

Aan: de minister van Milieu en Wonen  
Mevrouw drs. S. van Veldhoven  
Postbus 20901  
2500 EX DEN HAAG

G40 Stedennetwerk  
Renée Veldkamp  
secretaris Fysieke Pijler  
[fysiekepijler@G40stedennetwerk.nl](mailto:fysiekepijler@G40stedennetwerk.nl)

Mob: 06 – 4613 4078  
Gemeente Nijmegen  
Korte Nieuwstraat 6  
Postbus 9001  
6511 HG Nijmegen  
[www.G40stedennetwerk.nl](http://www.G40stedennetwerk.nl)

Behandeld door: Bob Vastenhoud, Renée Veldkamp  
Datum: 16 januari 2020  
Onderwerp: Consultaties Woningwet en BTIV

Geachte mevrouw Van Veldhoven,

De consultatieversies van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting  
liggen voor iedereen ter inzage voor reactie.

Het G40 Stedennetwerk maakt hiervan graag gebruik. In de twee bijlagen treft u onze reactie aan.  
Hierin geven wij een aantal opmerkingen en aandachtspunten bij de wijzigingsvoorstellen mee bij de  
wijziging van de wet en het besluit. Deels zijn dit inhoudelijke punten die wij positief waarderen of  
graag gewijzigd zien, deels ook verduidelijkende vragen, waar wij de voorstellen voor meer  
interpretaties vatbaar vinden.

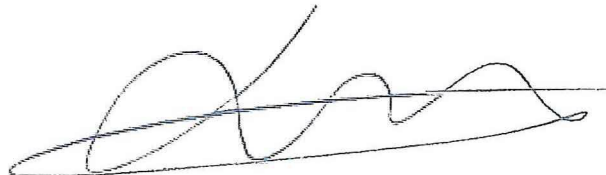
Voor de G40 is het niet de eerste keer dat zij zich uitspreekt over de evaluatie en wijziging van de  
Woningwet. In zijn algemeenheid zijn wij positief over de beweging die naar aanleiding van de  
evaluatie gemaakt wordt van gedetailleerde regelgeving naar meer algemene principes. Wij zouden  
echter graag zien dat de partijen in de lokale driehoek nog wat meer ruimte krijgen voor lokaal  
maatwerk dan met de nu voorliggende voorstellen mogelijk wordt gemaakt. Daarover hebben wij al  
eerder een brief gestuurd voor het Algemeen Overleg in de Tweede Kamer. Om onze punten  
nogmaals onder de aandacht te brengen, sturen wij deze brief ook nu als bijlage mee met onze  
reacties op de internetconsultaties.

Wij gaan ervan uit dat wij hiermee een bijdrage leveren aan heldere, uitvoerbare regelgeving, die  
woningcorporaties, huurders en gemeenten faciliteert in hun opgaven op het gebied van de  
volkshuisvesting. Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Hoogachtend,



Harriët Tiemens,  
voorzitter fysieke pijler G40 stedennetwerk



Karin Schrederhof,  
voorzitter Themagroep Woningmarkt G40

Bijlagen (3)

- G40 reactie consultatie Woningwet
- G40 reactie consultatie BTIV
- G40 brief evaluatie Woningwet 2015

Betreft: Consultatie aanpassingen woningwet

Namens de G40 maken wij de volgende op- en aanmerkingen bij de voorgenomen wijzigingen.

In algemene zin valt het op dat de wet zeer moeilijk leesbaar is, hetgeen door de voorgenomen wijzigingen niet zal worden verbeterd.

#### *De rol van huurders*

Wij lezen in diverse artikel dat de positie van bewonersorganisatie verder wordt verankerd in de wet. Dat zien wij als een zeer positieve ontwikkeling, echter: In artikel wordt het adviesrecht van ALV's van TI's die een vereniging zijn sterk beperkt. Wij vragen ons af of het aan de wetgever is om hierop op deze wijze in te treden. Het doet veel afbreuk aan de positie van de ALV, terwijl deze organisaties vermoedelijk juist vanwege die positie van de ALV nog steeds een vereniging zijn en niet zijn omgevormd tot een stichting.

