogere grens het rendement acceptabel kan zijn vanwege een langere terugverdiensijd, of lagere overige kosten. Door de harde grens komen sommige investeringen in transformatiewoningen niet tot stand.

Voorstel:

- Vervang deze harde grens door een, meer 'principle-based' verantwoordingsverplichting dat de investering financieel verantwoord is gezien de kosten en de terugverdiensijd (die van geval tot geval verschillen).

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan contact op via r.martens@aedes.nl of 06-13147712.