

Verslag internetconsultatie van het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met de verlengde opschorting van de marktverkenning

Inleiding

In de periode tussen 31 januari 2023 en 28 februari 2023 was het mogelijk om via internetconsultatie.nl/opschorting te reageren op het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met de verlengde opschorting van de marktverkenning voor woningcorporaties. In totaal zijn er elf unieke reacties gekomen op het wetsvoorstel, die overwegend positief van aard zijn. Er zijn onder andere reacties ingediend door Aedes, VNG, VTW, Woonbond, IVBN, Vastgoed Belang, NVM en NEPROM. De overige reacties zijn afkomstig van advocatenkantoor AKD, een individuele corporatie en individuele burgers. Er zijn zowel inhoudelijk specifieke suggesties gekomen op het wetsvoorstel als meer algemene opmerkingen over het doel. Reacties zijn zoveel mogelijk geclusterd geadresseerd om de punten uit de consultatie overzichtelijk te presenteren. Geïnteresseerden konden reageren op alle aspecten van het wetsvoorstel en de toelichting.

Algemeen beeld

Aedes, de Woonbond, de VNG, VTW en AKD geven steun aan een verlenging van de opschorting van de marktverkenning. Zij beschouwen de verlenging als een stap in de juiste richting, maar pleiten voor een volledige afschaffing van de marktverkenning, mede met het oog op de afspraak met woningcorporaties om tot 2030 50.000 middenhuurwoningen te bouwen. Volledige afschaffing van de marktverkenning achten zijn nodig omdat de daadwerkelijke realisatie van deze woningen een langere doorlooptijd heeft dan de voorgestelde termijn van opschorting tot 1 juli 2025. Hierdoor blijft er voor woningcorporaties onzekerheid bestaan over hun investeringen in middenhuur, wat ervoor zorgt dat woningcorporaties terughoudend kunnen zijn in de vraag of ze een niet-DAEB-opgave oppakken. In reactie hierop wordt aangegeven dat de huidige opschorting eerst zal worden geëvalueerd, zoals ook in de NPA is vastgelegd. Daarmee kan worden vastgesteld of met de ingezette route het gewenste effect bereikt wordt en of verdergaande maatregelen, zoals een volledige afschaffing, nodig dan wel wenselijk zijn.

Het belang van een gelijk speelveld

IVBN, NVM, NEPROM en Vastgoed Belang uiten zorgen over het ontstaan van een ongelijk speelveld. Zij brengen in dat marktpartijen een aanzienlijk deel van de ontwikkeling van middenhuurwoningen voor hun rekening nemen. Het is volgens deze partijen daarom essentieel dat marktpartijen en woningcorporaties op een gelijk speelveld opereren, bijvoorbeeld door gebonden te zijn aan dezelfde financieringsvoorwaarden en (passende) grondprijzen. Beleggers zijn wat IVBN betreft primair aan zet voor de bouw van middenhuurwoningen en zullen die opgave aangaan als de business case sluitend is. Hierop geldt als reactie dat woningcorporaties uitsluitend in middenhuur mogen investeringen vanuit hun niet-DAEB-tak. Corporaties zullen, net als marktpartijen, onder marktconforme condities financiering moeten aantrekken voor deze investeren. Daarnaast is het gemeenten niet toegestaan grond voor niet-DAEB onder de marktprijs aan corporaties aan te bieden, omdat dat als ongeoorloofde staatssteun wordt gezien. De niet-DAEB-tak heeft dus geen staatssteunvoordelen en opereert in vrije concurrentie met marktpartijen. Door praktijkafspraken te maken over de plannen die corporaties gedurende de opschorting maken, wordt het speelveld bovendien inzichtelijker voor marktpartijen en voor de Aw, die vanuit haar reguliere toezicht toeziet op investeringen in middenhuur.

Evaluatie van de verlenging

IVBN, NVM en NEPROM vragen daarnaast aandacht voor het belang van de evaluatie van de opschorting, waarbij zal worden beoordeeld of het realiseren van meer middenhuurwoningen door woningcorporaties bijdraagt aan de nationale opgave en of hierdoor ongewenste marktverstoring plaatsvindt. Hier zal medio 2023 mee worden gestart.

Praktijkafspraken

AKD, IVBN en NEPROM benadrukken het belang van praktijkafspraken voor de periode na 1 juli 2025. Zowel IVBN als NEPROM worden hier graag bij betrokken. Het maken van praktijkafspraken

zal de komende periode via een apart traject en in nauwe samenwerking met de sector en andere betrokken partijen gebeuren. Zowel IVBN als NEPROM zullen hierbij betrokken worden, zodat de periode van overgang voor alle betrokken partijen goed verloopt.

Verruiming financieringsmogelijkheden niet-DAEB

Aedes vraagt in haar reactie om het verruimen van de financieringsmogelijkheden in de niet-DAEB, onder meer door het mogelijk te maken hiervoor WSW geborgde financiering aan te trekken. Ook AKD benoemt dat de financiële positie van corporaties in de niet-DAEB-tak verstevigd kan worden. Hoewel ook corporaties bij een negatief rendement af kunnen zien van een niet-DAEB-investering, zoals de bouw van middenhuurwoningen, hebben zij op dit moment voldoende financiële ruimte om te investeren. Dat neemt niet weg dat het ministerie van BZK samen met corporaties in overleg is over voldoende financieringsmogelijkheden voor de niet-DAEB met als doel om eventuele financiële belemmeringen weg te nemen, zoals in de NPA is vastgelegd.