

Van: Egbert de Vries
Aan:
CC:
Datum: 27 juni 2019
Kenmerk: kenmerk
Archiefnummer:
**Betreft: Inbren AFWC iInternetconsultatie wijziging BTIV
vereenvoudiging markttoets en bepaling erfpachtvoordeel**

Met belangstelling hebben we kennis genomen van de voorgenomen wijzigingen in het BTIV die leiden tot een vereenvoudiging van de markttoets en we maken graag van de gelegenheid gebruik om hier in de consultatiefase op te reageren.

Met deze wijziging wordt een mooie beweging gemaakt. Tabel 1 in de toelichting maakt nog eens duidelijk dat de oorspronkelijke regeling erg complex en bureaucratisch is. Het is prettig dat een aantal stappen wordt geschrapt en voor dienstverlening (aan bijvoorbeeld VvE's) geen markttoets meer nodig is. Het zou goed zijn als de beoogde wijziging per 1-1-2020 worden ingevoerd. We juichen de vereenvoudiging toe, hebben een aantal opmerkingen bij de voorgestelde aanpassingen, maar een verdergaande vereenvoudiging zou nog beter zijn.

Voor de Amsterdamse situatie is de reeds in het Staatsblad gepubliceerde wijziging van de BTIV per 1 juli relevant. Deze wijziging heeft immers als effect dat ook voor herstructurering die in hoofdzaak plaatsvindt op erfpacht (uitgegeven voor 1 januari 2015) geen markttoets nodig is. Zoals door AKD ook wordt opgemerkt is in de nu voorgestelde tekst van artikel 41 b is toevoeging 'in hoofdzaak' niet opgenomen. Wij gaan ervan uit dat dit geen bewuste keuze is, want dit heeft namelijk nogal wat gevolgen. Herstructurering impliceert immers dat er een ander gebouw wordt neergezet met waarschijnlijk ook een andere footprint. Daarbij is het niet ongebruikelijk dat een herverkaveling plaatsvindt van openbare ruimte en bebouwd oppervlak. Het is niet handig als in deze gevallen gelijk al een marktverkenning moet worden doorlopen.

Met de nieuwe regelgeving hoeft bij onderlinge verkoop van niet DAEB tussen toegelaten instellingen geen marktverkenning te worden uitgevoerd als het Niet-DAEB minder dan 25% van het bruto-vloeroppervlak omvat. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige regelgeving, maar wij pleiten ervoor om ongebouwde parkeervoorzieningen hierin niet mee te tellen.

Een terugkerend punt waar de voorgestelde vereenvoudiging niet aan tegemoet komt is het volgende: met de Woningwet worden echte stedelijke ontwikkelingen

belemmerd. In Amsterdam is het belangrijk om in de nieuwbouw een zekere menging te realiseren van wonen, werken en maatschappelijke activiteiten binnen één complex. De tijd dat wonen en werken strikt gescheiden waren en in verschillende wijken plaatsvond ligt ver achter ons. Het succes van recente nieuwe Amsterdamse wijken als IJburg en Houthavens zit hem nu juist in de mening van wonen en werken in één complex. In de plint zitten vaak andere functies, daarboven wordt gewoond. Het zou voor de stad heel goed zijn als corporaties zonder een voorafgaande marktverkenning 'gemengde' complexen kunnen realiseren als dat bestaat uit uitsluitend sociale huurwoningen aangevuld met een plint met bedrijfsruimen, winkels, parkeren en/of maatschappelijke voorzieningen.

Dit brengt ons op een ander punt: de voorgestelde vereenvoudiging van de markttoets is mooi, maar de vraag is of dit voldoende is. Dat marktverstoring moet worden voorkomen is duidelijk, maar is de markttoets nog noodzakelijk om dat te waarborgen? Marktpartijen en gemeenten weten elkaar goed te vinden. En corporaties en gemeenten kunnen over de ontwikkeling van middenhuurwoningen afspraken maken in de prestatieafspraken.

Onze ervaring is dat gemeenten markttoetsen liever niet uitvoeren, en dit zal ook gelden voor de vereenvoudigde versie. Ook de nieuwe opzet zal er heel wat interne besluitvorming bij gemeenten nodig zijn voordat de verkenning daadwerkelijk van start kan gaan.

Dit leidt tot vertraging van projecten en komt de nieuwbouwproductie niet ten goede. Een vereenvoudiging waarbij de marktverkenning als geheel komt te vervallen zou in dat opzicht helpen.

De vereenvoudiging komt mede voort uit de wens om het voor toegelaten instellingen makkelijker te maken om gewenste investeringen in middenhuurwoningen te kunnen doen. Met deze vereenvoudiging wordt de belangrijkste belemmering niet weggenomen. In Amsterdam ontstaat zo bijvoorbeeld de bijzondere combinatie dat marktpartijen al hebben aangegeven geen eeuwigdurende middenhuur te gaan ontwikkelen, maar door de gemeente nog steeds een marktverkenning uitgevoerd moet worden als corporaties hier wel toe willen overgaan.

Tenslotte: in artikel 45 wordt nu voorgeschreven hoe het financieel voordeel bepaald moet worden als bij ontwikkeling van niet-DAEB op eeuwigdurende erfpacht sprake is van een bestemmingswijziging. Voor Amsterdam heeft dit artikel op deze manier geen betekenis omdat hier sprake is van voortdurende erfpacht. Als het doel van de wetgever is om ook in deze gevallen nadere regels vast te stellen wordt dit op deze manier niet bereikt.

Namens de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

E. J. de Vries, directeur.