

provincie Drenthe

Reactie op consultatie voorziene aanpassing van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie

1 Inleiding

Aanleiding

Op 1 juli 2015 trad de nieuwe Woningwet in werking. Per 2018 is de werking van deze Woningwet geëvalueerd, via verschillende lijnen; via de evaluatie door het rijk, het rapport van de commissie Van Bochove in opdracht van Aedes en via aanbevelingen van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Op basis van deze evaluatie doet het rijk voorstellen voor aanpassing van de Woningwet. Kern van deze aanpassingen is dat de hoofdlijnen van de Woningwet functioneren, en dat er geen aanleiding is voor (opnieuw) grondige stelselherzieningen. Veel aanpassingen betreffen vereenvoudigingen, meer mogelijkheden voor lokaal maatwerk, het beperken van de administratieve last voor woningcorporaties en meer ruimte voor risicogericht toezicht.

De provincie Drenthe is weliswaar niet direct partij bij de (voorgestelde aanpassingen van de) Woningwet. De Woningwet heeft wel belangrijke betekenis voor de provinciale woningmarktopgaven, onder meer waar het gaat om investeringen in de woningvoorraad, kansen voor woningzoekenden en noodzakelijke investeringen in leefbaarheid. Bovendien ziet de provincie zich als partner voor de lokale partijen (corporaties, gemeenten en huurders), onder meer binnen de Regiodeal Zuid en Oost Drenthe, en wil zij hen ondersteunen in het uitvoeren van hun taak. Reden om te reageren op de consultatie.

In het vervolg beschrijven we onze bevindingen bij de voorstellen voor de aanpassingen. We koppelen dit aan de opgaven waar we in Drenthe voor staan, waarbij we hebben beoordeeld of de voorgestelde aanpassingen voldoende ruimte bieden om deze opgaven op te pakken. Ook hebben we gekeken naar de voorstellen die niet zijn gedaan, maar we wel wenselijk zouden vinden. Wij hopen hiermee een opbouwende bijdrage te kunnen leveren aan de opgaven in Drenthe.

Achtergronden bij de herziene Woningwet en de voorgestelde aanpassingen

Met de herziene Woningwet had het rijk een zestal hoofdoelen.

- Een scherpere afbakening van de kerntaak van woningcorporaties;
- Bescherming maatschappelijk bestemd vermogen dat bij woningcorporaties beschikbaar is, en dat dit wordt ingezet voor de kerntaak;
- Voorkomen van marktverstoring door woningcorporaties
- Versterken van de positie van gemeenten en huurdersorganisaties bij de uitvoering van de taken;
- Het verbeteren van (interne) governance en extern toezicht bij woningcorporaties;
- Een wettelijke basis bieden aan wooncoöperaties.

In haar evaluatie stelt het rijk dat deze doelen in grote mate bereikt zijn. Er is derhalve geen grote wetsherziening nodig. Ook constateert zij dat de wet op onderdelen te complex is, wat leidt tot te hoge

administratieve lasten en soms ongewenste neveneffecten. Aedes constateert in haar evaluatie vooral dat de wet veel tijd en energie heeft gevraagd bij woningcorporaties die niet ingezet kon worden voor de kerntaak. Bovendien pleit zij voor meer lokaal / regionaal maatwerk en vrijheid bij de uitvoering van de kerntaken. Dit is in de evaluatie en de voorgestelde aanpassingen ten dele opgevolgd. Zo wordt meer ruimte geboden voor lokaal maatwerk, komt er meer ruimte voor risicogericht toezicht en is het de bedoeling om administratieve lasten te beperken.

Wij kunnen ons in grote mate vinden in deze algemene uitgangspunten bij de wetsaanpassingen. Zeker dat niet wordt gekozen voor (opnieuw) een stelselherziening vinden we zeer verstandig. Het is volgens ons ook niet nodig. In veel voorgestelde maatregelen kunnen we ons vinden. Echter op een enkel punt verwachten we dat in Drenthe (ook na aanpassing) nog onvoldoende ruimte voor de lokale vraagstukken.