Ook zien we dat het instemmingsrecht van huurdersorganisatie in geval van fusies waarbij een van de fusiepartners een zwakke TI is, vervalt. Dit vinden wij een ongewenste wijziging en zijn bovendien van mening dat in een langlopend fusieproces altijd ruimte gevonden kan worden om de inbreng van huurders een plek te geven.

#### *Prestatieafspraken*

In artikel 44 lezen we dat dat het moment van de bieding als start van het proces om te komen tot prestatieafspraken wordt vervroegd naar 1 april. Wij vinden dit in basis een zeer positieve wijziging. Wel vragen wij ons af of deze vervroegde termijn in de praktijk ook haalbaar is voor de TI's in relatie tot hun governanceprocessen. De definitieve bieding blijft komen op 1 juli en een groot aandeel van de inhoudelijke discussie blijft hiermee onhandig samenvallen met de zomerperiode.

Wij zien ook veel meerwaarde in het feit dat de mogelijkheid tot het overgaan op meerjarige afspraken versterkt wordt.

In lid 5 van dit artikel wordt het Rijk de mogelijkheid geboden ongelimiteerd uit te stellen. Het lijkt ons wenselijk hier een gemaximeerde termijn aan te verbinden.

#### *Tijdelijkheid*

Aan Artikel 45 tweede lid, onder C wordt "voor permanent verblijf bedoelde" toegevoegd. Wij vragen ons af hoe dit zich verhoudt tot de taak die corporaties hebben bij het huisvesten van spoedzoekers. Deze zijn niet altijd op zoek naar permanente huisvesting en zouden na deze toevoeging dus niet meer kunnen rekenen op de dienstverlening van TI's. Daarbij zien wij voor de TI's een belangrijke rol weggelegd in de totstandkoming van tijdelijke woningen. Ook die mogelijkheid lijkt met dit artikel te worden geblokkeerd en dat achten we zeer onwenselijk.

In artikel 47a lezen we dat TI's niet meer uitsluitend, uitzonderingen daargelaten, contracten voor onbepaalde tijd aangaan, maar dat contracten niet korter mogen zijn dan voor 2 jaar. Indien dit betekent dat het uitgangspunt "huren is voor onbepaalde tijd" verlaten wordt, vinden wij dit een zeer onwenselijke ontwikkeling en dringen we er op aan deze wijziging te

Aan: Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Vaste Commissie Binnenlandse zaken  
t.a.v. de woordvoerders Wonen  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

G40 Stedennetwerk  
Renée Veldkamp  
secretaris Fysieke Pijler  
[fysiekepijler@G40stedennetwerk.nl](mailto:fysiekepijler@G40stedennetwerk.nl)

Mob: 06 – 4613 4078  
Gemeente Nijmegen  
Postbus 9105  
6500 HG Nijmegen  
[www.G40stedennetwerk.nl](http://www.G40stedennetwerk.nl)

Behandeld door: Bob Vastenhoud, Renée Veldkamp  
Datum: 5 december 2019  
Onderwerp: Evaluatie herziene Woningwet 2015

Geachte woordvoerders Wonen,

Tijdens het algemeen overleg Staat van de Woningmarkt op 12 december a.s. bespreekt u de evaluatie van de herziene woningwet 2015. De G40 heeft de evaluatie met veel belangstelling gelezen. Een goede werking van de Woningwet is voor steden essentieel. In onze gemeenten wonen zo'n 5 miljoen inwoners en staan ruim 1 miljoen sociale huurwoningen (ca. 40% van onze woningvoorraad). Wij ervaren dan ook dagelijks de effecten van de Woningwet en delen graag deze ervaringen met u.

