

# Reactie VNG op wetsvoorstel Maatregelen Middenhuur (incl. wijziging BTIV)



De VNG is in zijn algemeenheid ingenomen met het wetsvoorstel maatregelen Middenhuur incl. de wijzigingen van onderliggende wetgeving.

Het voornemen om de 'markttoets' uit de Woningwet te vereenvoudigen heeft onze instemming. De wijzigingen van de Huisvestingswet bevatten een verduidelijking van een reeds bestaande mogelijkheid van de wet om ook in het middeldure huursegment een systeem van woonruimteverdeling toe te passen. De VNG stemt daar mee in.

Wij hebben wel een opmerking over de Memorie van Toelichting bij het Wetsvoorstel.

Bij de markttoets wordt er van uitgegaan dat de corporatie pas mag investering in de niet-DAEB tak als voldaan is aan drie voorwaarden:

- bij een investering in de niet-DAEB moet sprake zijn van een bijdrage aan de kerntaak van de corporatie;
- de niet-DAEB activiteit moet plaats moet vinden in bestaand bebouwd gebieden; en
- het moet een op de wijk of buurt gerichte functie hebben.

Dit leidt tot de conclusie, aldus de Memorie van Toelichting in het wetsvoorstel dat "niet-DAEB werkzaamheden in nieuwe uitleglocaties niet zijn toegestaan."

Nog even los van het punt dat zo een bepaling in de praktijk lastig toe te passen is, is de VNG het niet eens met deze beperkende randvoorwaarde.

Uiteraard zal het zo zijn dat het niet-DAEB deel van de huurmarkt *in eerste instantie* het werkterrein van marktpartijen is. Bij nieuwe uitleg kan de gemeente rechtstreeks zaken doen met een marktpartij en ligt het niet voor de hand dat de gemeente een markttoets houdt. In een brief aan de minister van BZK, heeft de VNG, samen met HPP en Aedes, dit ook zo verwoord (brief aan de minister van BZK van HPP, Aedes en VNG van 8 maart 2018 met kenmerk BBPZ/EP/MvN/18-051).

Het verbieden dat een woningcorporatie in een uitleglocatie niet-DAEB werkzaamheden mag ontplooiën kan ertoe leiden dat, nadat de gemeente een markttoets heeft gedaan, er geen enkele partij is die de niet-DAEB wil realiseren. Immers, als er zich geen marktpartij meldt, en de corporatie mag het sowieso niet doen, blijft de gemeente met lege handen achter en kunnen de niet-DAEB werkzaamheden niet worden gerealiseerd. Dit kan niet de bedoeling van de wetgever zijn.

Wij verzoeken u in lijn met onze opmerkingen het wetsvoorstel aan te passen.

Bij de voorstellen voor vereenvoudiging van de markttoets wordt ook aangegeven dat in bepaalde situaties de markttoets achterwege kan blijven. Daar zijn wij het mee eens. Er zijn diverse voorbeelden denkbaar waarbij er geen marktinteresse zal zijn, zoals bijvoorbeeld kleine volumes van niet-DAEB in complexen. Het zou wenselijk zijn om in de toelichting op de wet meer helderheid te geven over de kaders voor de uitzonderingsmogelijkheden.

## **Rendementseis op portefeuilleniveau**

Het afschaffen van de rendementseis op projectniveau biedt ruimte. De invulling van de rendementseis op portefeuilleniveau is nog onbekend. De rendementseis op portefeuilleniveau moet voldoende ruimte bieden voor lokaal maatwerk om deze niet-DAEB activiteiten toe te staan. Anders beknót dit de corporaties om de middensegment huurwoningen tegen een redelijke huurprijs aan te bieden.

## **Uitwerking van de markttoets c.q. goedkeuringsprocedure**

De huidige markttoets uit de Woningwet is door gemeenten nauwelijks toegepast. Om te voorkomen dat dit ook met de vereenvoudigde markttoets gaat gebeuren adviseren wij u om de procedure van de vereenvoudigde markttoets (en hoe deze in de praktijk toe te passen) in een heldere handreiking neer te leggen. Dan kan tegelijkertijd de online omgeving van het Platform marktverkenning hierop worden aangesloten.

De VNG is uiteraard van harte bereid om een bijdrage te leveren aan deze handreiking.

Achteraf bezien is het overigens jammer dat niet andere bestaande platforms zoals bijvoorbeeld TenderNed of Funda zijn gebruikt.

### **Publiekrechtelijke borging van eisen te stellen aan middenhuur**

De afgelopen periode is er aan diverse Lokale Samenwerkingstafels hard gewerkt aan het tot stand komen van meer middenhuur. Daarbij lopen gemeenten tegen zaken aan, die niet afdoende zijn geregeld.

Ten eerste willen gemeenten kunnen borgen dat er bij het realiseren van middenhuur een goede prijs – kwaliteitsverhouding ontstaat. Dat geldt vooral voor het door de gemeente af te dwingen aantal m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte van een woning. Wij pleiten ervoor dat gemeenten desgewenst voorwaarden kunnen stellen aan de verhouding tussen huurprijs en gebruiksoppervlakte, rekening houdend met de regionale woningmarktsituatie. Daarnaast willen gemeenten eisen kunnen stellen aan de huurprijsaanpassing door de jaren heen. Tot slot willen gemeenten kunnen borgen dat middenhuurwoningen voor een bepaalde tijd als zodanig bestemd zullen blijven.

Nu is het zo dat de mogelijkheid om dit soort eisen te stellen afhankelijk is van de grondposities en meeloopt in een spel van 'loven en bieden' tussen marktpartijen en gemeenten. Om snel klaarheid te kunnen brengen in de wensen die de gemeente heeft bij het realiseren van middenhuur zou de gemeente vorengenoemde eisen moeten kunnen stellen. De ervaring leert dat gemeenten heel goed weten hoe dergelijke eisen proportioneel in te zetten, zodat marktpartijen daar ook aan kunnen voldoen.