

Verlag internetconsultatie wijziging van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (hierna: BTIV) in verband met een wijziging van de verkoopregels en grondposities voor corporaties

Inleiding

In de periode tussen 22 maart 2023 en 19 april 2023 was het mogelijk om via internetconsultatie.nl/verkoopregels te reageren op het besluit tot wijziging van het BTIV in verband met een wijziging van de verkoopregels en grondposities. In totaal zijn er vijf unieke reacties gekomen op het wijzigingsbesluit, die overwegend positief van aard zijn. Reacties zijn ingediend door Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG), de Woonbond en AKD. Ook is er een individuele reactie ingediend. De reacties zijn zowel inhoudelijk specifiek als meer algemeen van aard en worden zoveel mogelijk geclusterd geadresseerd. Geïnteresseerden konden reageren op alle aspecten van het ontwerpbesluit en de toelichting. De reacties hebben geleid tot aanpassingen in de toelichting en een enkele aanpassing in het ontwerpbesluit.

Algemeen beeld

In algemene zin benadrukt Aedes dat deze uitwerking van de verkoopregels grotendeels in lijn is met de afspraken die daarover in de Nationale Prestatieafspraken gemaakt zijn. Partijen erkennen het belang van verkoop, maar benadrukken dat de sociale woningvoorraad vooral moet groeien. Daarnaast zien zij graag een verduidelijking van een aantal definities, termijnen en wijzen van aanbidding aan de huurders. Het verruimen van de termijn die corporaties voor hun grondposities moeten hanteren wordt door alle partijen geprezen. Hiermee wordt een belangrijke stap gezet in het wegnemen van belemmeringen voor de bouwambities. Desondanks gaat deze verruiming volgens de partijen niet ver genoeg. Daarom is toegezegd te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om op een verantwoorde manier meer ruimte te creëren voor woningcorporaties om grond te verwerven ten behoeve van sociale woningbouw. Hier zullen Aedes, de VNG, de Woonbond, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) bij worden betrokken.

Verkoopregels

Termijn van aanbidding

In haar consultatiereactie vraagt Aedes aandacht voor de uitvoeringsaspecten van de gewijzigde verkoopregels. De termijn van vier weken, die voor de aanbiddingsplicht gehanteerd wordt, is volgens Aedes langer dan noodzakelijk omdat veel corporaties de te verkopen woningen al aanbieden aan zittende en andere huurders. Dat zou leiden tot onnodige leegstand en huurderving en past niet bij de huidige woningnood. Hiervoor geldt in de eerste plaats dat deze termijn van vier weken nu ook al geldt. Het huidige voorstel verandert hier niks aan. In de tweede plaats zijn er kanttekeningen te plaatsen bij de aanname dat andere huurders dan de zittende huurder genoeg hebben aan een kortere reactietermijn, omdat het niet ondenkbaar is dat huurders pas na een paar weken op de hoogte raken van de verkoop. Het kopen van een woning is een belangrijke beslissing met grote gevolgen, waar huurders voldoende tijd en ruimte voor moeten krijgen.

Wijze van aanbidding en aanbiddingsvolgorde

In relatie tot de aanbiddingsplicht en aanbiddingsvolgorde vraagt AKD zich af welke vrijheid corporaties hierin genieten. De wijze waarop de aanbidding plaats moet vinden wordt in het huidige voorstel niet beschreven. Ook blijft onbeschreven hoe de aanbiddingsplicht aan de zittende huurder en de openbare aanbidding zich tot elkaar verhouden. De Woonbond ziet graag verduidelijkt aan hoeveel huurders aan andere gemeenten aangeboden dient te worden. Hierop geldt als reactie dat er geen regels worden gesteld aan de wijze van aanbidding, zodat woningcorporaties hierin de vrijheid hebben om een voor hen werkbaar wijze te kiezen. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van bestaande systemen van woonruimteverdeling. Daarbij geldt wel dat de beoogde doelgroep, te weten de huurders van DAEB-woningen van woningcorporaties, in minimaal de

gemeente waar de woning is gelegen de gelegenheid moeten hebben om van het aanbod kennis te nemen. Het mag dus niet zo zijn dat huurders door de wijze van aanbieden niet weten dat er woningen te koop staan. De corporatie kan er voor kiezen om de woningen ook aan te bieden aan huurders van DAEB-woningen in andere gemeenten, zoals gemeenten die samenwerken in het woonruimteverdelingssysteem. Corporaties kunnen er bovendien voor kiezen om woningen tegelijkertijd aan de doelgroep van huurders en openbaar aan iedereen aan te bieden. In dat geval moet wel worden aangegeven dat de huurders van DAEB-woningen van woningcorporaties, bij gebleken belangstelling, voorrang hebben op andere gegadigden.

