

Evaluatie woningwet: debat Tweede Kamer, gewijzigde huursomstijging en consultatie Woningwet





Inhoudsopgave

Inleiding	3
Debat in de Tweede Kamer.....	4
Ontwikkelingen aangaande de Woningwet	4
Wetsvoorstel Wijziging woningwet maximale huursomstijging en lokale mogelijkheden hoger percentage.....	5
Consultatieversie wijzigingen Woningwet en BTIV	7
Lokale driehoek.....	7
Werkdomein.....	8
Tot slot	9
BIJLAGE 1.....	10
Sociaal huurakkoord.....	10
Maximale huursomstijging en lokale mogelijkheden hoger percentage.....	10
Verwachte financiële effecten	11
BIJLAGE 2.....	12
Lokale driehoek.....	12
Werkdomein.....	13



Inleiding

Op donderdag 12 december heeft de Tweede Kamer gedebatteerd over de woningcorporatiesector, de evaluatie van de woningwet en het huurakkoord. De afgelopen periode – en zeker ook de dagen voorafgaand aan het debat – hebben diverse partijen van zich laten horen in de media, om het politiek debat te beïnvloeden. Sinds de evaluatie van Woningwet zijn diverse sporen ingezet tot het wijzigen van wet- en regelgeving. De Wet maatregelen middenhuur is bijvoorbeeld al vastgesteld. Andere wet- en regelgeving zit in verschillende stadia van besluitvorming. Eind november is een wijziging van de Woningwet en de BTIV ter consultatie voorgelegd. Afgelopen donderdag stond ook de behandeling van de wijziging van de Woningwet op de agenda, specifiek gericht op wijzigingen van de maximale huursomstijging. Hierover wordt dinsdag 17 december gestemd. In dit artikel vatten we de recente ontwikkelingen samen die een relatie hebben met vastgoedsturing en de financiële meerjarenbegroting.



Debat in de Tweede Kamer

Aedes heeft een [bericht](#) geplaatst naar aanleiding van dit debat. Het debat ging onder andere in op een aantal thema's waar de afgelopen periode ook publiekelijk over is gedebatteerd op bijvoorbeeld sociale media. Zoals bijvoorbeeld de belastingdruk bij woningcorporaties en het pleidooi tot afschaffing van de verhuurderheffing. Maar ook de wens voor meer mogelijkheden voor lokaal maatwerk en middenhuur en een discussie over wat de juiste afbakening van de doelgroep zou moeten zijn. In 2020 komt er nog een vervolgdebat. Deels liggen er her en der concrete wetsvoorstellen (zie kader). Desondanks is verre van zeker of dit ook op deze manier besloten gaat worden. Sommige maatregelen hebben een dwingend effect terwijl andere maatregelen meer mogelijkheden die er voorheen niet waren.

Wij adviseren woningcorporaties de ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving nauwgezet te volgen en tijdig te bedenken wat de effecten voor hun specifieke beleid, portefeuillestrategie en/of processen zijn. Afhankelijk van de aard van de effecten, is het ook verstandig de financiële impact in beeld te brengen.

Ontwikkelingen aangaande de Woningwet

Er zijn veel ontwikkelingen gaande rondom de Woningwet en aanpalende wetgeving. Naar aanleiding van de evaluatie van de woningwet heeft de minister per brief maatregelen voor de huurmarkt aangekondigd. De maatregelen krijgen hun beslag in verschillende wet- en regelgeving¹ en bevinden zich in verschillende stadia van besluitvorming.

- Evaluatie van de [Woningwet en de Kamerbrief](#) over maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet uit februari 2019.
- Wet [maatregelen middenhuur](#) is in mei besloten en gaat per 1 januari 2020 in.
- De aangepaste Wet op de [huurtoeslag](#) (Wet aanpassing indexering eigen bijdrage huurtoeslag en het vervallen van de maximale inkomensgrenzen) gaat per [1 januari 2020](#) in.
- Het Wetsvoorstel [Wijziging woningwet maximale huursomstijging en lokale mogelijkheden hoger percentage](#) is op 12 december behandeld en wordt op 17 december in stemming gebracht.
- Het wetsvoorstel [Huur- en inkomensgrenzen](#) ligt momenteel bij de Raad van State voor. De minister verwacht dit voorstel op korte termijn naar de Tweede Kamer te kunnen sturen.
- Het wetsvoorstel met de overige wijzigingen naar aanleiding van de evaluatie is eind november 2019 in consultatie ([Woningwet](#) en [BTIV](#)) gebracht. Dit voorstel wordt naar verwachting voor de zomer van 2020 ingediend bij de Tweede Kamer.
- Er wordt later dit jaar nog een wetsvoorstel verwacht met overige maatregelen naar aanleiding van het Sociaal Huurakkoord.

In het vervolg van dit artikel, gaan we dieper in op het recente wetsvoorstel over de huursomstijging en de aanpassing van de woningwet die recent ter consultatie is gelegd. In de bijlagen is een samenvatting opgenomen van de (voorgenomen) wijzigingen.