In maart stuurden wij u al een brief, waarin we refereerden aan de beleidsvoornemens die de minister had aangekondigd in de brief van 22 februari *Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet*. Inmiddels is een aantal van die voornemens geconcretiseerd aangekondigd in de brief van 17 september 2019 *Maatregelen woningmarkt*. Algemeen gesteld zien we veel positiefs in de plannen van de minister. Wel hebben wij enkele belangrijke aandachtspunten bij de evaluatie. Deze sluiten aan bij de evaluaties van de Woningwet die door Platform31 ([leefbaarheid / lokale samenwerking](#)) en [Aedes \(commissie-Van Bochove\)](#) uitgevoerd zijn. In de bijlage bij deze brief staat onze probleemanalyse op deze thema's.

Op basis van de gesignaleerde problemen pleiten wij voor drie veranderingen:

1. Versterking lokale driehoek, bredere beleidskaders en terugtrekking Autoriteit Wonen (AW);
2. DAEB ruimer definiëren
3. Voldoende investeringscapaciteit voor de corporaties

### **1. Versterking lokale driehoek, bredere beleidskaders en terugtrekking Autoriteit Woningcorporaties (AW)**

Onze ervaring met de Woningwet is dat de regelgeving zo strikt is en het toezicht zo streng, dat ze corporaties belemmert in hun lokale opgaven in de volkshuisvesting. Punt A en B in de bijlage beschrijven dit uitgebreider.

#### *Meer positie voor de lokale driehoek*

Net als de commissie Van Bochove pleiten wij ervoor de lokale driehoek (nog) beter in positie te brengen. Geef de lokale driehoek meer ruimte om lokaal, goed onderbouwd, af te wijken van de huidige strakke kaders en laat de AW daar niet nog een keer naar kijken. De minister neemt deze aanbeveling grotendeels over en wij vragen u haar daarin te steunen. Wij verwachten dat hierdoor de corporaties de ruimte voelen om naar de lokale prioriteiten en afspraken te handelen.

#### *Voldoende vrije ruimte in passend toewijzen*

De minister geeft echter ook aan dat zij de beleidsruimte voor passend toewijzen niet wil verruimen. Zij oordeelt dat het beperkte gebruik van de 5% vrije ruimte in het passend toewijzen aantoont dat deze ruim genoeg is. In de praktijk zien wij echter dat corporaties deze als krap ervaren, maar dat ze de vrije ruimte zo weinig gebruiken omdat ze niet het risico van een maatregel door de toezichthouder willen lopen doordat ze de 5% (tijdelijk) overschrijden. Het is zeker geen teken dat er geen

woningzoekenden zijn die zij in de vrije ruimte kunnen huisvesten. Gelukkig stelt de minister voor de niet benutte marge mee te mogen nemen naar het volgende jaar. De praktijk zal moeten uitwijzen of dat voldoende handelingsruimte creëert in de praktijk om sociaaleconomische segregatie te voorkomen.

## 2. DAEB ruimer definiëren

De harde scheiding van DAEB en niet-DAEB op de huurprijsgrens en de daaruit voortgekomen handelingsmoraal bij de corporaties *niet-DAEB is niet doen* beperkt onze gemeenten enorm in het kunnen doen van de juiste dingen op het gebied van middenhuur, leefbaarheid en gemengde wijken. Punt B en C van onze analyse in de bijlage gaan hier uitgebreider op in.

### *Meer ruimte in DAEB*

Wij zien graag dat gemeenten beter in staat worden gesteld om corporaties in te zetten om middenhuur te realiseren en wijkdifferentiatie aan te brengen door sociale complexen (gedeeltelijk) op te waarderen naar andere prijsklassen binnen het sociale segment en naar middenhuur. De minister betoogt dat corporaties dit in hun niet-DAEB tak dit al kunnen doen. Wij zien echter in de praktijk dat corporaties dit te complex vinden en daarom niet doen. Een verruiming van de DAEB-categorisering op basis van lokale afspraken tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten kan dat naar ons idee verhelpen. De minister kondigt op dit punt maatregelen aan die het voor corporaties makkelijker moeten maken om op het grensvlak van DAEB en niet-DAEB te opereren, maar wij vrezen dat dit onvoldoende effect zal hebben.