2 Opgaven in Drenthe

Voor Drenthe zijn de volgende onderwerpen van belang:

- Drenthe kan getypeerd worden door binnen de provincie sterk verschillende woningmarkten. Zo hebben we in het noorden van de provincie (regio Groningen-Assen) en in het zuiden van de provincie (invloedsfeer Zwolle) een behoorlijke druk op de woningmarkt. In deze delen van de provincie is het van belang om te kunnen investeren in toevoegingen aan sociale huur. Daarnaast is verduurzaming van bestaand bezit in deze delen van de provincie belangrijk.
- Andere delen van de provincie Drenthe zijn te typeren als overwegend krimp- of anticipeerregio. Hier dalen op termijn de bevolkingsaantallen en het aantal huishoudens, verandert de samenstelling van de bevolking (ontgroening en vergrijzing). De belangrijkste opgave is hier de vernieuwing van vastgoed; zeker niet alleen bij woningcorporaties. Juist in de particuliere opgave ligt een belangrijke vernieuwingsopgave, die invulling moet gaan krijgen via de Regiodeal Zuid en Oost Drenthe. In deze meer ontspannen woningmarkten zien we ook belangrijke maatschappelijke opgaven: een grotere concentratie inwoners met lage sociaal economische status, waardedaling vastgoed, en verschraving van voorzieningenaanbod in grote en kleine kernen. Hier is het van groot belang dat investeringen zich niet beperken tot sociale woningbouw, maar ook de particuliere voorraad en (maatschappelijke / commerciële) voorzieningen betreffen. Dus een integrale aanpak, zonder te veel schotten tussen sectoren: gericht op innovatie en samenwerking.
- Grote delen van de provincie zijn te kenmerken als landelijk. In kleine kernen staan soms kleine aantallen sociale huurwoningen. De aanwezigheid van woningcorporaties in deze kleinste kernen is getalsmatig beperkt, maar in betekenis voor de leefbaarheid in die kernen groot. Hun betrokkenheid bij die kernen zou derhalve niet getalsmatig beoordeeld mogen worden.
- De bevolking vergrijst en langer thuis wonen met zorg is al langere tijd een wens vanuit landelijk beleid. De relatie tussen wonen en zorg is een groeiende maatschappelijke opgave waar aan gewerkt moet worden door de betrokken partijen. Juist in een uitgestrekte weinig dichtbevolkte provincie als Drenthe, is dit een extra complexe opgave, waarbij al te strikte taakafbakeningen tussen woon- en zorgpartijen leiden tot onvoldoende draagvlak voor oplossingen.

In het licht van deze opgaven hebben we de voorstellen in de Woningwet beoordeeld.

3 Inhoudelijke beoordeling wetsvoorstellen

Regionale verschillen en lokaal maatwerk

Waar wij ons herkennen in de vraag om meer lokale ruimte om zaken op lokaal / regionaal niveau te regelen, is het goed dat het rijk niet kiest voor regionaliseren van inkomens- en huurprijsgrenzen; waarvoor ook wel is gepleit. Dat zou in de provincie Drenthe door de verschillende woningmarktdynamiek leiden tot onevenwichtige situaties. Een differentiatie naar regio's heeft voor Drenthe juist het risico van een stringentere doelgroep-afbakening. Daarmee zou de sociale huur in Drenthe marginaliseren tot de allerlaagste inkomens. Dat is in delen van Drenthe al een knelpunt, omdat koopwoningen daar al snel in het bereik liggen van middeninkomens.

In delen met meer woningmarktdruk zou dit een averechts effect hebben, omdat dan de middengroep tussen wal en het schip extra groot wordt. Bovendien zou een relatieve of absolute verlaging van de grens fors effect hebben op de financiële positie van Drentse corporaties. Dit zorgt voor een verdere afname van de -toch al ingeperkte- financiële slagkracht om maatschappelijke uitdagingen op te pakken. Dit heeft directe negatieve gevolgen om voldoende, betaalbare en vooral duurzame woningen in leefbare buurten te kunnen aanbieden.

Aan de andere kant zien we dat -soms kwetsbare- huurders (met name spoedzoekers) bij particuliere verhuurders huisvesting vinden. Deze verhuurders hebben geen maatschappelijk doel, maar romen wel een deel van de verdien capaciteit van corporaties af. Daarmee komen bovendien deze groepen in een kwetsbare positie. Voor hen is het belangrijk dat woningcorporaties voldoende investeringsmogelijkheden hebben; in euro's en in reikwijdte.