Complexgewijze verkoop

Volgens de VNG zou het verkopen van losse eengezinswoningen aan de zittende huurder of andere huurders geen automatische voorrang moeten genieten op complexgewijze verkoop. Corporaties en gemeenten kunnen belang hebben bij complexgewijze verkoop om gemengd of gespikkeld bezit te verkopen, des te meer waar er op wijkniveau een verduurzamings- of vernieuwingsopgave ligt. Hiervoor geldt dat het voorkomen van gespikkeld bezit geen reden is om woningen niet te verkopen aan huurders. Ook bij verkoop aan een belegger kan gespikkeld bezit niet worden voorkomen, omdat deze verhuurders complexen doorgaans na een aantal jaren uitponden. Corporaties kunnen er bovendien voor kiezen om de woningen te verkopen nadat de verduurzamingsmaatregelen zijn genomen. Mocht het verkopen van losse eengezinswoningen aan de zittende huurders of andere huurders aan de orde zijn, dan kunnen corporaties een beding in het koopcontract opnemen waarmee de koper zich verplicht tot het participeren in de gezamenlijke verduurzamingsaanpak van het betreffende rijtje woningen. De corporatie zou hiervoor een korting op de verkoopprijs kunnen geven inclusief een beding van waardedeling bij een opvolgende verkoop. Zo wordt voorkomen dat gespikkeld bezit de verduurzaming of vernieuwing van dat complex belemmert.

Verhouding met de gewijzigde Huisvestingswet

In aanvulling hierop vraagt de VNG zich af hoe de gewijzigde aanbiedingsplicht zich verhoudt tot de bevoegdheid die gemeenten op basis van de gewijzigde Huisvestingswet krijgen om voor een deel van de koopwoningen een vergunningplicht in te voeren. Dat wetsvoorstel ligt op dit moment in de Tweede Kamer en regelt dat gemeenten ook bij koopwoningen weer voorrangseisen mogen stellen. Hier maakt de VNG een terecht punt. Het kan voorkomen dat er een wisselwerking is tussen de verkoopregels voor corporaties en de vergunningplicht die op basis van de gemeentelijke huisvestingsverordening voor die woningen geldt. Hier zullen gemeenten bij het opstellen van de huisvestingsverordening aandacht voor moeten hebben, zodat de huurder die de woning koopt niet geconfronteerd wordt met het feit dat hij op grond van de regels uit de huisvestingsverordening niet in aanmerking komt voor bewoning van die woning.

Definitie van eengezinswoningen

Aedes, de VNG en AKD vragen verder aandacht voor de definitie van eengezinswoningen. Die ontbreekt in het huidige voorstel. De CBS definitie, waar in de toelichting naar wordt verwezen, is onvolledig en laat daardoor ruimte voor discussie. Het is bijvoorbeeld niet duidelijk of geschakelde of hofjeswoningen voor ouderen onder deze definitie vallen en hoe met VvE-woningen moet worden omgegaan. Het is volgens Aedes passender om aan te sluiten bij de eigen administratie van woningcorporaties en de bezitstabel in de dVi conform de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV). Hierop geldt de volgende reactie. De verruimde aanbiedingsplicht gaat gelden voor alle (grondgebonden) eengezinswoningen, dus ook de woningen die niet vrij staan. Ook eengezins hofjeswoningen vallen onder de verkoopregels, waarbij altijd gebruik gemaakt kan worden van de uitzonderingsbepaling indien er zwaarwegende redenen zijn, bijvoorbeeld als er cultuurhistorische redenen zijn voor het behoud van het complex als eenheid. Het voorstel van Aedes om aan te sluiten bij de administratie van individuele corporaties wordt niet overgenomen, omdat dit in de praktijk juist tot verschillende interpretaties en meer onduidelijkheid kan leiden. Ook de suggestie om aan te sluiten bij de bezitstabel in de dVi wordt niet overgenomen, omdat de definitie van eengezinswoningen daarin niet voorkomt.

