

## Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Datum:** 16 januari 2020

**Onderwerp:** Reactie op internetconsultatie over de wijzigingen naar aanleiding van de evaluatie van de woningwet

L.S.

Met interesse heeft Kences – de brancheorganisatie van sociale studentenhuisvesters – kennisgenomen van de internetconsultatie over de wijzigingen naar aanleiding van de evaluatie van de woningwet. Over het algemeen is Kences te spreken over de voorgenomen wijzigingen. Een deel van de wijzigingen draagt in onze ogen bij aan het verlagen van de administratieve lasten waardoor onze corporaties zich beter kunnen richten op hun kerntaak: het kwalitatief goed en betaalbaar huisvesten van studenten.

### ***Positieve aspecten van de voorgenomen wijzigingen***

Het wetsvoorstel bevat een aantal positieve aspecten waarvan Kences er enkele expliciet wil noemen. De toelichting op de wetwijziging en de aanpassing van de BTIV verwijst regelmatig naar het bieden van ruimte voor een meer risicogericht toezicht. Anders gezegd: verruiming van de handelingsvrijheid van Autoriteit Woningcorporaties (AW) en de bedoeling van de AW om zich méér te richten op risico's en risicobeheersing dan op de uitvoering naar de letter van de wet. Kences is van mening dat daarmee weer beter naar de bedoeling van activiteiten kan worden gekeken in plaats van naar de letter.

Een andere positieve wijziging is dat corporaties geen goedkeuring meer nodig hebben van de AW voor het lidmaatschap van een vereniging of stichting voor belangenvertegenwoordiging of het uitwisselen van Kennis. Belangenorganisaties zoals Aedes en Kences vervullen een belangrijke rol in de effectieve en efficiënte belangenvertegenwoordiging en de kennisuitwisseling tussen corporaties. De bij Kences aangesloten corporaties geven regelmatig aan veel baat te hebben om deel te nemen aan Kences doordat ze hier ervaringen en *best practices* kunnen uitwisselen. Kortom, wij vinden het fijn dat het voornemen van corporaties om deel te nemen aan Kences niet langer aan goedkeuring onderhevig is.

Ook is Kences blij met de ontkoppeling van energieopwekking van directe dienstverlening aan de bewoners. Woonruimte voor studenten, zelfstandig en onzelfstandig, wordt gekenmerkt door (deels) collectieve oplossingen. De oplossing voor de duurzaamheidsopgave is eveneens niet altijd op het niveau van de verhuureenheid te vinden. Het is goed dat er ruimte wordt gemaakt voor het vinden van oplossingen op een hoger schaalniveau dan de woning of het complex.

Als laatste willen wij de verruiming van de mogelijkheden tot investeren in de leefbaarheid noemen, waaronder het wegvallen van een maximumbedrag en een verplichting om afspraken voor leefbaarheidsactiviteiten op te nemen in de prestatieafspraken. In tijden waarin eenzaamheid (onder studenten) een prominent thema is, is het opnemen van ondersteuning van activiteiten gericht op ontmoeting van bewoners als toegestane leefbaarheidsactiviteiten een positieve ontwikkeling.

### ***Nog enkele punten voor op de i***

Een deel van de aangesloten corporaties van Kences beheert en verhuurt bezit van particulieren. Mooi dat de regelgeving voor de werkzaamheden voor derden wordt versoepeld. Het vervallen van de publicatieplicht voor niet-DAEB-werkzaamheden voor derden en de goedkeuringsprocedure stemt ons tevreden. Het verlengen van de maximumlooptijd van 10 naar 15 jaar zien wij als een stap in de goede richting maar sluit nog onvoldoende aan bij de praktijk. Vastgoedbelleggers waarvoor onze corporaties veel vastgoedbeheer en –verhuur verrichten hanteren eerder een exploitatietermijn van 20 jaar. **Daarom pleit Kences voor verhoging van de maximale looptijd van 10 naar 20 jaar.**

