

Consultatieverslag Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) n.a.v. evaluatie

Naar aanleiding van de internetconsultatie in de periode 17 november 2019 tot 20 januari 2020 zijn er in totaal 7 unieke reacties op de conceptversie van het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) gekomen. In de 24 unieke reacties op de Woningwet werden echter ook punten voor het ontwerpbesluit genoemd. Daar waar sprake is van vervlechting worden de wijzigingen samen behandeld.

De meeste reacties zijn afkomstig van (koepel)organisaties uit de sector zoals Aedes, de Woonbond, VNG, VTW, G40, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, en WSW. Overige reacties zijn afkomstig van diverse advocatenkantoren, adviesbureaus, gemeenten, huurdersorganisaties en toegelaten instellingen. Daarnaast hebben individuele burgers gereageerd in de openbare consultatie.

Wijzigingen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

In het kader van fusies wordt in een aantal consultatiereacties verzocht om een nadere toelichting op de rol van en het overleg met huurdersorganisaties. Hiertoe is in de toelichting een uitleg opgenomen, waarin de regering onder andere benadrukt dat voor alle verhuurders geldt dat zij bij een voornemen tot fusie de algemene bepalingen van de Wet op het overleg huurders van verhuurder (Wohv) in ogenschouw dienen te nemen.

Verkoopregels

Verschillende partijen hebben op het onderwerp verkoopregels een consultatiereactie gegeven. Dit heeft geleid tot diverse wijzigingen. De belangrijkste is een wijziging van het begrippenkader, waardoor dit beter aansluit op de indeling in DAEB en niet-DAEB-woningen. Hierdoor zijn de regels voor geliberaliseerde woning nu van toepassing op alle niet-DAEB-woningen en zijn de regels die van toepassing zijn op DAEB-woningen de reeds bestaande regels voor blijvend gereguleerde en te liberaliseren woningen.

Verder hebben diverse partijen verzocht om het laten vervallen van de uitbreiding van de aanbiedingsplicht naar alle soorten woningen, omdat de aanbiedingsplicht tot onduidelijke verwachtingen zou leiden bij huurders en een beperking oplegt in het verkoopproces. De voorgestelde wijziging wordt ingetrokken naar aanleiding van deze opmerkingen, maar de aanbiedingsverplicht blijft gehandhaafd voor blijvend gereguleerde woningen. Er is daarnaast besloten om het hanteren van de meest recente WOZ-waarde alternatief toe te blijven staan voor verkopen aan (toekomstige) bewoners of hun eerstegraads familieleden. Bij verkoop aan derden wordt gehandhaafd dat een taxatie nodig is.

In de toelichting is aangescherpt dat verkoop van onverhuurd MOG en BOG niet aan voorafgaande goedkeuring onderhevig is, maar dat voor de verkoop van BOG en van MOG en woongelegenheden onder de getaxeerde marktwaarde een verplichting tot verantwoording in het jaarverslag geldt. Daarmee wordt benadrukt dat verkopen in de regel tegen marktwaarde zouden moeten plaatsvinden, maar dat specifieke situaties reden kunnen geven daarvan af te wijken.

Gebouwen bestaande uit een combinatie van maatschappelijk vastgoed en anders dan in verband met verhuur toe te wijzen woningen, vallen in het geheel onder de verkoopregels van verhuurd maatschappelijk vastgoed. Deze definitie is met name opgesteld met het oog op intramuraal zorgvastgoed, dat hiermee sneller als geheel onder één verkoopregime kan vallen.

Lokale driehoek

Naar aanleiding van de consultatiereacties is geëxpliciteerd dat betrokkenheid van onderwijs-, zorg- en welzijnsinstellingen bij prestatieafspraken wenselijk is, maar een verplichting niet past bij het uitgangspunt dat het lokale proces vormgegeven wordt zoals dit lokaal het beste past. Wel zal in een actualisatie van de handreiking prestatieafspraken aandacht worden geschonken aan het betrekken van dergelijke organisaties, om dit op deze wijze te bevorderen in de praktijk.

In de toelichting is voorts benadrukt dat een ontheffing enkel volkshuisvestelijk wenselijk is wanneer de ontheffing volkshuisvestelijk noodzakelijk is. Een ontheffing is een uitzondering op het in de regelgeving vastgelegde uitgangspunt dat een woningcorporatie in principe alleen in de eigen woningmarktregio volledig werkzaam is. Voor een afwijking van regelgeving dient daarom een objectief vaststelbare noodzaak te zijn, waarbij de belangen van alle belanghebbende partijen worden meegewogen.

De consultatiereacties hebben aanleiding gegeven te verduidelijken dat als er bij een toegelaten instelling een centrale huurdersorganisatie actief is, die het aanspreekpunt voor de toegelaten instelling is en daarmee ook de partij die een zienswijze mag geven op een door die toegelaten instelling gedane ontheffingsaanvraag. Wanneer er geen centrale huurdersorganisatie bij de aanvragende toegelaten instelling is maar wel een huurdersorganisatie per gemeente waarin de toegelaten instelling actief is, dan mogen die huurdersorganisaties een zienswijze geven, tenminste als het huurdersorganisaties betreft uit de woningmarktregio van de toegelaten instelling en uit die gemeenten waarvoor de aanvragende toegelaten instelling al eerder een ontheffing heeft gekregen. Door voor deze opzet te kiezen ontstaat er een parallel met de rechten die gemeenten hebben om een zienswijze op de ontheffingsaanvraag te geven.

