

MEMO

akd

AAN Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

VAN mr. E.A. van de Kuilen
advocaat
TELEFOON +31 88 2535977
FAX +31 88 2536006
E-MAIL evandekuilen@akd.nl

DATUM 24 februari 2023

ONDERWERP Internetconsultatie Wijziging van de Woningwet in verband met de verlengde opschorting van de marktverkenning

Geachte heer de Jonge,

Graag reageer ik op de internetconsultatie voor de wijziging van de Woningwet in verband met de verlengde opschorting van de marktverkenning.

De verlenging van de buitenwerkingsstelling van de marktverkenning is een positieve stap. Al jaren is er een tekort aan middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen. Met de buitenwerkingstelling is een belemmering voor corporaties om deze opgave op te pakken beslecht. Het is goed om te zien dat er tijdig wordt aangekondigd dat de periode van de buitenwerkingsstelling verlengd wordt.

Er is echter een tweetal kanttekeningen te maken. Zoals gezegd is de verlenging een positieve stap, maar het zou nog beter zijn als de marktverkenning zou worden afgeschaft. Een nieuwbouwproject vergt de nodige tijd. Ook met de verlenging blijft het voor corporaties onzeker hoe de wet- en regelgeving zal luiden op het moment van oplevering van zo'n project. Kunnen ze dan daadwerkelijk het niet-DAEB deel van het project als middeldure huurwoningen verhuren of geldt er dan toch weer een markttoets? Minister Ollongren heeft in een brief eerder overgangsrecht aangekondigd, maar dat is nog niet nader uitgewerkt. Hoe de regelgeving er uit gaat zien is onzeker. Die onzekerheid kan in negatieve zin bij een corporatie meewegen in de vraag of ze een niet-DAEB opgave oppakken.

Een tweede kanttekening is de financiële positie van corporaties in de niet-DAEB tak. Zoals bekend mag er vanuit de DAEB-tak geen vermogen naar de niet-DAEB tak vloeien. Dit betekent dat de niet-DAEB tak financieel gezien 'de eigen broek moet ophouden'. In de huidige markt kiezen corporaties er soms voor om een niet-DAEB investering niet op te pakken omdat er een negatief rendement is. Een aandachtspunt is hoe de niet-DAEB tak financieel verstevigd zou kunnen worden.

Met dank voor de gelegenheid om te kunnen reageren op deze consultatie.

Eelkje van de Kuilen
AKD

AKD N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Derdenrekening: NL28INGB0678001677. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de Algemene Voorwaarden van toepassing die zijn gedeponneerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 61/2014 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op www.akd.nl