Investeringen in nieuwbouw

In de stedelijke regio Groningen-Assen is er veel druk op de woningmarkt. Daar zijn investeringen gewenst in toevoeging van sociale huurwoningen; en soms ook in middeldure huurwoningen voor middeninkomens. De huidige tijdelijke afbakening bij toewijzing aan de doelgroep (Art.16 lid 1 BTIV; 80-10-10-regeling; minimaal 80% toewijzen aan de EU-doelgroep, maximaal 10% tot € 43.574 en 10% vrij, geldend tot 1 januari 2021) geeft corporaties weinig zekerheid over de doelgroep waarvoor geïnvesteerd wordt. Er wordt dan ook weinig gebruik gemaakt van deze toewijzingsruimte. Bovendien wordt (mede door de verhuurderheffing) weinig geïnvesteerd in deze ruimere toewijzingsmogelijkheden. We zien ook dat investeringen voor middeninkomens maar mondjesmaat wordt overgenomen door particuliere beleggers; zeker buiten de stad Groningen. Alleen in het goedkoopste segment pakken (particuliere) beleggers dit op. Meer mogelijkheden voor maatwerk in huurprijs- en inkomensgrenzen zijn een deel van de oplossing om deze woningmarktopgave voor middeninkomens het hoofd te kunnen bieden.

Het voorstel om de toewijzing op basis van prestatieafspraken voor 15% vrij te maken, op basis van lokale prestatieafspraken, is voor dit deel van de regio heel waardevol. Dit is nu nog niet in de consultatieversie opgenomen, maar willen we wel alvast onder de aandacht brengen. Belangrijk is namelijk dat dit **niet** een tijdelijke regeling is, maar een regeling met continuïteit. Wij verwachten dat dit een aanzet betekent voor investeringen in nieuwbouw. Laat onverlet dat de verhuurderheffing blijft knellen.

In andere delen van Drenthe heerst relatieve ontspanning op de woningmarkt. Dit kan leiden tot een verschraling van sociale doelgroep en clustering van kansarme huishoudens in een toch al sociaal kwetsbaar gebied. Beide tendensen pleiten voor meer ruimte voor het toewijzen aan huishoudens met middeninkomens, de eerder voorgestelde 15% vrije toewijzingsruimte is daarom ook hier erg waardevol.

Aanpak bestaande woningvoorraad en scheiding DAEB / niet-DEAB

In het kader van krimp en de verduurzamingsopgave ligt er een belangrijke transformatieopgave. Voor het eigen bezit is dit goed geregeld in de Woningwet, bij gespikkeld bezit (huur/koop gecombineerd) of bij gebieden waar ook ander vastgoed (bijvoorbeeld leegstaande winkels) in de transformatie worden betrokken is dit lastiger. De strikte scheiding van DAEB en niet-DAEB is in die situatie moeilijk mogelijk of is administratief complex (en dus tijdrovend). Wenselijk is om mogelijkheden voor gecombineerde transformatie en gebiedsontwikkeling van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in krimpgebieden te verruimen (art. 52e, BTIV).

Wonen en zorg

In de voorgestelde wijzigingen is er weinig specifiek aandacht voor wonen en zorg. Gezien de extramuralisering, het langer thuis wonen, toename van casuïstiek en de vergrijzende bevolking is dit echt hard nodig. Bij de samenwerking tussen gemeenten, zorgpartijen en corporaties is het belangrijk om domeinoverstijgend te kunnen werken. De strikte afbakening van activiteiten kan dit belemmeren. Daarnaast zou er ingezet moeten worden op gegevensdeling tussen instanties bij specifieke problematiek van kwetsbare groepen. Idealiter wordt domeinoverschrijdend samenwerken geborgd bij de aanpassingen van de Woningwet. Dit zou ook bij prestatieafspraken meer regel moeten zijn. Net als in de sociale huursector is in de zorgsector het belangrijk dat middelen doelmatig worden ingezet. Dat gebeurt nu niet altijd. Juist in de zorg zien we cowboys die de krenten uit de pap halen. Voor gemeente en corporaties is het waardevol om dit te voorkomen door ook deze partijen te betrekken bij prestatieafspraken (art. 44 Woningwet).

Inzet voor leefbaarheid

Voor Drenthe is het zeker in plattelandskernen belangrijk dat de corporaties er kunnen investeren in leefbaarheid, ook als hun bezit er beperkt is. In de Woningwet wordt daarbij verwezen naar investeringen nabij woongelegenheden van corporaties en ten behoeve van huurders; deze zijn er dus maar beperkt in de kleine kernen. Voor de kernen zijn deze investeringen essentieel voor de leefbaarheid. Daarom is het belangrijk dat deze leefbaarheidsinvesteringen zo min mogelijk beperkt worden. De voorgestelde aanpassingen van de wet is dan ook zeker zinvol:

Woningwet Art. 45 lid 2 "Detailregels die knellend zijn voor investeringen in leefbaarheid worden geschrapt. Zo stelt de regering voor om geen maximumbedrag voor leefbaarheid meer voor te schrijven. Daarnaast wordt de eis geschrapt dat prestatieafspraken over leefbaarheid nodig zijn om leefbaarheidsactiviteiten uit te mogen voeren."