### *Draagkracht centraal bij differentiatie DAEB-grens*

De minister heeft inmiddels haar definitieve plannen hierover aangekondigd rond prinsjesdag. Daarin stelt zij voor de DAEB grens voor eenpersoonshuishoudens te verlagen naar €35.000,-. Wij zien dat er groep de toegang tot de sociale huursector wordt ontzegd waarvoor geen aanbod is in de koop of geliberaliseerde huursector. Zeker in drukgebieden zullen deze mensen nog minder kans hebben op het verkrijgen van passende en betaalbare huisvesting. Dit zijn ook de startende, of zij-instromende alleenstaande onderwijzer, zorgverlener en politieagent.

Wij vinden het van het grootste belang dat bij dit beleidsvoornemen de draagkracht van huishoudens centraal staat en niet de omvang van de doelgroep. Als de differentiatie leidt tot een verschuiving van de groep die niet in de corporatiesector en niet in de vrije sector terecht kan van gezinnen met lage middeninkomens naar alleenstaanden, is differentiatie geen oplossing. En betrek ook de marktsituatie bij de uitwerking van dit voornemen. In gebieden met een krappe woningmarkt zitten de middeldure huurwoningen aan de bovenkant van de markt (> € 850, afhankelijk van de regio) en is er voor mensen die minder huur kunnen betalen onvoldoende aanbod.

### *Proeftuinen regionale differentiatie*

Daarnaast noemt de minister mogelijke nadelen van regionale differentiatie in inkomensgrenzen in haar brief. Dit willen we onderzoeken door op korte termijn een aantal proeftuinen in te richten. De problemen zijn nijpend en de voordelen zijn stevig: voldoende ruimte om een goede mix tussen gedifferentieerde inkomensgrenzen naar huishouden en voldoende vrije toewijzingsruimte voor corporaties, zodat deze kunnen aanvullen waar de markt, vanuit zijn eigen ratio en doelstellingen, de ruimte in het middensegment niet volledig invult.

### *Maatregelen voor een beter functionerende woningmarkt*

We zijn positief over de aankondiging het aandeel WOZ in het woningwaarderingssstelsel (WWS) te beperken tot 33%. Gecombineerd met de verbeteringen in de balans tussen starter en belegger geloven we dat dit zeker voor de middenhuursector goede effecten zal hebben.

## 3. Voldoende investeringscapaciteit voor corporaties

Corporaties richten zich, mede door de herziene woningwet, weer op hun kerntaak. Hoewel geen onderdeel van herziene Woningwet 2015 is het onontbeerlijk dat de bestedingsruimte voor corporaties wordt verruimd. Het kabinet heeft, onder voorwaarden, een korting van 100 miljoen aangekondigd, maar de lastendruk voor de sector is van omstreeks 1500 miljoen in 2016 door de stijging van de WOZ waarde van het bezit, de invoering van ATAD en de afschaffing van de vrijstelling voor vennootschapsbelasting opgelopen naar bijna 2500 miljoen in 2020. 100 miljoen korting is daarmee een, zeer schamele, sigaar uit eigen doos. Door deze extra heffingen en hoge bouwkosten wordt het nagenoeg onmogelijk de kerntaken goed uit te voeren. Daarnaast willen we dat die kerntaak verbreed

wordt of dat zij extra inspanningen doen op het gebied van middenhuur. In het klimaatakkoord staat dat corporatiebezit als startmotor voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving moet dienen. Daar moeten de corporaties wel toe in staat worden gesteld, zowel voor de additionele kosten als *first mover* als voor de opgave zelf, in combinatie met de andere opgaven in de volkshuisvesting. Wij kunnen niet verwachten dat de woningcorporaties al deze opgaven aankunnen zonder extra middelen en dringen er bij u nogmaals op aan deze beschikbaar te maken. Hoewel door de invoering van de beleidswaarde de potentiële leencapaciteit vergroot wordt, waarschuwen zowel het waarborgfonds sociale woningbouw (WSW) als de Autoriteit Woningcorporaties (AW) voor het feit dat de huidige investeringen onrendabel zijn en meer lenen op termijn dus tot verliezen zal leiden en dat daarnaast het benutten van de volledige leencapaciteit de kredietwaardigheid van de sector ernstig negatief zou beïnvloeden.