Landelijke sturing op verkoop

Zowel de VNG als de Woonbond geven mee dat zij in algemene zin vinden dat de sociale woningvoorraad mee moet groeien met de behoefte en er op dit moment te weinig sociale huurwoningen in Nederland zijn. Verkoop kan aan de orde zijn, maar zou niet landelijk moeten worden gestuurd. Dat gesprek zou in de lokale driehoek moeten worden gevoerd. Bovendien moet er terughoudend worden omgegaan met de verkoop van sociale huurwoningen: die voorraad moet groeien, niet slinken. Dat is een terecht punt, maar de verkoopregels treden niet in het overleg tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie over de omvang van de lokale sociale huurwoningvoorraad; er is geen verplichting om te verkopen. Maar als eenmaal is besloten om sociale huurwoningen te verkopen, dan gelden deze regels. Een landelijke sturing van het aantal verkopen ligt niet in de rede, omdat lokale partijen het beste zicht hebben op de volkshuisvestelijke opgaven en gewenste samenstelling van de sociale huurwoningvoorraad.

Versteving positie huurder

Tot slot wordt in een individuele reactie op de consultatie gevraagd naar hoe deze aanpassing van de verkoopregels zich verhoudt tot de mogelijkheden die corporaties hebben om vastgoedaandelen van hun woningen onder te brengen bij dochtermaatschappijen. Dergelijke constructies komen in de praktijk echter heel weinig voor, zoals ook uit de gegevens van het Kadaster blijkt. Bovendien wordt de positie van de huurder met deze uitbreiding van de aanbiedingsplicht juist versterkt.

Grondposities

In relatie tot de wijzigingen rond de grondposities van corporaties spreken Aedes, de VNG en de Woonbond hun waardering uit voor de termijnverruiming voor grondposities. Het verkrijgen van voldoende en betaalbare grond om sociale huurwoningen te bouwen is voor corporaties op dit moment een van de grootste belemmeringen bij het realiseren van de grote bouwambities uit de Nationale Prestatieafspraken. Desondanks gaat deze verruiming volgens de partijen niet ver genoeg. Het criterium dat er een woonbestemming op de grond moet zitten moet volgens deze partijen ook worden versoepeld of geschrapt. Aedes benadrukt dat corporaties sinds de introductie van dit criterium grote stappen hebben gezet in het (door)ontwikkelen van hun governance en interne beheersing. Het is daardoor ondenkbaar dat corporaties op onverantwoorde schaal risicovolle, koude grondposities gaan verwerven. Dat benadrukt ook de Autoriteit woningcorporaties in haar Staat van de corporatiesector. Aedes oppert een aantal alternatieven om de belangrijke risico's van grondverwerving te beheersen, zoals een structuurvisie met een beweging richting wonen, een intentieverklaring tussen de gemeente en de corporatie of een besluit van het college van burgemeester en wethouders. De VNG stelt voor om deze eis te laten vervallen voor grondposities die gelegen zijn binnen de bebouwde kom. Daarmee wordt de aankoop van buitenstedelijke locaties voorkomen. Juist voor die locaties is de vestiging van een woonbestemming vaak onzeker. De VNG wordt graag betrokken bij onderzoek naar verdere mogelijkheden.

Zoals hierboven reeds gemeld zal onderzocht worden welke mogelijkheden er zijn om op een verantwoorde manier meer ruimte te creëren voor woningcorporaties om grond te verwerven ten behoeve van sociale woningbouw. De Aw, Aedes, de VNG, de Woonbond en het WSW zullen hierbij worden betrokken. Het is overigens de verwachting dat het stelsel dat wordt gecreëerd via de Wet versterking regie volkshuisvesting voor een systeem zorgt waarin gemeenten en woningcorporaties in een betere positie worden gebracht op het gebied van het realiseren van de volkshuisvestelijke doelstellingen.