BTIV Art. 51 "Toegelaten instellingen mogen op ontmoeting gerichte activiteiten van hun bewoners steunen, bijvoorbeeld een wijk- of buurtfeest. Dit geeft lokaal meer mogelijkheden om met het organiseren of (financieel) ondersteunen van dergelijke kleinschalige activiteiten een positieve bijdrage te leveren aan de sociale cohesie en de leefbaarheid in de wijk. Daarbij blijft van toepassing dat deze activiteiten moeten plaatsvinden in de directe nabijheid van de woongelegenheden en daarmee een op de wijk/buurt en bewonersgerichte functie hebben."

Dit gaat alleen nog niet ver genoeg, omdat er nog niet voldoende vrijheid gegeven wordt om situationeel bij te dragen aan de leefbaarheid. Het risico is een te afwachtende aanhouden ten aanzien van de leefbaarheidsinzet. Om de leefbaarheid in de regio te bevorderen of minimaal op peil te houden zijn creatieve, onorthodoxe maatregelen nodig. Veel voorzieningen kunnen, wanneer zij worden 'gebundeld', wél hun exploitatie rond krijgen. De mogelijkheid tot een integrale aanpak is onontbeerlijk in een regio

waarin voorzieningen wegtrekken of onder druk staan. Corporaties zouden daar een rol in kunnen spelen, op voorwaarde dat dat mag, dan wel in een 'regelvrije' omgeving kunnen experimenteren.

Buurtopbouw en leefbaarheidsproblematiek

Verruiming van de corporatiedoelgroep

In buurten met veel sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen komen nagenoeg alleen laagste inkomens (tot inkomensgrens huurtoeslag) wonen, waardoor in buurten concentraties ontstaan van kwetsbare groepen. Dat geldt zeker ook in de meer ontspannen woningmarkten binnen Drenthe; ook omdat daar veel inwoners met een lage sociaaleconomische status zijn. De inperking van de corporatiedoelgroep leidt hier tot bovenmatige concentratie en daarmee samenhangende leefbaarheidsproblematiek. Verkoop van deze woningen zou leiden tot meer differentiatie in wijken. Ervaringen uit het verleden laten echter zien dat verkoop juist in trek is bij een groep die de woning wel kan kopen, maar niet kan onderhouden. Bovendien staat door de ontspanning op de woningmarkt (op termijn) de waarde van deze woningen onder druk. We missen voor deze problematiek twee maatregelen in de aanpassing van de Woningwet:

- BTIV Art. 52. Toewijzing aan een ruimere inkomensdoelgroep: deze inkomensdoelgroep wordt nu door de gedifferentieerde grens van alleenstaanden en gezinnen eerder beperkt dan verruimd. Daarmee lijkt de wetsaanpassing dit knelpunt te vergroten.
- Woningwet Art. 47. Eenvoudiger regels voor verkoop en terugkoop van sociale huurwoningen; in samenhang met financieringsnormen die dit ook makkelijk mogelijk maken.

Passend toewijzen

Wat in deze context wel bijdraagt aan een meer evenwichtige wijkopbouw is de aanpassing van passend toewijzen. De verruimde mogelijkheden voor ouderen met vermogen, zou in Drenthe waardevol kunnen zijn, omdat in deze provincie (zeker in de kleine kernen) veel ouderen een eigen woning hebben en niet doorverhuizen. Tegelijkertijd hebben starters in kleine kernen vaak weinig mogelijkheden. Dit kan mogelijk extra doorstroming op de woningmarkt op gang brengen, en leiden tot een passender woonsituatie.

Woningwet Art. 54a "Er komt een uitzondering op passend toewijzen voor ouderen met een laag inkomen maar met vermogen, zodat zij wanneer zij dat wensen een duurder woning kunnen huren die beter past bij hun woonwensen."

Op zich sluit passend toewijzen goed aan bij de ambities van de corporaties in Drenthe om de woonlasten laag te houden. Er is derhalve geen reden om dit verder op te willen rekken.

