

Reactie VNG op internetconsultatie BTIV verkoopregels en grondposities 18 april 2023

Hierbij reageert de VNG op de internetconsultatie met betrekking tot de voorgestelde wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting naar aanleiding van het coalitieakkoord en de Nationale Prestatieafspraken. In het voorstel gaat het om een uitbreiding van de aanbiedingsplicht bij de verkoop van eengezinswoningen en een verlenging van de termijn voor grondposities van corporaties bij de ontwikkeling van woningbouw. De VNG is één van de partijen die de Nationale Prestatieafspraken ondertekend heeft. In algemene zin zijn wij van mening dat de voorraad sociale huurwoningen in Nederland mee moet groeien met de woningbehoefte. Er zijn nu te weinig sociale huurwoningen. De verkoop van sociale huurwoningen kan nodig zijn, maar tegelijkertijd moeten we ook zuinig zijn op de bestaande voorraad. Het toegroeien naar een robuust aandeel sociale huur in de woningvoorraad komt namelijk onder druk te staan door verkoop van de sociale huurwoningen. Wij zijn daarnaast ten principale geen voorstander van landelijke sturing op de verkoop van deze schaarse huurwoningen. Het gesprek over te verkopen corporatiewoningen moet vooral gevoerd worden tussen gemeenten en woningcorporaties in het kader van lokale prestatieafspraken.

U stelt voor de aanbiedingsplicht aan huurders uit te breiden naar te liberaliseren eengezinswoningen. Als een corporatie besluit tot verkoop van de woning, dan is het goed dat dat hiermee de doorstroming vanuit de sociale huursector wordt gestimuleerd. Wat ons betreft moet voorop blijven staan dat dit recht van huurders bij voorgenomen verkoop niet de consequentie heeft dat de losse verkoop van woningen altijd automatisch voorrang krijgt boven complexgewijze verkoop. In veel situaties hebben corporaties en gemeenten er namelijk een groot belang bij om zogenaamd gemengd of gespikkeld bezit te voorkomen. Bijvoorbeeld in wijken waar een verduurzamings- of vernieuwingsopgave plaats moet gaan vinden of bij complexen of straten waar de leefbaarheid onder druk staat. Het begrip 'eengezinswoning' vinden wij een verbetering ten opzichte van het begrip 'grondgebonden woning'. Toch hebben wij ook vragen bij wat onder een eengezinswoning wordt verstaan. Onze verwachting is dat ook dit begrip voor onduidelijkheid gaat zorgen. Zijn geschakelde of hofjeswoningen voor ouderen bijvoorbeeld eengezinswoningen? En in veel nieuwbouwwijken in de steden zijn eengezinswoningen onderdeel van een vve vanwege de bouwkundige constructie, bijvoorbeeld omdat ze een gezamenlijke parkeerkelder als fundering delen. Vallen deze wel of niet onder deze definitie? Bovendien vragen wij ons af waarom een vergelijkbaar recht voor huurders niet kan gelden voor woongelegenheden in een complex, zoals bijvoorbeeld appartementen, indien de corporatie al besloten heeft om de woningen afzonderlijk te verkopen? U geeft hiervoor onvoldoende onderbouwing.

Op dit moment ligt een wijziging van de Huisvestingswet in de Tweede Kamer. Deze heeft als doel dat gemeenten ook bij koopwoningen weer voorrangseisen mogen stellen, als zij dat nodig achten. In uw voorstel stelt u voor dat huurders van corporaties in een gemeente ook voorrang krijgen bij eengezinswoningen. Er wordt niet ingegaan op hoe de toekomstige gemeentelijke bevoegdheid op grond van de Huisvestingswet zich verhoudt tot de voorgestelde verplichting van de corporatie. Hier moet aandacht aan gegeven worden. Een gemeente kan straks ook bij koopwoningen immers voorrang geven aan bepaalde inkomensgroepen, bepaalde typen huishoudens of bijvoorbeeld leraren die nog huren in de particuliere sector. Maar hoe verhoudt zich dit tot deze nieuwe aanbiedingsplicht?

U stelt voor om de termijn die geldt voor het aanhouden van grondposities door corporaties te verruimen van 5 naar 10 jaar. Wij zijn het hiermee eens. De gemeenten herkennen het probleem van de corporaties. U wijzigt de eis dat de grondposities een woonbestemming moeten hebben niet. Een oplossing is wat ons betreft om deze eis te laten vervallen voor grondposities die gelegen zijn binnen de bebouwde kom. Dit voorkomt namelijk het risico van de aankoop van buitenstedelijke locaties waarvan het nog lang niet zeker is dat hier een woonbestemming op gevestigd wordt. Wij worden graag betrokken bij het onderzoek naar de mogelijkheden.