

Internetconsultatie Wet maatregelen middenhuur

Roermond:
Ons kenmerk: VJ/SW
Bijlage(n): -
Contactpersoon: S. Wachelder
Telefoonnummer: 06-20958856
Onderwerp: Internetconsultatie Wet maatregelen middenhuur



Op 13 maart is de consultatie voor het wetsvoorstel “Wet maatregelen middenhuur” van start gegaan. Wonen Zuid wil graag gebruik maken van de mogelijkheid om te reageren op het nieuwe wetsvoorstel.

Dit wetsvoorstel verbetert de mogelijkheid voor woningcorporaties én gemeenten om woningen voor de middenhuur te realiseren.

Voor Wonen Zuid blijft er echter een aantal situaties bestaan waarin de goedkeuring vooraf en/of de markttoets belemmerend werken bij de realisatie van woningen voor de middenhuur. Het gaat dan om de volgende situaties:

- ♦ Bij de realisatie van een voornamelijk DAEB-complex wordt vanwege marktvaart en woonvisie van de gemeente een beperkt aantal niet-DAEB woningen voor de middenhuur gepland. Voor deze niet-DAEB woningen zijn nog steeds de goedkeuring vooraf en de markttoets van toepassing, waardoor de realisatie van het gehele complex wordt vertraagd. Omdat er vanuit marktpartijen geen interesse is in de realisatie van een overwegend DAEB-complex, zouden wij willen voorstellen om voor deze complexen aan te sluiten bij de wijziging van het BTIV rondom de transacties tussen corporaties. Dat zou ertoe leiden dat bij de realisatie van een DAEB-complex tot maximaal 25% niet-DAEB woningen voor de middenhuur in datzelfde complex kunnen worden gerealiseerd, zonder dat daarvoor de markttoets hoeft te worden doorlopen.
- ♦ Bij herstructurering is vaak sprake van beperkte grondtransacties met de gemeente om de nieuwe eigendomssituatie aan te laten sluiten bij de verkaveling. Omdat aankoop van grond van de gemeente bij herstructurering nog steeds leidt tot een markttoets, zal er om die reden ook na de voorgestelde wetswijzigingen onnodig vertraging optreden. Ons voorstel zou dan ook zijn om bij herstructurering beperkte grondtransacties toe te staan, als deze logischerwijs voortvloeien uit de nieuwe verkaveling.
- ♦ Het verwerven door de woningcorporatie van bestaande niet-DAEB woningen voor de middenhuur van andere partijen dan toegelaten instellingen blijft in alle gevallen

onderworpen aan de markttoets. In de praktijk blijkt dat deze woningen vaak openbaar worden aangeboden, waarbij geïnteresseerde partijen kunnen inschrijven. Daarmee is er geen sprake van een bevoordeelde positie voor de verkrijgende woningcorporaties. Ons voorstel zou dan ook zijn om voor de verwerving van bestaande niet-DAEB woningen voor de middenhuur een uitzondering op de markttoets te maken, als deze niet-DAEB woningen langs digitale weg openbaar zijn aangeboden.

Daarnaast blijft ook de situatie bestaan waarin de markttoets belemmerend kan werken bij de realisatie van DAEB-complexen, namelijk wanneer er sprake is van het daarbij realiseren van te verhuren parkeergelegenheden die niet aan een huurcontract worden gekoppeld. Bij vrijwel alle projecten worden woningcorporaties geconfronteerd met de parkeernormen van de desbetreffende gemeente. Als de bij een DAEB-complex gerealiseerde parkeerplaatsen in de verhuur niet worden gekoppeld aan een huurcontract van een sociale woning, is er sprake van een niet-DAEB activiteit waarvoor ook de goedkeuring vooraf inclusief markttoets verplicht is. Omdat voor deze parkeergelegenheden zowel de goedkeuring vooraf en de markttoets verplicht blijven, kan dit nog steeds tot onnodige vertraging bij de realisatie van DAEB-activiteiten leiden. Wij zouden willen voorstellen om een bepaalde norm voor het aantal te realiseren parkeergelegenheden, bijvoorbeeld 1,5 parkeergelegenheid op 1 DAEB-woning, uit te zonderen voor de goedkeuring vooraf en/of de markttoets.

Als u behoefte heeft aan een nadere toelichting op onze opmerkingen, kunt u altijd contact met ons opnemen via de mail (s.wachelder@wonen-zuid.nl) of telefonisch (Sandra Wachelder, tel. 06-20958856).

Met vriendelijke groeten,
V. Jansen,
Directeur Financiën & ICT