Passend toewijzen en verduurzaming

In het stelsel van passend toewijzen wordt enkel gekeken naar de huurprijs. De verregaande energetische verbeteringen van de sociale huurvoorraad leiden tot lagere energielasten, terwijl de huurprijs door de grens van passend toewijzen in bepaalde situaties nauwelijks verhoogd kan worden. Dit maakt het voor corporaties moeilijker om te investeren in verduurzaming en verbeteringen. Een ander gevolg hiervan is dat relatief goede woningen een huurprijs hebben die in verhouding tot andere (mindere) woningen relatief laag is. De focus op huurprijs in plaats van woonlasten zet de modernisering en energetische verbetering van de bestaande woningvoorraad onder druk. Het is daarom wenselijk om meer te kunnen werken vanuit woonlasten, ook bij passend toewijzen. Dit is nu niet in de wetswijziging opgenomen.

Er mogen energieopwekkende voorzieningen worden aangebracht op het vastgoed, ongeacht of het een dienst aan bewoners of huurders is of niet (BTIV; art. 47). Dit maakt verduurzaming makkelijker mogelijk.

Investeren in (maatschappelijk) vastgoed (MOG)

In het kader van leefbaarheid is het voor de provincie Drenthe van belang dat er, in het licht van voorgaande afwegingen, mogelijkheden zijn en blijven om in maatschappelijk vastgoed te realiseren. Dit vraagt speelruimte voor creativiteit en gelegenheid om kansen te benutten in bijvoorbeeld samenwerking met andere partijen. De voorgestelde aanpassingen om de mogelijkheden te verruimen zijn zeker voor de Drentse situatie zeer waardevol. Het biedt extra mogelijkheden om blijvend dorpshuizen en ontmoetingsplekken in kleine kernen te bieden. De beperking ten aanzien van commerciële doelstelling is logisch gelet op het gelijke speelveld, maar in de context van de kleine kernen te beperkend. Juist zorgvoorzieningen die onder niet-DAEB vallen zijn in de uitgestrekte Drentse regio onontbeerlijk in deze maatschappelijke voorzieningen. Te denken is aan polikliniek of huisartsenpost. Voor de leefbaarheid in kleine kernen zou hier extra wettelijke ruimte wenselijk zijn.

Woningwet Art. 48.2 Momenteel mag maatschappelijk vastgoed enkel verhuurd worden aan overheidsinstellingen of stichtingen of verenigingen met een maatschappelijk doel. Dit wordt uitgebreid naar natuurlijke personen. Voorwaarde is dat de natuurlijk persoon in dat MOG op het maatschappelijk belang gerichte werkzaamheden verricht, zonder daarbij commerciële doelstellingen te hebben.

BTIV Art. 49.2 De voorwaarde wordt losgelaten dat dit type MOG een fysieke verbinding moet hebben met overig vastgoed. Investeren in MOG:

- *Het is weer mogelijk om te investeren in brede scholen (voor zover het gaat om een basisschool en om maatschappelijke functies gericht op de wijk/ buurt/ buurtschap) en ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten (bijvoorbeeld ateliers die ook worden gebruikt voor op de wijk/ buurt gerichte activiteiten).*
- *Bij basisscholen en centra voor jeugd en gezin wordt de rendementseis van 6,25% geschrapt, omdat dit een onnodige belemmering is voor investeringen in dit type vastgoed.*
- *Zorgsteunpunten en dagbestedingsruimten hoeven niet meer inpandig te zijn. Uit de praktijk is gebleken dat in voorkomende gevallen juist een losstaand pand op hetzelfde terrein of een ruimte aan de overkant van de straat de beste oplossing biedt.*

Met de genoemde aanpassingen wordt het makkelijker om te investeren in MOG, wat zeker een positieve impuls kan zijn in gebieden waar beleggers zich niet willen mengen. Ook het schrappen van de rendementseis en de eis dat fysieke verbinding met overig vastgoed nodig zou zijn, zijn daarbij belangrijke verbeteringen. Maar zoals eerder gesteld extra ruimte voor commerciële functies zou waardevol zijn, bijvoorbeeld waar het gaat om bijvoorbeeld (eerstelijns) zorgfuncties in een dorpshuis. In kleine kernen zijn dergelijke verbindingen aan de orde van de dag.

Verhuurderheffing in relatie tot voorgaande opgaven

Wij begrijpen dat de verhuurderheffing geen onderdeel is van deze consultatie. Toch is dit onderwerp niet los te zien van de Woningwet, omdat de impact van de heffing zwaar drukt op het uitvoeren van de kerntaak. Mede door de verhuurderheffing staan voor onze regio broodnodige investeringen onder druk. Investeren in verduurzaming zijn nodig, zeker in onze regio omdat woningen anders incurant worden en duurzaamheidsdoelen niet worden gehaald. Verdienmogelijkheden uit de markt zijn daarbij beperkt. Afschaffing van de verhuurderheffing is dan ook noodzakelijk om de kerntaak naar behoren uit te kunnen voeren.