¹ De snelkoppelingen verwijzen zo veel als mogelijk naar de memorie van toelichting of de plek waar deze te vinden is. Bij het wetsvoorstel Huur- en inkomensgrenzen begint de memorie van toelichting op pagina 5 van het concept voorstel.



Wetsvoorstel Wijziging woningwet maximale huursomstijging en lokale mogelijkheden hoger percentage

Dit wetsvoorstel is op 12 december behandeld en wordt op 17 december in stemming gebracht. Dit wetsvoorstel is gebaseerd op het Sociaal Huurakkoord 2018 dat Aedes en Woonbond hebben gesloten op 21 december 2018. Indien het voorstel wordt goedgekeurd zijn de maatregelen per 1 januari 2020 van kracht. Een deel van de maatregelen uit het Sociaal Huurakkoord die de minister gaat overnemen zijn vervat in dit wetsvoorstel. Een deel volgt nog in wetgeving die eind dit jaar nog wordt verwacht.

In het wetsvoorstel wordt de berekening van de maximale huursomstijging gewijzigd. De huurharmonisatie wordt voortaan buiten beschouwing gelaten in de nieuwe definitie. De maximale huursomstijging in nieuwe definitie wordt, conform het Sociaal Huurakkoord 2018, op inflatieniveau vastgesteld waardoor een gematigde ontwikkeling van de gemiddelde huurprijs voor zittende huurders wordt bevorderd. Tevens is de mogelijkheid opgenomen om op voorstel van woningcorporaties in gezamenlijke afspraken met huurdersvertegenwoordigers en betrokken gemeente(n) lokaal een hogere maximale jaarlijkse huursomstijging vast te leggen (maximaal 1 procentpunt hoger).

Indien woningcorporaties gebruik willen maken van de afwijkingsmogelijkheid moet dit (vooraf) vastgelegd worden in gezamenlijke prestatieafspraken tussen woningcorporaties, huurdersorganisatie(s) en betrokken gemeenten over het betreffende kalenderjaar. Indien woningcorporaties in 2020 reeds gebruik willen kunnen maken van de lokaal hogere maximale huursomstijging, zullen ze in 2019 (!) daarover reeds afspraken moeten maken in de prestatieafspraken. Die afspraken kunnen dan uiteraard alleen onder voorbehoud van parlementaire instemming met dit wetsvoorstel en van inwerkingtreding met ingang van 1 januari 2020 worden gemaakt. De minister verwacht dat circa 25 woningcorporaties gebruik gaan maken van deze afwijkingsmogelijkheid.

Aangezien het al december is, lijkt het alleen mogelijk om in 2020 af te wijken van de maximale huursomstijging als corporaties, huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) hierover reeds in gesprek zijn geweest met elkaar en misschien al afspraken hebben gemaakt. Deze maatregel was immers al aangekondigd.



Als gevolg van deze wetsaanpassing, neemt de ruimte voor de jaarlijkse huurverhoging af. Hier staat tegenover dat het buiten de berekening brengen van de huurharmonisatie, woningcorporaties meer ruimte biedt om na huurdersmutatie een hogere huur te vragen. Al met al wordt verwacht dat de beperking van de verdien capaciteit vanwege de lager toegestane zuivere (jaarlijkse) huurprijsstijging al dan niet deels gecompenseerd zal worden door een beperkte toename in de mate van huurharmonisatie. Het effect op verdien capaciteit wordt per saldo ingeschat als beperkt.

Het is de vraag wat de wetsaanpassingen met betrekking tot de maximale huursomstijging betekenen voor individuele woningcorporaties en welke keuzes zij daarin maken. Aangezien de aangekondigde regelgeving nog niet vervat was in vastgestelde wetgeving, hebben woningcorporaties vermoedelijk al (voorlopige) keuzes gemaakt voor de begroting van de huren in 2020 en de meerjarenbegroting en dPi. Voor zo ver dat nog niet gedaan is, is het verstandig in beeld te brengen wat het effect is van de lagere huursomstijging, wat het effect is van de eventuele extra huursomstijging (gebaseerd op prestatieafspraken) en wat de extra mogelijkheden zijn voor huurharmonisatie. Mede op basis van deze financiële uitkomsten kan bewust een afweging worden gemaakt in hoeverre de corporatie daadwerkelijk gebruik wenst te maken van deze extra mogelijkheden en in hoeverre daar draagvlak voor is bij de huurdersorganisatie(s) en gemeente(n). Ook moet deze aanpassing gezien worden in relatie tot andere aanpassingen in wet- en regelgeving op het vlak van huur (zie kader).