*Passend toewijzen in relatie tot de energieprestatie*

Onze steden en de daar actieve corporaties zetten vol in op de energietransitie. Er dreigt nu een situatie te ontstaan waarbij duurzame woningen, door het passend toewijzen niet bereikbaar zijn voor de primaire doelgroep, omdat deze woningen te duur worden. De energieprestatievergoeding (EPV) valt weliswaar buiten de huurprijs, maar de zuinige woningen die in aanmerking komen voor een EPV krijgen ook extra punten en zijn doordoor duurder, waardoor de kans groot is dat ze niet passend kunnen worden toegewezen aan de primaire doelgroep. Op deze wijze is het moeilijk, zo niet onmogelijk om invulling te geven aan het Klimaatakkoord waar partijen een afspraak hebben gemaakt over woonlastenneutraliteit.

*Tot slot*

Onze ervaring is dat de woningmarkt aan veel invloeden onderhevig is, zowel van de overheid als van de markt. De woningmarkt is nu eenmaal niet zo wendbaar en reageert altijd vertraagd op veranderingen. Daardoor kunnen ongewenste neveneffecten optreden. Dat hebben we ook gezien bij deze evaluatie. Beleidsvoornemens als de noodknop voor middenhuur en de huursomstijging op inflatieniveau kunnen veel impact hebben en ook het gedrag van marktpartijen beïnvloeden. We vragen u dan ook te blijven bewaken of de verruiming van de Woningwet het gewenste effect oplevert en de aangekondigde plannen van de minister bestendig genoeg blijken om de opgaven te realiseren.

Wij hopen voor u op een prettige beraadslaging en wensen u veel wijsheid toe in het vormen van uw oordeel.

Met vriendelijke groet,

Namens het Stedennetwerk G40,

Harriët Tiemens,  
Voorzitter van de Fysieke pijler van de G40

Karin Schrederhof,  
Voorzitter G40 themagroep Woningmarkt

## Bijlage

### Beknopte analyse belemmeringen Woningwet

De afgelopen jaren hebben wij de onderstaande problemen geconstateerd, die als gevolg van de Woningwet het goed functioneren van de (sociale)woningmarkt belemmerd hebben

- A. Strenge regelgeving en toezicht van AW belemmert de naleving van (prestatie)afspraken;
- B. toenemende sociaaleconomische segregatie in steden en wijken;
- C. tekort aan woningen voor huishoudens met een middeninkomen;
- D. te weinig investeringscapaciteit voor woningcorporaties.

#### **A. Strenge regelgeving en toezicht van AW belemmert de corporaties in hun lokale opgaven**

Het huidige strenge toezicht van de AW wordt als belemmerend ervaren. Dit draagt eraan bij dat woningcorporaties sommige afspraken niet kunnen maken of zich er niet aan kunnen houden. Voorbeelden zijn het benutten van de 5% beleidsruimte in de passendheidsnorm. Door de zware sancties en strenge naleving van de AW op de passendheidsnorm kiezen veel woningcorporaties ervoor om te streven naar 100% passend toewijzen en wordt in de praktijk de beleidsruimte niet ingevuld, maar slechts als foutmarge gehanteerd. Benutting van die beleidsruimte is wel gewenst, bijvoorbeeld voor de huisvesting van grote gezinnen. Hetzelfde geldt voor leefbaarheidsmaatregelen. Door de strenge naleving van de AW, kozen woningcorporaties ervoor om zich uit veel activiteiten met betrekking tot leefbaarheid terug te trekken.