De voorgenomen wijziging van het Besluit Toegelaten Instellingen voorziet in een verruiming van de mogelijkheden voor corporaties voor activiteiten ter versterking van buurten en wijken. De mogelijkheden om te investeren in Maatschappelijk Onroerend Goed worden verruimd, de rendementseis komt te vervallen en de mogelijkheden in het kader van de leefbaarheid verruimd. In dat kader vragen wij expliciet aandacht voor studentenhuisvesting. Ook studentenhuisvesters ontwikkelen soms activiteiten ter versterking van de onderlinge ontmoeting en leefbaarheid op plaatsen waar sprake is van een grotere concentratie van woongelegenheden voor studenten. Die worden aangeduid met de term 'campus'. **Kences pleit voor het expliciet vermelden van de campus, als bijzondere vorm van een buurt of buurtschap.**

De woningwet heeft gezorgd voor een versterking van de lokale driehoek met de introductie van de prestatieafspraken. Ook voor dit onderdeel geldt dat na evaluatie meer ruimte zal worden geboden aan lokale partijen voor de inrichting van het proces en het maken van afspraken. Wij merken op dat het gaat om een verruiming van bewegingsmogelijkheden in de driehoek, maar dat de mogelijkheid om de driehoek zélf te verruimen niet wordt genoemd. De leden van Kences zijn actief in steden waarin het hoger onderwijs een grote rol speelt, en de komst van studenten van invloed is op de groei en ontwikkeling van de stad. Wij merken daarbij op dat de onderwijssector een eigenstandige dynamiek heeft, met een onafhankelijke relatie tot gemeente, corporatie of huurdersorganisatie. Als daar lokaal behoefte aan is, dan zouden wij uitbreiding van de driehoek met een partij die geen directe (bestuurlijke of financiële) banden heeft met de anderen, niet uit willen sluiten. **De mogelijkheid om lokaal het aantal partijen uit te breiden met wie de prestatieafspraken worden overeengekomen zouden wij expliciet willen noemen.**

De aanbiedingsplicht aan bewoners bij verkoop van woningen wordt uitgebreid. Deze regels beperken de mogelijkheden van een professioneel beheer van de portefeuille of (omdat er geen verkoopplicht is) de regels werken zeer verstorend in de communicatie over de voorgenomen verkoop tussen huurders, huurdersvertegenwoordigers en verhuurder. Maar wat in het bijzonder geldt voor studentenhuisvesters is dat zij verhuren aan een groep die niet kan kopen. Omdat ze zelf de financiële middelen niet hebben (denk aan oplopende studieschulden) en omdat ze doorgaans ook niet zullen willen kopen. Het gaat overduidelijk om bewoning in een korte, specifieke, levensfase. Deels betreft het huurders met een niet-Nederlandse nationaliteit.

In z'n algemeenheid is het aan- en verkopen van vastgoed voor de huisvesting van huishoudens in de situatie waarbij de bewoning in beginsel van een bepaalde duur is (studietijd, zorgtijd, enz) en waarbij het beheer en exploitatie door zowel een corporatie als door een particuliere partij zou kunnen plaatsvinden, onnodig belast met deze aanbiedingsplicht aan huurders. **Kences pleit voor een vrijstelling van de aanbiedingsplicht aan huurders bij verkoop van het vastgoed dat specifiek geëxploiteerd voor de huisvesting van studenten.**

### Kort en kernachtig

Kortom, over het algemeen is Kences te spreken over de voorgenomen wijzigingen, maar heeft nog vier punten op de i om de Woningwet toekomstbestendig te maken:

1. Verhoog de maximale looptijd naar 20 jaar om beter aan te sluiten bij de praktijk;
2. Benoem de campus als bijzondere vorm van een buurt;
3. Maak de uitbreiding van de driehoek voor prestatieafspraken lokaal mogelijk;
4. Geef vrijstelling voor de aanbiedingsplicht bij verkoop van studentenwoningen.

Mocht u nog vragen of behoefte hebben aan een verdere toelichting, schroom dan niet om contact met ons op te nemen!

Hoogachtend,

**Paul Tholenaars**

Directeur