Consultatieversie wijzigingen Woningwet en BTIV

Deze voorstellen zijn op 30 november in consultatie gebracht en worden naar verwachting voor de zomer van 2020 ingediend bij de Tweede Kamer. Hier wordt gestreefd naar een ingangsdatum per 1 januari 2021. Op basis van de evaluatie wordt in de memorie van toelichting geconcludeerd dat de herziene Woningwet haar hoofddoelen weet te bereiken en de ingezette koers gehandhaafd kan blijven. Wel is er ruimte voor verbetering door meer mogelijkheden te geven voor lokaal maatwerk, ruimte te geven voor meer risicogericht toezicht en de administratieve lasten te beperken. De wijzigingen gaan over de volle breedte van de woningwet: fusies en verbindingen, governance, de lokale driehoek, het werkdomein en overige wijzigingen. In dit artikel wordt voornamelijk ingegaan op onderwerpen die een relatie hebben met vastgoedsturing en/of de meerjarenbegroting. In de bijlage worden de belangrijkste wijzigingen samengevat.

De voorgestelde wijzigingen in de Woningwet en BTIV betreffen een consultatieversie. Corporaties moeten voor zichzelf nagaan of ze gebruiken willen maken van de mogelijkheid tot reactie. Daarnaast betekent het ook dat de voorstellen nog geen vastgestelde wet- en regelgeving zijn. Desondanks is het verstandig na te gaan wat deze aanpassingen kunnen betekenen voor het beleid, het bereiken van de maatschappelijke en vastgoeddoelstellingen en wat de mogelijke financiële impact is.

Lokale driehoek

In de lokale driehoek komen toegelaten instellingen, gemeenten en huurdersorganisaties gezamenlijk en als gelijkwaardige partijen tot prestatieafspraken over de bijdrage van toegelaten instellingen aan de lokale volkshuisvesting. Voorgesteld wordt hierbij meer ruimte te geven en te verduidelijken dat de lokale partijen het proces samen kunnen inrichten op een manier die voor hen het best werkbaar is. De kernpunten zijn:

- a) Meerjarige afspraken zijn mogelijk.
- b) De uiterlijke datum voor het doen van de uitnodiging is vervroegd naar 1 april van elk jaar.
- c) Lokale partijen kunnen samen besluiten
 - of en waarover afspraken moeten worden gemaakt/bijgesteld
 - welke onderdelen partijen graag in het te leveren activiteitenoverzicht terugzien
 - om procesmatige afspraken te maken over het vervolg van de cyclus.
- d) Als er bij (c) geen afspraken gemaakt worden over het activiteitenoverzicht, dan blijft gehandhaafd dat dit overzicht uiterlijk 1 juli van elk jaar toegestuurd moet worden.

De aanpassingen met betrekking tot de lokale driehoek leiden ertoe dat het proces om te komen tot prestatieafspraken eerder zal starten en dat er mogelijk eerder een activiteitenoverzicht moet worden verstrekt. Dit heeft dus gevolgen voor de jaarcyclus van corporaties vanaf 2021.



Werkdomein

Het werkdomein wordt verruimd. Er ontstaan meer mogelijkheden op het vlak van duurzaamheid (energieopwekking), leefbaarheid, MOG/BOG, huisvestingsvoorzieningen voor vergunninghouders, passend toewijzen en diensten aan derden. Ook de verkoopregels worden aangepast. Een greep uit de aanpassingen (in de bijlage is een uitgebreidere samenvatting opgenomen).

- **Energieopwekking** op of aan het eigen vastgoed is nu ook mogelijk zonder dat dit een directe dienst aan bewoners betreft. De toegelaten instelling kan de opgewekte energie direct terug leveren aan het net en op gewenste wijze verrekenen met bewoners of opbrengsten inzetten voor andere activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting.
- Toegelaten instellingen kunnen daarnaast deelnemen in een **energiecoöperatie**, waarin zij als ‘bedrijf’ samen met huurders, bedrijven en/of gemeenten kunnen samenwerken bij het opwekken, transporteren en gebruiken van duurzame energie in collectief beheer.
- In geval van menging van woningen in eigendom van de toegelaten instelling en van particuliere eigenaren, kunnen toegelaten instellingen **particuliere eigenaren ontzien** door een deel van de overheadkosten voor haar rekening te nemen, zodat de verduurzaming niet belemmerd wordt.
- Het maximumbedrag voor **leefbaarheid** en de eis dat prestatieafspraken nodig zijn worden geschrapt. Toegelaten instellingen mogen bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting. Huurdersorganisaties mogen breder gefaciliteerd worden dan enkel administratief.
- Er ontstaat meer ruimte op het vlak van **BOG/MOG**. Huurders hiervan worden expliciet toegevoegd als categorie van personen of organisaties waaraan diensten mogen worden verleend. Dit kunnen onder voorwaarden ook natuurlijke personen zijn. De mogelijkheden voor toegestane MOG worden verruimd. En een groter deel van de eigen kantoorgebouwen (mits voor 1 juli 2015 in bezit) kan verhuurd worden als BOG. De ontwikkeling van BOG binnen een complex wordt verruimd naar de maximale gebruiksbestemming voor BOG van 25% en de maximale investering van € 10.000.000 te vervallen
- Er is een verplichting opgenomen om woningen bij **verkoop** aan de zittende huurder aan te bieden, ook voor niet-DAEB-woongelegenheden en -complexen. Om de weglek van maatschappelijk bestemd vermogen te voorkomen, wordt voorgeschreven dat bij verkopen van onroerend goed door toegelaten instellingen uitsluitend uitgegaan mag worden van de getaxeerde marktwaarde. De mogelijkheid om de meest recente WOZ-beschikking te hanteren komt daarmee te vervallen. Verkoop aan andere toegelaten instellingen moet in principe tegen marktwaarde zouden moeten plaatsvinden.
- De inzet van de vrije toewijzingsruimte in het kader van **passend toewijzen** kan over twee jaar gespreid worden, zodat lokaal beter gebruik gemaakt kan worden van die ruimte. Daarnaast wordt voorgesteld een uitzondering op passend toewijzen te maken voor ouderen met een laag inkomen maar met vermogen.