#### **B. Toenemende sociaaleconomische segregatie in steden en wijken**

Uit de verschillende onderzoeken komt naar voren dat wijken met sociale woningbouw homogener worden van samenstelling. De oorzaak hiervan is meervoudig. Ten eerste realiseren woningcorporaties niet of nauwelijks meer niet-DAEB (vrije sector) woningen. 'niet DAEB is niet doen', zo luidt het credo. Voor gemeenten wordt het in wijken met veel corporatiebezit daardoor heel moeilijk nog menging te realiseren. Daarnaast worden de sociale woningen, als gevolg van de passendheidsnorm en de Europese toewijzingsnorm, vooral toegewezen aan huishoudens die tot de primaire of secundaire doelgroep behoren (met een jaarinkomen van max. 38.035 euro). Daardoor neemt de instroom van huishoudens met hogere inkomens af. Een derde oorzaak is dat woningcorporaties huiverig geworden zijn voor maatschappelijk onroerend goed (MOG), zoals buurthuizen. Het MOG dat ze al in bezit hadden houden ze, maar ze ontwikkelen of verwerven nauwelijks nieuw MOG. Dit leidt tot een lager voorzieningenniveau in de wijken met veel sociale woningbouw, waardoor deze minder aantrekkelijk worden om te wonen en meer kansrijke bewoners de wijk verlaten.

#### **C. Tekort aan woningen voor huishoudens met een middeninkomen**

Om gemengde woongebouwen of middensegment huur te ontwikkelen, moeten gemeenten een markttoets uitvoeren of moeten woningcorporaties marktpartijen vinden die meedoen in de ontwikkeling. Dat wordt echter als te omslachtig gezien. Tevens kozen veel woningcorporaties ervoor om zich te profileren als DAEB-corporaties. Dat betekent dat zij er voor kiezen niet of nauwelijks meer woningen te realiseren voor huishoudens met een middeninkomen, terwijl er grote behoefte is aan dergelijke woningen. Huishoudens met een middeninkomen vallen nu tussen wal en schip. Koop is voor hen te duur, of door de strenge hypothecaire voorwaarden onbereikbaar en huurwoningen tussen 700 en 1000 euro zijn er nauwelijks, terwijl deze noch door de markt, noch door de corporaties worden ontwikkeld.

#### **D. Beperkte financiële slagkracht corporaties**

Hoewel geen onderdeel van de herziene woningwet 2015 is de lastendruk voor de woningcorporaties sinds de invoering van de Woningwet steeds hoger geworden. Door de verhuurderheffing, die jaarlijks stijgt door de waardestijging van de woningen en de ATAD, dragen de corporaties inmiddels zo'n vier maanden huuropbrengst af aan deze heffingen.

Met de huidige financiële ruimte is het voor corporaties onmogelijk om de voorliggende opgaven (beheren en betaalbaar houden van de voorraad, verduurzaming van de voorraad en bijbouwen) effectief en gelijktijdig aan te pakken. Alleen al de verduurzamingsopgave is niet volledig haalbaar. En juist de woningcorporaties wordt een belangrijke rol toebedeeld in het Klimaatakkoord, als startmotor

voor het energieneutraal maken van de gebouwde omgeving. Dit betekent dat de sector hogere kosten voor verduurzaming maakt doordat ze als eerste stappen zet.

De regering heeft weliswaar enkele maatregelen getroffen om de stijging van de verhuurderheffing op korte termijn te dempen en corporaties in staat te stellen versneld woningen te bouwen. Die zijn zeker behulpzaam, maar hiermee is het tekort niet opgelost. Er is immers ook investeringscapaciteit nodig voor verduurzaming en onderhoud van woningen evenals middelen voor leefbaarheid en het betaalbaar houden van woningen. De kortingen die het kabinet geeft op de verhuurderheffing zijn veel lager dan de stijging van de verhuurderheffing door de toename van de WOZ waarde van het bezit. Daar komt de vennootschapsbelasting en ATAD nog bovenop. De lastendruk blijft dus, ondanks de kortingen, toenemen. Gemeenten kunnen hun eigen opgaven niet waarmaken als de corporaties hun deeltaken niet kunnen realiseren.