



Reactie Aedes internetconsultatie verkoopregels en grondposities

Aedes heeft kennisgenomen van het voorstel tot wijziging van het BTIV ten aanzien van verkoopregels en grondposities voor woningcorporaties. Beide onderwerpen zijn onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en Aedes maakt daarom uiteraard graag gebruik van de mogelijkheid om op deze consultatie te reageren.

Verkoopregels

Corporaties hebben de missie en wettelijke taak om voldoende goede en betaalbare woningen te bieden voor huishoudens met een beperkt inkomen. In tijden van woningschaarste vraagt dat allereerst om het toevoegen van veel nieuwe sociale huur- en middenhuurwoningen. Verkoop is en blijft daarnaast een belangrijk instrument voor corporaties binnen het portefeuillebeleid om de gewenste woningvoorraad te kunnen realiseren, in het bereiken van volkshuisvestelijke doelen zoals doorstroming, gemengde wijken of eigen woningbezit faciliteren en financieel als inkomstenbron voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

In de NPA is afgesproken dat corporaties (grondgebonden) woningen die zij willen verkopen eerst aanbieden aan zittende en andere huurders, voordat deze in de vrije verkoop gaan. Voor bijna alle corporaties is dit nu al staande praktijk. De uitwerking van de aanpassing van de verkoopregels die deze consultatie zijn gepresenteerd liggen grotendeels in lijn met deze afspraak. Echter zijn er een aantal uitvoeringsaspecten waar we aandacht voor vragen:

Het voorstel beschrijft dat een niet-verhuurde eengezinswoning vier weken moet worden aangeboden aan huurders van een Daeb-woongelegenheden van een toegelaten instelling in in ieder geval de gemeente waar de aangeboden woning is gelegen. Mede omdat veel corporaties te verkopen woningen al aanbieden aan zittende en andere huurders is het verstandig dat corporaties de vrijheid hebben om de wijze van aanbidding in te vullen. Deze verplichte termijn van vier weken zorgt ervoor dat een deel van de woningen langer te koop zal staan dan strikt noodzakelijk en dit kan zorgen voor onwenselijke langere perioden van leegstand en extra huurdering. We roepen op om deze termijn te schrappen, maar dit over te laten aan corporaties – zodat zij de wijze van aanbieden kunnen afstemmen op de lokale woningmarkt. In de NPA zijn ook geen afspraken gemaakt over aanbiddingstermijnen. Uiteraard moeten corporaties hier transparant over zijn en kan het zinvol zijn om hier lokaal met andere corporaties passende afspraken over te maken – maar deze belemmering via het BTIV zorgt slechts voor onnodige vertraging. Dat is onwenselijk met de huidige woningnood.

Daarnaast ontbreekt een exacte definitie van het begrip 'Eengezinswoning' in het conceptvoorstel. In de toelichting wordt verwezen naar de CBS definitie, maar deze is niet volledig en laat ruimte voor discussie. Daarom is het passender om aan te sluiten om bij de eigen administratie van woningcorporaties en de bezitstabel in de dVi conform de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.



Grondposities

Het verkrijgen van voldoende en betaalbare grond om sociale huurwoningen te bouwen is op dit moment voor corporaties een van de grootste belemmeringen bij het realiseren van de grote nieuwbouwambities uit de NPA. De bouw van 250.000 nieuwe sociale huurwoningen kan alleen slagen als deze grond wel beschikbaar wordt gesteld tegen een passende grondprijs, ongeacht de eigenaar. Het uitbreiden van de termijn voor het aanhouden van grondposities in het DAEB-segment door corporaties van vijf naar tien jaar is een eerste stap om de positie van corporaties iets te verbeteren. Maar zal onvoldoende bijdragen om de opgave te kunnen realiseren.

De andere belemmering vormt namelijk de huidige eis dat de grond al een woonbestemming moet hebben. En bij de aankoop van warme grond is de waardesprong al gemaakt. Het gevolg is dat corporaties de hoofdprijs betalen, en dat gaat ten koste van middelen die voor andere opgaven hard nodig zijn.

Het is daarom noodzakelijk om ook het woonbestemmingscriterium te versoepelen. Dit is ooit als risicobeheersingsmechanisme geïntroduceerd, en gezien de tijdsgeest van toen (2012/2013) te verklaren. Echter is deze maatregel ondertussen zeer achterhaald. Corporaties hebben grote stappen gezet in het (door)ontwikkelen van hun governance en interne beheersing. Het is ondenkbaar dat corporaties op onverantwoorde schaal risicovolle, koude, grondposities gaan verwerven zoals ook de Aw stelt in de Staat van de corporatiesector. Daarmee kan het harde wooncriterium losgelaten worden zodat ook de aankoop van grond in een eerdere fase van planontwikkeling plaats kan vinden in de DAEB en de corporatie eerder een ontwikkelkans naar zich toe kan trekken.

In plaats daarvan is het zinvol om bijvoorbeeld uit te gaan van bijvoorbeeld een structuurvisie met een beweging richting wonen, een intentieverklaring tussen de gemeente en de corporatie of een collegebesluit, om belangrijke risico's van grondverwerving te beheersen. Er zijn ook veel betere en meer gerichte oplossingen denkbaar – zoals een maximaal percentage grondposities op de balans. Aedes denkt graag mee over een juiste invulling van een dergelijk vervangend criterium dat recht doet aan de daadwerkelijke risico's van het verwerven en aanhouden van grondposities zonder woonbestemming.