De wijzigingen op het werkdomein bieden qua vastgoedsturing kansen maar ook nieuwe voorschriften. Met name de verruiming van de mogelijkheden voor duurzaamheid kunnen een flinke impact hebben op investerings- en exploitatieafwegingen. Energieopwekking kan zelfs een alternatieve opbrengst worden. De regels voor bijvoorbeeld leefbaarheid en BOG/MOG bieden daarnaast meer ruimte om beter in te spelen op lokale behoeften.



Tot slot

Er zijn veel ontwikkelingen gaande rondom de Woningwet en aanpalende wetgeving. Wij adviseren woningcorporaties de ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving nauwgezet te volgen en tijdig te bedenken wat de effecten voor hun specifieke beleid, portefeuillestrategie en/of processen zijn. Afhankelijk van de aard van de effecten, is het ook verstandig de financiële impact in beeld te brengen.

Wilt u hierover sparren, of heeft u hulp nodig met het in beeld brengen van de gevolgen, dan kunt u contact opnemen met Isabel Mandour.



Isabel Mandour

Senior Consultant

+31 10 700 56 89

Isabel.Mandour-Vedder@ortec-finance.com



BIJLAGE 1

Wetsvoorstel Wijziging woningwet maximale huursomstijging en lokale mogelijkheden hoger percentage

Dit wetsvoorstel is op 12 december behandeld en wordt op 17 december in stemming gebracht. Ook zijn er enkele moties ingediend waarover gestemd gaat worden.

Sociaal Huurakkoord

Dit wetsvoorstel is gebaseerd op het Sociaal Huurakkoord 2018 dat Aedes en Woonbond hebben gesloten op 21 december 2018. De inzet is dat het voorstel ingaat per 1 januari 2020. Een deel van de maatregelen uit het Sociaal Huurakkoord die de minister gaat overnemen zijn vervat in dit wetsvoorstel. Een deel volgt nog. Aedes en de Woonbond hebben erop aangedrongen het Sociaal Huurakkoord zo spoedig mogelijk te verwerken in wetgeving. De maximale huursomstijging wordt per kalenderjaar berekend moet dus per 1 januari ingaan. Daarom is dit voorstel naar voren gehaald. De overige afspraken vergen een iets langere uitwerkingstijd en kunnen later in werking treden. De minister hoopt dit later dit jaar bij de Tweede Kamer in te kunnen dienen. Dit zal onder andere gaan over:

- hogere huurverhoging voor zeer lage huren;
- aanpassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging om van huishoudens met een hoger (midden)inkomen een meer gepaste huur te kunnen vragen.

Maximale huursomstijging en lokale mogelijkheden hoger percentage

Het gaat in dit wetsvoorstel om de wijziging van de berekening van de maximale huursomstijging, waarmee de huurharmonisatie (huurverhoging bij nieuwe verhuring), de huurverlagingen wegens inkomensdaling van de huurder na eerdere inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging en alle huurverhogingen wegens renovatie (waaronder verduurzaming) buiten de berekening van jaarlijkse huursomstijging gebracht worden. Voorheen werd de huurharmonisatie wel meegeteld in de maximale huursomstijging. Daarnaast is de uitzondering voor renovatie/woningverbetering aangepast. Bij grootschalige, complexgewijze, woningverbetering wordt niet altijd voor alle woningen in hetzelfde kalenderjaar afgerond. De uitzondering wordt niet meer beperkt tot maximaal een jaar na het realiseren.

De maximale huursomstijging wordt, conform het Sociaal Huurakkoord 2018, op inflatieniveau vastgesteld waardoor een gematigde ontwikkeling van de gemiddelde huurprijs voor zittende huurders wordt bevorderd. De maximale huursomstijging beperkt de gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie per jaar. De maximale huursomstijging heeft dus een macro-effect per woningcorporatie en heeft geen directe werking voor individuele woningen (de maximale huurverhoging per woning blijft gehandhaafd op inflatie + 2,5 procentpunt).

