



Amsterdamse reactie op consultatie wijzigingen Woningwet

Aan Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Van De gemeente Amsterdam
Datum 17 januari 2019

Via deze notitie wil de gemeente Amsterdam reageren op de internetconsultatie inzake de wijzigingen in de Woningwet n.a.v. de evaluatie van de herziene Woningwet in 2015. De gemeente is op hoofdlijnen positief over de concept-wijzigingen. Wij willen onze waardering uitspreken voor de beweging die met deze wijzigingen wordt gemaakt: weg van detailregelgeving naar meer op principes ingerichte regelgeving. Wel willen we onderstrepen dat een goede onderbouwing van deze principes van essentieel belang is, zodat wet- en regelgeving ondersteunend is aan de volkshuisvestelijke opgaven die getackeld moeten worden. Onderstaand geeft de gemeente Amsterdam een reactie op de voorgestelde wijzigingen. Het gaat hierbij om onderwerpen die grote impact hebben op het woonbeleid van de gemeente.

Het aangaan van verbindingen en fusies met andere rechtspersonen

Amsterdam onderstreept de noodzaak van het vereenvoudigen van procedures rondom fusies. Wel vinden we dat er kritisch gekeken moet worden of bij een fusie met een dochteronderneming de volkshuisvestelijke gevolgen wel zo beperkt zijn. Een nadere onderbouwing is daarom noodzakelijk voor de *beperkte volkshuisvestelijke gevolgen* bij de fusie met een dochteronderneming. Een nadere onderbouwing is noodzakelijk gezien de aangespannen rechtszaak door huurderskoepel Arcade tegen De Key i.v.m. splitsing DAEB/niet-DAEB. De splitsing is zonder instemming van de huurderskoepel gebeurd. De voorgestelde wijzigingen in de Woningwet gaan over fusies en niet over splitsen, maar kunnen in de toekomst soortgelijke discussies en rechtszaken tot gevolg hebben. Daarom is het essentieel dat in de Woningwet goed wordt onderbouwd wat onder *beperkte volkshuisvestelijke gevolgen* wordt verstaan. Het moet duidelijk zijn waar de huurderskoepels wel en geen toestemming voor hoeven te verlenen.

Lokale driehoek: de prestatieafspraken

Het naar voren halen van de uitnodiging naar 1 april in plaats van 1 juli is gezien de Amsterdamse ervaringen van de hoge druk/snelkookpan een verstandige zet. Het laten vervallen van het vooroverleg is juist weer onverstandig gezien de slechte informatiepositie die huurders hebben ten opzichte van de professionals van de gemeente en corporaties. In Amsterdam is er geen sprake van een achterstand van de gemeente ten opzichte van de huurders en corporaties die wél vooroverleg hebben gehad. Het versterken van de informatiepositie van de huurders behoeft volgens de gemeente Amsterdam daarom juist extra aandacht. Huurders en corporaties hebben een andere verhouding tot elkaar dan de gemeente. Het is gezien die verhouding zeer verstandig als corporaties blijven investeren in de informatiepositie van de huurders.

Verduurzaming

De gemeente Amsterdam is positief over de wijzigingen in de Woningwet op het gebied van verduurzaming. Wel vraagt gemeente zich af of onder "*maatregelen die beogen de energetische kwaliteit van een gebouw te verbeteren*" ook investeringen vallen in energieopslag capaciteit en laadinfrastructuur voor elektrische auto's. Het is wenselijk dat corporaties, net als particuliere en

andere vastgoedeigenaren, kunnen investeren in opslagcapaciteit voor energie en laadinfrastructuur op parkeerplekken in eigenbeheer (en bij gemengde complexen). Het wetsvoorstel is daar niet duidelijk over.

Leefbaarheid

Amsterdam is over het algemeen positief over de voorstellen. Wel moeten we met enige waakzaamheid kijken naar het verruimen van het werkterrein van leefbaarheid van de corporaties.

De verruiming van het BTIV vereenvoudigt de uitvoering van ambities van college voor de realisatie van maatschappelijke voorzieningen. De mogelijkheden voor corporaties om samen te werken met Amsterdam bij het verwezenlijken van maatschappelijke voorzieningen zijn echter nog te beperkt. Amsterdam heeft de wens maatschappelijk vastgoed in eigendom te hebben. De corporaties mogen de nodige maatschappelijke voorzieningen echter niet voor Amsterdam ontwikkelen en realiseren opdat Amsterdam het vastgoed vervolgens afneemt. Dit knelt als de maatschappelijke voorziening onderdeel vormt van een gecombineerd blok met sociale woningen. In Amsterdam komt een dergelijke situatie vrij vaak voor. In Amsterdam wordt vaak in hogere stedelijke dichtheden gebouwd met functiemenging in één gebouw. In de plint zijn dan maatschappelijke voorzieningen geprogrammeerd die lastig separaat van de sociale woningen erboven ontwikkeld kunnen worden. Amsterdam zou graag zien dat de Woningwet voor dit soort projecten (extra) ruimte aan corporaties geeft.

Passend toewijzen

De eerste wijziging, spreiding van vrije toewijzingsruimte over twee jaar, zal weinig effect hebben in Amsterdam gezien de grootte van de toegelaten instellingen. De tweede wijziging, dat ouderen met een laag inkomen en vermogen een duurdere sociale huurwoning kunnen huren, juicht de gemeente Amsterdam toe. Het biedt meer kansen voor ouderen om voor een passende woning in aanmerking te komen. Daarnaast vindt de gemeente het een positieve ontwikkeling dat iemand zijn vermogen mag worden meegewogen in het toewijzen van een sociale huurwoning. We zouden graag zien dat dit niet alleen bij het toewijzen van ouderen gebeurt, maar ook bij andere doelgroepen. Op die manier kunnen meer mensen in aanmerking komen voor een passende woning.