Werkzaamheden voor derden

Corporaties kunnen diensten aan derden leveren, zoals diensten aan andere corporaties. De mogelijkheden hiervoor worden vereenvoudigd en verruimd. Het is iets makkelijker mogelijk om diensten voor derden in het niet-DAEB-segment te leveren. De mogelijkheden zijn echter beperkt uitgewerkt in de wet, en lijken beperkt tot huisvesting voor statushouders. Wat in de wetsvoorstellen staat is niet verkeerd, maar blijft beperkend.

Woningwet Art. 45a De huidige bepalingen over wat instellingen voor werkzaamheden voor derden mogen doen, werpen onnodige belemmeringen op. De regelgeving wordt daarom eenvoudiger. Voor DAEB-activiteiten die als diensten aan derden worden geleverd, wordt het mogelijk om deze werkzaamheden uit te voeren zonder extra belemmeringen. Daarnaast wordt het ook mogelijk voor niet-DAEB, hiervoor geldt wel nog een publicatieverplichting. Maximale looptijd voor zowel DAEB als niet-DAEB wordt 15 jaar.

Diensten ten behoeve van betaalbare koop

In de regio zijn er veel betaalbare koopwoningen die vaak gedateerd zijn en vragen om een flinke investering. Huidige bewoners kunnen dit vaak niet aan. Corporaties mogen hier geen bijdrage aan leveren, omdat dit niet-DAEB-activiteiten betreft. Volkshuisvestelijk is deze bijdrage onontbeerlijk. Het zou goed zijn wanneer corporaties dit toch kunnen doen en deze kopers kunnen faciliteren bij onderhoud, in plaats achteraf te herstellen. Dit kan ook door meer ruimte te bieden voor diensten aan derden (zijnde kopers en VVE's). Daarmee sluiten we ook aan bij de Regiodeal, waarbij dit in samenwerking met rijk en regio expliciet als opgave is benoemd.

Ww 45.2c en BTIV 47.1b. Verduurzaming bij gespikkeld bezit kan nu lastig zijn. Daarom wordt het mogelijk om particuliere eigenaren te ontzien door in het kader van het leveren van diensten de overheadkosten te dragen, zoals de gemeenschappelijke vergunningaanvraag, het technisch ontwerp of (andere) projectkosten.

Een deel van bovenstaand geschetst probleem kan hierdoor opgelost worden. Het is vaak efficiënter wanneer meer objecten tegelijk aangepakt kunnen. Daarnaast is het voor bewoners van goedkope koopwoningen vaak niet financieel mogelijk om aan te haken bij een dergelijke verduurzamingsopgave. In het kader van deze opgave kan het ontzettend lonen of zelfs essentieel zijn om het in breder verband op te kunnen pakken. Dit kan gaan om een buurt die tegelijk van het gas af kan of zonnepanelen in een hele straat realiseren. Voor deze gevallen kan het doorslaggevend zijn wanneer het mogelijk is om dergelijke diensten te kunnen leveren.

Versterking positie gemeenten en huurdersorganisaties

De samenwerking tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties is sinds de Woningwet per 1 juli 2015 in werking trad doorgaans verbeterd. De cyclus van prestatieafspraken heeft hier zeker aan bijgedragen. Knelpunt is en blijft dat de cyclus van prestatieafspraken onvoldoende is afgestemd op begrotingscycli van gemeente en corporatie. Het vervroegen van het verzoek om te beginnen voor prestatieafspraken naar 1 april helpt hier op zich niet bij. De nadrukkelijke toelichting in de Memorie van Toelichting dat je hier als lokale partners je eigen weg in kunt vinden, is hierbij waardevol en kan niet genoeg worden benadrukt.

Woningwet Art. 43 en 44 De regels voor het overleg van de lokale driehoek worden soms als een keurslijf ervaren. Daarom wordt voorgesteld om meer ruimte te geven en te verduidelijken dat de lokale partijen het proces samen kunnen inrichten op een manier die voor hen het best werkbaar is. Wijzigingen in artikelen 43 en 44 moeten o.a. duidelijk maken dat lokale partijen het proces rondom prestatieafspraken kunnen inrichten op een wijze die voor hen gezamenlijk het meest werkbaar is, bijvoorbeeld in meerjarige afspraken of door een jaar te verlengen.

Woningwet Art. 44 lid 1 en lid 2, BTIV Art. 39 Er zijn niet langer vereiste elementen aan het activiteitenoverzicht. Gehandhaafd blijft dat er in het overzicht moet worden ingegaan op de rijksprioriteiten voor de volkshuisvesting die elke vier jaar worden vastgesteld.