Tevens is de mogelijkheid opgenomen om op voorstel van woningcorporaties in gezamenlijke afspraken met huurdersvertegenwoordigers en betrokken gemeente(n) lokaal een hogere maximale jaarlijkse huursomstijging vast te leggen (maximaal 1 procentpunt hoger). Het staat een woningcorporatie vrij om in overleg met de huurdersvertegenwoordiging zelf een keuze maken op welke wijze zij de gemiddelde huursomstijging invult. Dit kan resulteren in een verschillend huurprijsbeleid per gemeente. De investeringsopgave kan echter flink verschillen per woningcorporatie en per gemeente; door deze lokale afwijkingmogelijkheid te introduceren wordt hiermee rekening gehouden.



Indien woningcorporaties gebruik willen maken van de afwijkingsmogelijkheid moet dit (vooraf) vastgelegd worden in gezamenlijke prestatieafspraken tussen woningcorporaties, huurdersorganisatie(s) en betrokken gemeenten over het betreffende kalenderjaar. Indien woningcorporaties in 2020 reeds gebruik willen kunnen maken van de lokaal hogere maximale huursomstijging, zullen ze in 2019 daarover reeds afspraken moeten maken in de prestatieafspraken. Die afspraken kunnen dan uiteraard alleen onder voorbehoud van parlementaire instemming met dit wetsvoorstel en van inwerkingtreding met ingang van 1 januari 2020 worden gemaakt.

Verwachte financiële effecten

Als gevolg van deze wetsaanpassing, neemt de ruimte voor de jaarlijkse huurverhoging af. Op basis van de dVi wordt ingeschat dat de huurprijsstijging met gemiddeld -0,2 procentpunt lager zal uitvallen. Hier staat tegenover dat het buiten de berekening brengen van de huurharmonisatie woningcorporaties meer ruimte biedt om na huurdersmutatie een hogere huur te hanteren dan bij de vertrekkende huurder(s). Hiermee kan de huur weer in lijn worden gebracht met de kwaliteit van de woning, als die verhouding is scheefgegroeid. In de memorie van toelichting wordt de verwachting geuit dat de ruimte voor huurharmonisatie beperkt is c.q. beperkt zal worden benut. De redenen hiervoor zijn:

- Het passend toewijzen zorgt ervoor dat woningcorporaties jaarlijks aan 95% van de nieuwe huurders met recht op huurtoeslag een woning moeten toewijzen met een huurprijs die niet hoger is dan de toepasselijke aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. In theorie kan een woningcorporatie toch hogere huren vragen, maar kan deze woningen dan niet verhuren aan de lage inkomensgroep. Het is de verwachting dat dat maar in beperkte mate zal gebeuren.
- Woningcorporaties kunnen DAEB-woningen bij mutatie in de vrije sector gaan verhuren. In dat geval moeten de woningen verkocht worden aan de Niet-DAEB-tak tegen de leegwaarde. De mogelijkheid wordt begrensd door de financiële mogelijkheden van de Niet-DAEB-tak. In welke mate het vanuit volkshuisvestelijk perspectief redelijk is om woningen te liberaliseren, kan onderdeel zijn van de prestatieafspraken die lokaal gemaakt worden tussen gemeente, huurdersorganisatie en corporatie.
- Gezien de prioriteit die woningcorporaties en huurders bij betaalbaarheid leggen in het Sociaal Huurakkoord, kan ervan uit worden gegaan dat deze ruimte niet volledig benut wordt.

Al met al wordt verwacht dat de beperking van de verdien capaciteit vanwege de lager toegestane zuivere (jaarlijkse) huurprijsstijging al dan niet deels gecompenseerd zal worden door een beperkte toename in de mate van huurharmonisatie. Het effect op verdien capaciteit wordt per saldo ingeschat als beperkt. Ook het effect op de huurtoeslag is naar verwachting neutraal.



BIJLAGE 2

Consultatieversie wijzigingen Woningwet en BTIV

Deze voorstellen zijn op 30 november in consultatie gebracht en worden naar verwachting voor de zomer van 2020 ingediend bij de Tweede Kamer. Gestreefd worden naar ingangsdatum 1 januari 2021.

Op basis van de evaluatie wordt in de memorie van toelichting geconcludeerd dat de herziene Woningwet haar hoofddoelen weet te bereiken en de ingezette koers gehandhaafd kan blijven. Wel is er ruimte voor verbetering van de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid ervan door meer mogelijkheden te geven voor lokaal maatwerk, ruimte te geven voor meer risicogericht toezicht en de administratieve lasten te beperken. Hiertoe worden detailregels en uitvoeringsvoorschriften geschrapd, wordt de stapeling van dubbele waarborgen weggenomen, en worden regels vereenvoudigd en verduidelijkt.

De wijzigingen gaan over de volle breedte van de woningwet: fusies en verbindingen, governance, de lokale driehoek, het werkdomein en overige wijzigingen. In dit artikel wordt voornamelijk ingegaan op onderwerpen met een relatie met vastgoedsturing en de meerjarenbegroting. Onderstaand worden de belangrijkste wijzigingen samengevat.

