

Datum
6 april 2018

vereniging van
woningcorporaties



Onderwerp

Inbreng Aedes consultatie Wet maatregelen middenhuur

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Aedes was tevreden over de aanbevelingen van de samenwerkingstafel middenhuur. We zijn dan ook blij om te zien dat de aanbevelingen door de minister zijn overgenomen in de Wet maatregelen middenhuur. Omdat voor Aedes vooral de maatregelen ten aanzien van de markttoets van belang zijn, is deze reactie hoofdzakelijk daarop toegespitst. Wel willen wij graag wijzen op een zin in de toelichting (p.4) die in onze optiek op een fout moet berusten: op nieuwe uitleg mogen geen niet-daeb-werkzaamheden plaatsvinden. Hier mist onzes inziens de toevoeging "zonder markttoets".

Landelijk Platform

Aedes is voorstander van een landelijk platform middenhuur, waar alle gemeenten hun plannen voor middenhuur op zouden zetten. Wij denken dat transparantie en vindbaarheid belangrijke voorwaarden zijn voor een level playing field. Het zou gemeenten helpen als op dat platform een goed invulformat zou komen, omdat wij denken dat gemeenten geholpen zijn bij enig houvast bij het maken van een markttoets. Graag dragen wij samen met HPP en VNG bij aan de totstandkoming daarvan, zoals ook aangegeven in onze gezamenlijke brief aan minister Ollongren van 8 maart 2018.

Verheldering regelstructuur

Aedes vindt dat met de verduidelijking van de regelstructuur een weeffout uit de Woningwet wordt vereffend: het vervallen van de markttoets bij herstructurering op erfpachtgrond neemt voor corporaties een onnodig knelpunt weg voor het gemengd kunnen terugbouwen bij herstructurering. Betekent de verwijzing naar de analogie met Woningwet artikel 41b dat wanneer bij herstructurering de plattegrond van het project wordt veranderd, en daar kleine stukken vreemde grond bij betrokken zijn, die stukken vreemde grond niet markttoetsplichtig zijn indien het project hoofdzakelijk op dezelfde grond geplaatst wordt (conform het artikel van de projectonthefing bij artikel 41b)? Daarnaast wijzen corporaties ons vaak op het feit dat BOG en parkeerplaatsen onder een DAEB-complex ook markttoetsplichtig zijn, terwijl redelijkerwijs verwacht kan worden dat de markt hier geen interesse in heeft. Met dit voorstel wordt dit knelpunt niet weggenomen, terwijl het wel tot onnodige vertraging door wijziging van plannen en soms zelfs planuitval kan leiden.

Transacties tussen toegelaten instellingen

Het is goed om te zien dat, zoals wij ook bij de samenwerkingstafel hebben geadviseerd, ook transacties tussen toegelaten instellingen van tenminste 75% DAEB-werkzaamheden van markttoets zijn vrijgesteld. Wel vragen wij ons af waarom herstructureringen op de bijbehorende grond (die dan na 1 januari 2015 in bezit is gekomen of in erfpacht is uitgegeven aan de corporatie) markttoetsplichtig zijn. Zulke transacties kunnen immers naar aanleiding van de regionalisering, maar ook bij sanering, plaatsvinden, en het kan zijn dat de wens van de gemeente dan gemengd terugbouwen is.

Rendementseis

Verder is Aedes tevreden met het voorstel om het rendementspercentage op projectniveau tot 0 te verlagen, en daarvoor in de plaats te werken met marktconformiteit op portefeuilleniveau. Daarmee wordt de rendementseis een minder star vereiste.

Vervallen voorrangspositie

Ook positief zijn wij over het vervallen van de voorrangspositie: nu pas ontstaat eigenlijk het echte level playing field. Ook in onze brief met HPP en VNG hebben wij eerder benoemd dat we denken dat dat kan leiden tot versnelling van de markttoets. Soms – met name in eenzijdige wijken - zal de marktconsultatie namelijk uitwijzen dat een ontwikkeling voor de markt geen optie is. Door de corporatie meteen te betrekken bij de markttoets staat die niet meteen 'buitenspel' en de gemeente houdt grip op wie zich in een latere fase aan de opgave bindt.