



Ministerie van BZK
Turfmarkt 147
2511 DP DEN HAAG

Cc: Aedes, DVS, AWFC

Datum: 9 april 2018

Onderwerp: consultatie Wet maatregelen middenhuur

Geachte heer, mevrouw,

Om het aanbod van huurwoningen met een middenhuur door corporaties te vergroten stelt het ministerie van Binnenlandse zaken (BZK) een aantal wijzigingen voor die moeten leiden tot een vereenvoudiging van de markttoets. Daarnaast stelt zij aanpassingen voor die de gemeente in staat moet stellen meer te kunnen sturen op de toewijzing van middenhuur. BZK publiceerde op 13 maart 2018 hiertoe ter consultatie:

1. de wijziging van de Woningwet
2. de wijziging van de Huisvestingswet
3. de wijziging Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV)
4. de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV)

Hierbij ontvangt u op de verschillende onderdelen de reactie van Eigen Haard.

1. Woningwet

In de toelichting op de wijzigingen van de woningwet wordt op pagina 3 gesteld dat *“De kerntaak is het bouwen, verhuren en beheren van gereguleerde huurwoningen voor mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden: studenten, promovendi, stathouders en zorgbehoevenden.”* Deze opsomming is verre van compleet en een verenging van het werkdomein van corporaties zoals dat in de Woningwet is gedefinieerd en waarbinnen bijvoorbeeld ook niet-DAEB activiteiten onder voorwaarden zijn toegestaan. Onze visie is dat we alles wat de Woningwet ons toestaat, in goed overleg met gemeente en huurders, inzetten voor buurten en wijken. Daarbij zal steeds een afweging zijn in hoeverre schaarste, marktfalen en/of leefbaarheid daarom vragen. Niet-DAEB activiteiten zijn daarin wat ons betreft slechts onderscheidend in financiering (zonder staatsteun) en in huurprijs.

Wij denken dat de voorgestelde wijzigingen de realisatie van middenhuur door toegelaten instellingen vereenvoudigen. In dat opzicht bevreemdt het ons dat in de toelichting op pagina 4 wordt gesteld dat niet-DAEB werkzaamheden op nieuwe uitleglocaties niet zijn toegestaan. Gesteld wordt dat niet-DAEB

werkzaamheden gelimiteerd zijn tot bestaand stedelijk gebied waar de toegelaten instelling bezit heeft. Deze beperking gaat voorbij aan de situatie waarin de toegelaten instelling sociale huurwoningen bouwt op een uitleglocatie binnen haar werkgebied. Wij zullen anticiperen op situaties waarin op uitleglocaties de bouw van huurwoningen voor marktpartijen niet interessant zal zijn. Wij verwachten dat zich dit met name voor zal doen als de gemeente doelgroep (bijvoorbeeld lage middeninkomens) en huurprijs (langjarige verhuur tegen afgetopte huurprijs) in haar nieuwe huisvestingsverordening heeft vastgelegd.

In uw wijzigingsvoorstel wordt voorgesteld artikel 44c te wijzigen zodat de omvangrijke lokale afstemming voor niet-DAEB activiteiten wordt vervangen door een verzoek tot goedkeuring door de minister. Daarin zijn de niet-DAEB activiteiten beperkt tot het genoemde in artikel 45, 2a en g. Wij zouden het logischer vinden als 45b daar ook wordt genoemd. Het treffen van voorzieningen is een vast onderdeel van het beheren en exploiteren van woningen.

2. Huisvestingswet

Wij delen de observatie dat gemeenten hun eigen sturingsmogelijkheden vooral benutten voor woningen onder de liberalisatiegrens. De aanpassing van "goedkoop" naar "schaars" maakt het logischer om ook huurwoningen in het middensegment onderdeel te maken van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Een en ander als basis voor toewijzing aan specifieke huishoudens en afspraken over (afgetopte) huurprijs en huurprijsontwikkeling. In dat verband missen wij het grondbeleid en de exploitatieduur. Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens worden door de gemeente vooralsnog beschouwd als markt woningen, hetgeen ook in de grondprijs tot uitdrukking komt.

3. BTIV

Met de toevoeging van de onderdelen i en j en het vervallen van de uitzondering voor erfpacht (artikel 42) wordt ons inziens een weeffout hersteld die in de praktijk op de plekken met een hoge druk op de woningmarkt en een herstructureringsopgave noodgedwongen tot een eenzijdig (sociaal) programma leidde. De aanpassing maakt de realisatie van een gemengd programma met bijvoorbeeld middenhuur in hetzelfde woongebouw (weer) mogelijk. Dat is volkshuisvestelijk zeer gewenst.

4. RTIV

De voorgeschreven landelijke norm voor het Bruto Aanvangsrendement (BAR) van 5,5 procent deed geen recht aan het feit dat een marktconform rendement fluctueert en lokaal sterk kan afwijken van een generieke landelijke norm. In de regio Amsterdam rekenen marktpartijen met een lagere BAR. Een verplicht marktconform rendement van 5,5% werkte belemmerend voor niet-DAEB werkzaamheden waarvoor de markt geen interesse heeft of waarin aan alle overige wettelijke vereisten wordt voldaan. De voorgestelde aanpassing van artikel 20 neemt deze belemmering weg. Wij merken op dat de minister met een MR de BAR snel kan aanpassen. Gezien de doorlooptijd die gemoeid is met de ontwikkeling van een project stellen wij voor de wijziging van een minimale werkingsduur te voorzien.

Tot slot. Met de voorgestelde wijzigingen wordt een volgende stap gezet naar wettelijke kaders die het toegelaten instellingen mogelijk maakt te acteren op maatschappelijke vraagstukken binnen de woningmarkt. Wij zien graag dat de door ons in deze reactie beschreven aanvullingen daaraan worden toegevoegd.

Met vriendelijke groet,
Eigen Haard

Drs. A. Halm
Bestuursvoorzitter



Rin Wogenboom