Lokale driehoek

In de lokale driehoek komen toegelaten instellingen, gemeenten en huurdersorganisaties gezamenlijk en als gelijkwaardige partijen tot prestatieafspraken over de bijdrage van toegelaten instellingen aan de lokale volkshuisvesting. Voorgesteld wordt hierbij meer ruimte te geven en te verduidelijken dat de lokale partijen het proces samen kunnen inrichten op een manier die voor hen het best werkbaar is. De kernpunten zijn:

- e) Meerjarige afspraken zijn mogelijk.
- f) De uiterlijke datum voor het doen van de uitnodiging is vervroegd naar 1 april van elk jaar. Dit geeft lokale partijen de gelegenheid om terug te kijken op het voorgaande jaar, samen te besluiten of en waarover afspraken moeten worden gemaakt of moeten worden bijgesteld, te bespreken welke onderdelen partijen graag in het te leveren activiteitenoverzicht terugzien, en om procesmatige afspraken te maken over het vervolg van de cyclus.
- g) Het verplichte vooroverleg tussen huurders en toegelaten instellingen wordt omgezet naar een tripartiet overleg door het naar voren halen van de uitnodiging voor het gesprek over prestatieafspraken naar 1 april.
- h) Als er bij (b) geen afspraken gemaakt worden over het activiteitenoverzicht, dan blijft gehandhaafd dat dit overzicht uiterlijk 1 juli van elk jaar toegestuurd moet worden.
- i) Gezien deze nieuwe inrichting van het proces, kan vervallen dat de toegelaten instelling geen uitnodiging hoeft te doen indien de gemeente geen woonvisie heeft. Zo wordt gegarandeerd dat er altijd een gesprek plaats kan vinden. Wel blijft gelden dat de toegelaten instelling enkel naar redelijkheid hoeft bij te dragen aan het lokale volkshuisvestingsbeleid, indien dit beleid door de gemeente is vastgelegd en kenbaar is gemaakt.



j) De regering acht het wenselijk dat in het activiteitenoverzicht ingegaan wordt op de lokale woonvisie en de volkshuisvestelijke prioriteiten, maar wil geen verdere voorschriften verbinden aan het overzicht. Alleen voor situaties waarin geen lokale woonvisie is, wil de regering bewerkstelligen dat in het activiteitenoverzicht (ter voorbereiding op de prestatieafspraken) ten minste op bepaalde elementen wordt ingegaan. In die situatie is het niet langer nodig om voornemens tot liberalisatie en verkoop op 4-cijferig postcodeniveau in het activiteitenoverzicht op te nemen.

Deze aanpassingen leiden ertoe dat het proces om te komen tot prestatieafspraken eerder zal starten en dat er mogelijk eerder een activiteitenoverzicht moet worden verstrekt. Dit heeft dus gevolgen van de jaarcyclus van corporaties vanaf 2021.

Er komt een ontheffingsprocedure bij grensgemeenten woningmarktregio's. Grensgemeenten betreffen gemeenten die direct aansluiten op de kernregio. Toegelaten instellingen kunnen binnen hun woningmarktregio volledig werkzaam zijn, terwijl zij daarbuiten geen vastgoed mogen verwerven of nieuw mogen laten bouwen, behoudens in het geval van sloop gevolgd door nieuwbouw op die locatie. Hiermee wordt de regionale binding van de toegelaten instelling versterkt. Van dit verbod is ontheffing mogelijk, onder enkele voorwaarden.

Werkdomein

Het werkdomein wordt verruimd. Er ontstaan meer mogelijkheden op het vlak van duurzaamheid (energieopwekking), leefbaarheid, MOG/BOG, huisvestingsvoorzieningen voor vergunninghouders, passend toewijzen en diensten aan derden. Ook de verkoopregels worden aangepast.

Duurzaamheid

- Het begrip 'voorziening' wordt toegevoegd en daaronder vallen ook maatregelen die beogen de energetische kwaliteit van een gebouw te verbeteren. Hieronder worden zowel isolerende maatregelen aan het gebouw als energieopwekkende installaties aan het gebouw of bijbehorende grond verstaan.
- Energieopwekking op of aan het eigen vastgoed nu ook mogelijk is zonder dat dit een directe dienst aan bewoners betreft. Dit resulteert erin dat een fysieke verbinding tussen energieopwekkende installaties en de individuele energiemeter van een woning niet nodig is. De toegelaten instelling kan de opgewekte energie direct terug leveren aan het net en op gewenste wijze verrekenen met bewoners of opbrengsten inzetten voor andere activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting.
- Toegelaten instellingen kunnen daarnaast deelnemen in een energiecoöperatie, waarin zij als 'bedrijf' samen met huurders, bedrijven en/of gemeenten kunnen samenwerken bij het opwekken, transporteren en gebruiken van duurzame energie in collectief beheer. Voorwaarde hierbij is dat toegelaten instellingen ook eigen vastgoed en energieopwekkende installaties in de energiecoöperatie inbrengen.
- In geval van menging van woningen in eigendom van de toegelaten instelling en van particuliere eigenaren, is het belangrijk dat toegelaten instellingen particuliere eigenaren kunnen ontzien en meenemen in de voorgenomen verduurzaming van het bezit van de toegelaten instelling, zodat de