Werkdomein

Een aantal bepalingen rondom verduurzaming zijn verduidelijkt. Toegelaten instellingen mogen voor hun huurders laadpalen aanleggen, maar aan de aanleg en het gebruik zijn wel voorwaarden verbonden. Dat het toegelaten instellingen is toegestaan om laadpalen aan te leggen blijkt uit artikel 45, tweede lid, onderdelen b en c van de Woningwet en artikel 47, tweede lid, van het BTIV. De laadpalen mogen enkel aangelegd worden ten behoeve van de doelgroep in artikel 47, tweede lid, onderdeel a t/m g van het BTIV. Het aanleggen van, financieren van en investeren in laadpalen voor derden, voor zover niet behorende tot artikel 47, tweede lid, of waar deze derden gebruik van kunnen maken, is niet toegestaan.

Leefbaarheid

In het conceptbesluit wordt reeds voorgesteld het activiteitenoverzicht vormvrij te maken en enkel de inhoudelijke voorwaarde te stellen dat daarin wordt ingegaan op het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid en de volkshuisvestelijke prioriteiten. Pas als geen gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid voorhanden is, geldt dat een passage opgenomen moet worden over leefbaarheid en de andere in artikel 39 van het BTIV benoemde onderwerpen. Dit ondersteunt het gesprek met onder andere de huurdersorganisaties.

Door partijen is frequent aangevoerd dat meer ruimte bij het verhuren van MOG wenselijk is, bijvoorbeeld door de campus expliciet te vermelden als bijzondere vorm van een buurt of buurtschap. De regering is van mening dat dit in de praktijk geen toegevoegde waarde heeft, omdat een campus ook in een wijk, buurt of buurtschap ligt. De bepaling dat de activiteiten die in MOG of BOG plaatsvinden op de wijk, buurt of buurtschap gericht moeten zijn, moet begrepen worden als indicatie van de schaal en niet als harde grens voor de geografische locatie waar klanten vandaan mogen komen. Verder werd in de consultatiereacties de suggestie gedaan de bepalingen rondom MOG te vereenvoudigen door aan te sluiten bij het begrip "maatschappelijke bestemming" in de Wet ruimtelijke ordening. In de Wet ruimtelijke ordening is echter geen begrip van of lijst met maatschappelijke bestemming(en) opgenomen. Dit kan lokaal in een bestemmingsplan worden bepaald. Aan dit verzoek is daarom geen opvolging gegeven. Gekozen is om aangesloten te blijven bij het besluit van de Europese Commissie inzake de volkshuisvesting van 15 december 2009¹, waarin is bepaald dat de daarbij opgenomen bijlage in een algemene maatregel van bestuur wordt opgenomen.

In de consultatiereacties werd aandacht besteed aan de inkomenscontrole voor internationale studenten. In het huidige BTIV is dit reeds geregeld. Zo zijn internationale studenten ingevolgd bijlage 5 behorende bij artikel 56 BTIV uitgezonderd van de inkomenscontrole. In plaats van de

¹ E 2/2005 en N 642/2009.

toetsing van het inkomen volstaat een bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling. Dit is gewijzigd met het Veeg-BTIV.²

Passend toewijzen

Toegelaten instellingen kunnen op het moment dat zij niet 95% van het aantal toewijzingen passend hebben gedaan dit compenseren met het volgende jaar. Bij de keuze van twee jaar is aangesloten bij de twee jaar die nu ook al geldt voor toewijzingen conform de staatssteun. Vanwege de consistentie en de eenvoud is niet voor gekozen voor het passend toewijzen een andere termijn te hanteren.

In het wetsvoorstel is een maatregel opgenomen dat voor ouderen met een laag inkomen rekening mag worden gehouden met vermogen. Uit de praktijk blijkt namelijk dat er een specifieke groep ouderen is die, gezien hun woonwensen en mogelijke toekomstige zorgbehoefte, een iets duurdere huurwoning in de DAEB-tak kan en wil betalen dan waarvoor zij op basis van hun inkomen in aanmerking komen. Om de administratieve lasten voor corporaties te beperken is ervoor gekozen dat toegelaten instellingen alleen op verzoek het vermogen van ouderen hoeven te toetsen. In diverse consultatiereacties is verzocht om de te hanteren vermogensgrens te verlagen. Het vermogen van deze ouderen moet echter groot genoeg zijn om de hogere huur langere tijd te kunnen betalen. De regering heeft daarom gekozen om aan te sluiten bij de vermogensgrens uit de Wet op de zorgtoeslag, om te voorkomen dat deze huishoudens binnen zes jaar de vermogensgrens van box 3 bereikt. Het gevolg zou zijn dat de oudere een huur boven de aftoppingsgrens heeft en daardoor niet langer passend gehuisvest is. Daarnaast zou de huurder plotseling recht op huurtoeslag krijgen, terwijl bewust voor een woning met een hoge huur is gekozen. Wanneer wordt uitgegaan van een levensverwachting van 20 jaar boven de pensioengerechtigde leeftijd en dat de oudere een huur net onder de liberalisatiegrens heeft zal derhalve moeten worden uitgegaan van een vermogensgrens zoals die geldt voor de zorgtoeslag.

² Staatsblad 2017, 240