Het schrappen van het bindende activiteitenoverzicht in artikel 39 kan voor gemeentes en huurdersorganisaties leiden tot minder houvast. Het is wel waardevol om een handreiking te hebben waarin een aanzet wordt gedaan welke onderdelen er wel / niet in zouden kunnen. Dit creëert een evenwichtiger speelveld tussen partijen en geeft een aanzet tot een inhoudelijk gesprek. Het is waardevol om een dergelijke handreiking voor het activiteitenoverzicht wel te handhaven in artikel 39 van het BTIV.

Woningmarktregio's

In de Woningwet 2015 was een van de doelen om corporaties dichter bij het werkgebied te organiseren; om zodoende meer lokale binding te organiseren. De indeling in woningmarktregio's waar corporaties hun activiteiten moeten concentreren, moest dit stimuleren. De provincies Groningen en Drenthe zijn samen als één woningmarktregio aangemerkt.

BTIV Art. 37 tweede lid. Er wordt een ontheffingsgrond gecreëerd voor situaties waarbij de afgebakende woningmarktregio's knellen:

- de gemeente sluit direct geografisch aan op de kernregio van de toegelaten instelling
- de toegelaten instelling heeft in die gemeente reeds woningen in bezit
- de aanvraag voor de ontheffing wordt ondersteund door de zienswijzen van de relevante partijen

In Drenthe-Groningen zijn er drie situaties waar de woningmarktregio knelt. Woonconcept kan niet investeren in Steenwijkerland waar zij een belangrijke positie heeft. Voor Actium geldt dit in Ooststellingwerf. Andersom geldt dit voor de corporaties Mooiland en Omnia die in Drenthe veel bezit hebben, maar hier niet kunnen investeren omdat dit niet het werkgebied is.

Corporaties konden ontheffing aanvragen voor investeringen buiten de woningmarktregio. Het was niet heel duidelijk afgebakend in welke gevallen die ontheffing mogelijk was. Daarom is het goed om dit duidelijk af te bakenen. Voor Actium en Woonconcept wordt het met de voorgestelde ontheffingsgrond makkelijker om in respectievelijk Ooststellingwerf en Steenwijkerland te investeren. Andersom geldt het met deze ontheffingsgronden niet voor Omnia en Mooiland. Het argument van aangrenzende gebieden belemmert. Het is echter de vraag of dit bezwaarlijk is, omdat beide corporaties toch al niet het voornemen hadden te investeren in Drenthe. Maar als zij dit al wel zouden willen, is dit nu lastiger.

Uiteindelijk heeft de regio-indeling voor de provincie Drenthe weinig meerwaarde. Het is de vraag of dit elders in Nederland wel meerwaarde heeft. Het is te overwegen om de woningmarktregio's sowieso te laten vervallen.

Administratieve lasten

BTIV Art. 39.1 De verslaglegging op postcodeniveau over de te verduurzamen en te verkopen woningen zorgde voor veel administratieve lasten. Bovendien nam hiermee de flexibiliteit sterk af en was het

moelijk om dit in goed overleg met de huurders te bepalen. Het schrappen van de verslaglegging op postcodeniveau is daarom een praktische aanpassing. Een werkbaar alternatief zou verslaglegging op wijk- of buurtniveau zijn, hiermee wordt de mogelijkheid tot monitoren behouden, maar blijven de administratieve lasten beperkt.

Ruimte voor experiment

Bij de wetsaanpassing wordt ook meer ruimte voor experimenten voorgesteld.

Woningwet Art. 61u Er komt een nieuwe experimenteerbepaling (artikel 61u) waarmee afgeweken kan worden van hoofdstuk IIIa (wooncoöperaties) en IV (toegelaten instellingen) van de Woningwet. Wanneer een experiment wordt toegestaan, wordt bij AMvB opgenomen wat het doel is, een afbakening gegeven van welke voorschriften afgeweken mag worden, wie kan deelnemen aan het experiment, hoe lang het experiment loopt en op welke wijze de evaluatie plaatsvindt.