verduurzaming niet belemmerd wordt. Daarbij wordt het hen toegestaan in het kader van het leveren van diensten de overheadkosten te dragen, zoals de gemeenschappelijke vergunningaanvraag, het technisch ontwerp of (andere) projectkosten. De kosten voor de werkzaamheden zelf, zoals arbeid en materiaal, blijven voor rekening van de particuliere eigenaar. Het is niet de bedoeling dat toegelaten instellingen de risico's en verantwoordelijkheden van andere vastgoedeigenaren op zich nemen, noch activiteiten oppakken de primair de verantwoordelijkheid zijn van anderen (zoals energieleveranciers of gemeenten).

Leefbaarheid

- Zowel het maximumbedrag voor leefbaarheid met lokale afwijkingsbevoegdheid als de eis dat prestatieafspraken nodig zijn worden geschrapt. Met deze aanpassing wordt meer ruimte geboden, maar wordt geen volledige vrijheid gegeven. De bestaande reeds naar principes ingerichte definitie van de wettelijk toegestane leefbaarheidsactiviteiten blijft gehandhaafd
- Wel is de regering voornemens om toegelaten instellingen toe te staan bij te dragen aan activiteiten gericht op ontmoeting. Daarbij blijft van toepassing dat deze activiteiten moeten plaatsvinden in de directe nabijheid van de woongelegenheden van toegelaten instellingen en daarmee een op de wijk/ buurt en bewonersgerichte functie hebben.
- Huurdersorganisatie mogen gefaciliteerd worden. Daarmee blijven toegestane activiteiten niet beperkt tot administratie, maar mag de toegelaten instelling ook ondersteuning bieden op andere manieren, zoals bij huurdersraadplegingen of kunnen kosteloos kantoorruimten ter beschikking worden gesteld voor overleg.

MOG/BOG

- Huurders van maatschappelijk onroerend goed (MOG) en huurders van bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) worden expliciet toegevoegd als categorie van personen of organisaties waaraan diensten mogen worden verleend.
- Naast verenigingen, stichtingen en overheidsinstellingen kunnen ook natuurlijke personen huurder zijn van maatschappelijk onroerend goed. Voorwaarde is dat de natuurlijk persoon in dat maatschappelijk onroerend goed op het maatschappelijk belang gerichte werkzaamheden verricht, zonder daarbij commerciële doelstellingen te hebben.
- De lijst voor toegestane MOG is niet langer limitatief. De toezichthouder kan op verzoek van toegelaten instellingen nieuwe soorten MOG toestaan als dat binnen de hoofdcategorieën past. Ook wordt het weer mogelijk om te investeren in brede scholen en ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten. Daarnaast wordt bij basisscholen en centra voor jeugd en gezin de rendementseis van 6,25% geschrapt. Ten aanzien van zorgsteunpunten en dagbestedingsruimten is de voorwaarde losgelaten dat deze in pandig dienen te zijn.
- Toegelaten instellingen kunnen delen van hun kantoorgebouw – die zij al vóór de inwerkingtreding van de herziene Woningwet op 1 juli 2015 in bezit had – bedrijfsmatig verhuren zolang zij het gebouw voor ten minste 50% (een verruiming) van het bruto vloeroppervlak zelf benutten. De huurder hoeft geen op de wijk of buurt gerichte functie te hebben en hoeft niet in de gebieden te staan waar de woningen van de toegelaten instelling gelegen zijn.



- Bij investering in BOG vanuit de Niet-DAEB tak, komt de maximale gebruiksbestemming voor BOG van 25% en de maximale investering van € 10.000.000 te vervallen.

Werkzaamheden voor derden / huisvestingsvoorzieningen voor vergunninghouders

De voorwaarden omtrent het aandeel vergunninghouders in een complex (ten minste de helft) komt te vervallen, alsmede het gedeeltelijk vervallen van de plicht tot het uitvoeren van een marktverkenning en het uniformeren van het bedrag dat maximaal geïnvesteerd mag worden (€ 25.000 per verhuureenheid). Daarnaast vervalt de voorafgaande goedkeuring. Indien gewenst kunnen hier lokaal afspraken over worden gemaakt tussen de gemeente en de toegelaten instelling.

