

**Portaal**

Groepskantoor
Postbus 2211
3500 GE Utrecht

Bezoekadres

Beneluxlaan 9
Utrecht

Algemeen

T 0318 898 989
E info@portaal.nl
I www.portaal.nl

Stichting Portaal

Handelsregister Utrecht
Nr. 30038487

Datum**Betreft**

Betreft: consultatie Evaluatie Woningwet en BTIV

Ons kenmerk
RvB-BS20-003**Behandeld door**

Ministerie van BZK

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben kennis genomen van de evaluatie van de Woningwet en de BTIV en de voorstellen tot aanpassing van de wet en/of BTIV waartoe de evaluatie heeft geleid.

Portaal is blij met het feit dat het Ministerie met deze voorstellen inzet op meer flexibiliteit en het verminderen van bureaucratische regels, met als doel om meer te sturen op de doelstellingen en de principes van de wet in plaats van op de letter. In dat kader juichen wij ook het invoeren van ruimte voor experimenten toe.

Er zijn echter enkele onderwerpen waar wij aandacht voor vragen.

Inkomensgrenzen

Wij zijn blij met het invoeren van gedifferentieerde inkomensgrenzen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen alleenstaanden en gezinnen. Tegelijkertijd maken wij ons zorgen over de hoogte van de voorgestelde inkomensgrenzen.

Met de voorgestelde inkomensgrens van €35.000,-- voor alleenstaanden zal een aanzienlijk deel van deze groep in de problemen komen, omdat zij met dit inkomen geen woning in de particuliere sector zullen kunnen huren. Ook koop is, gezien de sterk gestegen prijzen in onze gemeenten, geen oplossing voor deze groep. Wij pleiten dan ook voor een hogere inkomensgrens voor alleenstaanden namelijk een grens van € 38.000,--

PORTAAL

bruto per jaar. Met dit inkomen kan men, uitgaande van een inkomenseis van 4,5 maal de huur, in principe een goedkope woning in het geïberaliseerde segment vinden.

Ook voor gezinnen geldt dat een hogere inkomensgrens nodig is. De voorgestelde grens van € 42.000,- is een verbetering ten opzicht van de huidige situatie, maar biedt nog onvoldoende soelaas voor gezinnen in een zeer gespannen woningmarkt. Het voorstel dat Aedes en de Woonbond namens de corporaties hebben gedaan, namelijk een verhoging van de inkomensgrens voor gezinnen van 3 personen of meer tot € 52.000,-, biedt deze gezinnen meer mogelijkheden om goede huisvesting te vinden.

Wij zijn ons ervan bewust dat de doelgroep met deze maatregelen zal groeien en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen nog meer aandacht zal vragen. Corporaties, gemeenten en Rijk zullen met elkaar aan oplossingen moeten blijven werken die de groei van het aantal nieuwbouwwoningen mogelijk te maken.

Verkoopregels

De verkoop van vastgoed is voor corporaties een belangrijk onderdeel van het bedrijfsmodel. Hiermee worden de mogelijkheden om te investeren in sociale huurwoningen verruimd.

Het verplichten van de corporaties om niet-DAEB- woningen, bedrijfsmatig vastgoed en maatschappelijk vastgoed eerst aan de huurders aan te bieden, belemmert de sector ernstig in haar bedrijfsvoering, omdat dit complexmatige verkoop van vastgoed belemmert. De opbrengsten zijn nodig voor het doen van investeringen in nieuwbouw van sociale huurwoningen. Tevens wordt hiermee een ongeoorloofd onderscheid gemaakt tussen corporaties en particuliere verhuurders, voor wie deze verplichting niet zal gaan gelden. Mede gezien het vertrekpunt van de Woningwet, namelijk een gelijk speelveld tussen corporaties en de particuliere sector en het voorkomen van oneerlijke concurrentie, zijn wij dan ook van mening dat het zeer ongewenst is om deze verplichting door te voeren.

Woningmarktgebieden

In de evaluatie van de Woningwet krijgt het effect van de invoering van de woningmarktgebieden weinig aandacht. Heeft de invoering hiervan inderdaad geleid tot meer lokale betrokkenheid van corporaties? Staat de inspanning die gevraagd is om ontheffing mogelijk te maken in verhouding tot de eventuele voordelen? Onze ervaring is dat de gemeenten waar Portaal actief is, niet blij zijn met dit onderdeel van de wet. Het leidt tot veel administratieve lasten, bij zowel gemeenten als Portaal, en tot onzekerheid over de vraag of Portaal en andere corporaties waarop dit betrekking heeft in de toekomst kunnen blijven investeren in de betreffende gemeenten..

Desalniettemin pleiten wij niet voor het schrappen van de regels over de woningmarktgebieden; dit achten wij niet realistisch. Wel pleiten wij voor een eenvoudige procedure voor het verlenen c.q. verlengen van de ontheffingstermijn, die verder gaat dan de voorstellen die het ministerie hier nu voor doet. Gezien de doelstelling van de wet op dit punt, namelijk het versterken van de positie van de gemeenten en van de lokale binding, ligt het voor de hand om de betreffende gemeenten en de huurdersorganisaties een belangrijke, mogelijk zelfs doorslaggevende, rol te laten spelen in de vraag of een ontheffing moet worden verlengd. Dit vereenvoudigt de procedure en legt de verantwoordelijkheid bij de direct betrokken partijen.

Mocht u vragen hebben over onze reactie of hierover willen doorpraten, dan zijn wij hier uiteraard graag toe bereid. U kunt in dat geval contact opnemen met ondergetekende, tel. 06-13 09 29 26 of mailadres wieke.v.veldhuizen@portaal.nl.

Met vriendelijke groet,