De mogelijkheden voor experimenteren zijn waardevol, bijvoorbeeld om specifieke regionale woningmarktopgaven op te pakken. Te denken is aan de verbinding met de aanpak in het kader van de Regiodeal. De experimenteerruimte kan echter pas worden ingezet op basis van een Algemene Maatregel van Bestuur. Daarmee is de drempel hoog, en is het waarschijnlijk vooral in te zetten voor grotere landelijke experimenten. Deze uitwerking maakt het lastig om het lokaal of regionaal in te kunnen zetten, terwijl daar juist behoefte is aan mogelijke oplossingen en innovaties. Het zou daarom waardevol zijn om dit experimenteertartikel ook kleinschalig, op regionaal niveau en flexibel in te kunnen zetten. Dit pleit voor een light-variant van het experimenteertartikel, waarbij het voor partijen ook toegankelijk wordt om regionaal te experimenteren.

4 Samenvatting

Thema	Artikel	Wijziging	Conclusie
Verhuurderheffing	N.v.t.	N.v.t.	Ondanks dat dit geen onderdeel van de consultatie Woningwet is, is dit onderwerp van groot belang. De heffing drukt zwaar op de financiële mogelijkheden van corporaties in de regio. Broodnodige investeringen blijven achter. Afschaffing van de heffing is noodzakelijk om de kerntaak naar behoren uit te kunnen voeren ten behoeve van de opgaven waarvoor Drenthe staat.
Toewijzingsruimte	BTIV Art. 16. 1	Toekomstig	Het voorstel om de toewijzing op basis van prestatieafspraken voor 15% vrij te maken, op basis van lokale prestatieafspraken, is voor dit deel van de regio heel waardevol. Dit is nu nog niet in de consultatieversie opgenomen, maar willen we wel alvast onder de aandacht brengen.
Prestatieafspraken en zorg	Woningwet Art. 44	Bredere werking	Voor gemeente en corporaties is het waardevol om cowboy-gedrag van zorgpartijen te voorkomen door ook deze partijen (meer dwingend) te betrekken bij prestatieafspraken.

Leefbaarheid	Woningwet Art. 45.2 BTIV Art. 51	Meer mogelijk maken	Gaat nog niet ver genoeg, meer ruimte voor samenwerking en regelvrij experiment. De mogelijkheid tot een integrale aanpak is onontbeerlijk in een regio waarin voorzieningen wegtrekken of onder druk staan. Corporaties zouden daar een rol in kunnen spelen, op voorwaarde dat dat mag, dan wel in een 'regelvrije' omgeving kunnen experimenteren.
Doelgroep	BTIV Art. 52.	Voorgestelde wijziging niet doorvoeren	Toewijzing aan een ruimere inkomensdoelgroep is gewenst vanwege voorkomen segregatie: deze inkomensdoelgroep wordt nu door de gedifferentieerde grens van alleenstaanden en gezinnen eerder beperkt dan verruimd, de wetsaanpassing vergroot dit knelpunt.
MOG	BTIV Art. 49.2	Meer ruimte bieden	extra ruimte voor commerciële functies zou waardevol zijn, bijvoorbeeld waar het gaat om bijvoorbeeld (eerstelijns) zorgfuncties in een dorps huis. In kleine kernen zijn dergelijke verbindingen aan de orde van de dag.
Werkzaamheden derden	Woningwet 45a BTIV Art. 52e	Meer ruimte bieden	Daarnaast is het voor bewoners van goedkope koopwoningen vaak financieel niet mogelijk om hun woning te verbeteren, zeker in krimpgebieden waar de woningwaarde onder druk staat en de mensen vaak een laag inkomen / vermogen hebben. Meer ruimte voor diensten aan deze bewoners zou (mede in het licht van de regiodeal) wenselijk zijn.
Lokale driehoek	BTIV Art. 39	Bindend activiteitenoverzicht vervangen door handreiking	Het schrappen van het bindende activiteitenoverzicht kan voor gemeentes en huurdersorganisaties leiden tot minder houvast. Het is waardevol om een dergelijke handreiking voor het activiteitenoverzicht wel te handhaven.
Woningmarktregio	BTIV Art. 37.2	Artikel schrappen?	Wenselijk, misschien zou het vervallen van de regio-indeling in zijn geheel wel wenselijker zijn
Verantwoording en administratieve lasten	BTIV Art. 39.1	Wel verantwoording opnemen	Het schrappen van de verslaglegging op postcodeniveau is daarom een praktische aanpassing. Een werkbaar alternatief zou verslaglegging op wijk- of buurtniveau zijn, hiermee wordt de mogelijkheid tot monitoren behouden, maar blijven de administratieve lasten beperkt.
Experiment	Woningwet Art. 61u	Meer experimenteer- ruimte	Wenselijk, toch zouden meer lokale of regionale mogelijkheden essentieel zijn om met lokale oplossingen aan de slag te kunnen, passend bij bijvoorbeeld de Regiodeal