Verkoopregels

- In de praktijk komt het voor dat een met een terugkoopplicht gekochte woning geen functie meer heeft voor de huisvesting van de doelgroep en de toegelaten instelling de woning definitief, dus zonder terugkoopverplichting, wenst te verkopen. Het verwerven van een dergelijke woning met als doel deze definitief te verkopen is vanuit de DAEB-tak niet goed mogelijk binnen de regelgeving. Geregeld wordt dat dit nu wel mag.
- Er is een verplichting opgenomen om woningen bij verkoop aan de zittende huurder aan te bieden, ook voor niet-DAEB-woongelegenheden en -complexen.
- De zienswijzen bij de verkoop van potentieel te liberaliseren woningen achterwege kan blijven indien voldaan wordt aan twee voorwaarden.
 - 1) Er moeten prestatieafspraken zijn gemaakt tussen bewonersorganisatie, gemeente en toegelaten instelling over de omvang van de voorraad sociale huurwoningen en over de eventuele verkoop van delen daarvan. De gemeente, de toegelaten instelling en de bewonersorganisatie kunnen zelf bepalen hoe gedetailleerd zij deze afspraken willen maken.
 - 2) De verkochte woning dient ten minste zeven jaar verhuurd te worden in het middensegment voor een prijs van ten hoogste € 1000,- per maand.
- Om de weglek van maatschappelijk bestemd vermogen te voorkomen, wordt voorgeschreven dat bij verkopen van onroerend goed door toegelaten instellingen uitsluitend uitgegaan mag worden van de getaxeerde marktwaarde. De mogelijkheid om de meest recente WOZ-beschikking te hanteren komt daarmee te vervallen.
- Er geldt een verplichte verantwoording bij vervreemdingen onder de getaxeerde marktwaarde. Ook bij verkoop aan andere toegelaten instellingen. Hiermee wordt benadrukt dat onderlinge verkopen in principe tegen marktwaarde zouden moeten plaatsvinden, maar er in specifieke situaties redenen kunnen zijn om daarvan af te wijken.
- De toezichthouder krijgt een discretionaire bevoegdheid voor afwijking van de verkoopregels.



Passend toewijzen

- De inzet van de vrije toewijzingsruimte kan over twee jaar gespreid worden, zodat lokaal beter gebruik gemaakt kan worden van die ruimte.
- Daarnaast wordt voorgesteld een uitzondering op passend toewijzen te maken voor ouderen met een laag inkomen maar met vermogen, zodat zij wanneer zij dat wensen een duurdere woning kunnen huren die beter past bij hun woonwensen. Voor de hoogte van het vermogen wordt aangesloten bij de grens zoals die geldt voor de Wet op de zorgtoeslag.

Diensten aan bewoners

- De lijst met verboden diensten is geschrapt. De toezichthouder beoordeelt zelf.
- Naast de bewoners van de eigen woongelegenheden en die van andere toegelaten instellingen, zijn ook diensten toegestaan aan VvE-leden, bewoners van woongelegenheden die een bouwkundig geheel vormen met die van de toegelaten instelling, aan bewoners van woningen van verbonden ondernemingen, van woongelegenheden van derden waar de toegelaten instellingen werkzaamheden voor verricht, en leden van een wooncoöperatie die is ontstaan uit bezit van de toegelaten instelling.

Overig

- Er is een nieuw experimenteerartikel toegevoegd. Deze is bedoeld om proefondervindelijk vast te stellen of een bepaalde aanpassing van regelgeving een bijdrage kan leveren aan het oplossen van een maatschappelijk probleem of een gewenste ontwikkeling kan stimuleren. Het doel van een experiment is dan ook om (het functioneren van) de regelgeving te verbeteren op basis van de lering die getrokken wordt uit het betreffende experiment. Het is niet bedoeld als discretionaire afwijkingsbevoegdheid of om in specifieke casuïstiek de wetgeving buiten werking te stellen.
- In de wet wordt nadrukkelijker geregeld dat de toezichthouder het belang van de volkshuisvesting kan betrekken. Het artikel biedt de toezichthouder de mogelijkheid om, binnen de grenzen van de wet en regelgeving, het belang van de volkshuisvesting te betrekken bij het nemen van besluiten. De wijze waarop de toezichthouder het belang van de volkshuisvesting hierbij betreft, kan de toezichthouder uitwerken in beleidsregels.
- De minister heeft de bevoegdheid tot het terugvorderen onterecht ontvangen staatssteun (overcompensatie).



Rotterdam

Boompjes 40
3011 XB Rotterdam
The Netherlands
Tel. +31 10 700 50 00

Zurich

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
Switzerland
Tel. +41 55 410 38 38

Amsterdam

Naritaweg 51
1043 BP Amsterdam
The Netherlands
Tel. +31 20 700 97 00

Toronto

250 University Avenue #200
Toronto, ON M5H 3E5
Canada
Tel. +1 416 736 4955

London

Bridge House
181 Queen Victoria Street
London EC4V 4EG
United Kingdom
Tel. +44 20 3770 5780

Hong Kong

Unit 211, Building 12W
Phase 3 Hong Kong
Science Park
Shatin, Hong Kong
Tel. +852 2477 9288

contact@ortecfinance.com www.ortecfinance.com