



Hans van Doesburg (L) en Pieter Kok

- Wonen -

VBTM ADVOCATEN

HANS VAN DOESBURG EN PIETER KOK

'GEEF WONINGCORPORATIES MEER DE RUIMTE'

Al meer dan 20 jaar is VBTM Advocaten gespecialiseerd in het vastgoedrecht. Het advocatenkantoor staat het leeuwendeel van de Nederlandse woningcorporaties bij en is daarnaast juridisch adviseur van AEDES, de overkoepelende vereniging van woningcorporaties. Mr. **Pieter Kok** en mr. **Hans van Doesburg**, het dagelijks bestuur van VBTM, over wetten en praktische bezwaren in de wereld van de volkshuisvesting. Een pleidooi voor maatwerk en flexibiliteit.

VBTM Advocaten is een landelijk werkend kantoor met ruim twintig gespecialiseerde advocaten in dienst en vestigingen in Utrecht, Rotterdam en Best. Het advocatenkantoor werkt vooral voor woningcorporaties, maar treedt ook op als juridisch adviseur van zorginstellingen, pensioenfondsen, overheden en commerciële vastgoedorganisaties.

Binnen het vastgoedrecht heeft iedere specialist van het kantoor een of meerdere aandachtgebieden, van huurrecht en bouwrecht tot volkshuisvestingsrecht en omgevingsrecht. Dat waarborgt een integrale benadering als die noodzakelijk is om complexe juridische knopen te ontwarren.

Met **Kok** en **Van Doesburg** spreken we vooral over de juridische aspecten van de Nederlandse stedelijke woningbouw in de komende jaren. Met als centrale vraag: wat kan en mag een woningcorporatie nog?

NEDERLAND WORSTELT MET GROTE TEKORTEN IN DE WONINGVOORRAAD, VOORAL IN DE GROTE STEDEN. JULLIE HEBBEN JURIDISCH ONDERZOEK GEDAAN IN OPDRACHT VAN AEDES NAAR DE GEVOLGEN VAN DE INVOERING VAN DE WONINGWET IN 2015.

Van Doesburg: 'Wij hebben AEDES al geadviseerd toen de herziening van de Woningwet er nog moest komen, vanaf 2010. In 2018 zijn we door AEDES gevraagd een juridisch onderzoek te doen naar de gevolgen van de invoering van de herziene Woningwet. Mede aan de hand van onze conclusies heeft de Commissie-Van Bochove, die door AEDES is ingesteld om de Woningwet te evalueren, geconstateerd dat die te beperkend is voor alle partijen. Gemeenten, huurders

en corporaties hebben meer ruimte nodig om aan hun maatschappelijke opdracht te kunnen voldoen.'

Kok: 'In het conceptwetsvoorstel dat nu voorligt om wijzigingen in de Woningwet door te voeren, zien we veel onderdelen terug van de aanbevelingen die wij hebben gedaan. Zo stelden wij vast dat gemeenten, huurders en corporaties meer ruimte moeten krijgen voor maatwerk en flexibiliteit op gemeentelijk en regionaal niveau. En daarnaast dat er belemmeringen moeten worden weggenomen om te kunnen investeren in zaken als leefbaarheid en duurzaamheid.'

THEMA VAN DEZE WOONSPECIAL IS DE LEEFBAARHEID VAN BINNENSTEDEN, NU EN IN DE NABIJE TOEKOMST. STAAT HET STREVEN NAAR EEN LEEFBARE STAD OP GESPANNEN VOET MET DE WONINGWET, ZOALS DIE ER NU LIGT?

Van Doesburg: 'De Woningwet is in 2015 ingevoerd als reactie op excessen bij enkele woningcorporaties die hun boekje te buiten waren gegaan. Ze hadden zich volgens de politiek te veel taken toegeëigend. Corporaties moeten zich volgens de Woningwet nu vooral beperken tot hun kerntaken, de zogeheten DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang, red.). In de praktijk betekent dat vooral het bouwen en verhuren van woningen in de sociale sector, onder de liberalisatiegrens.'

Kok: 'De bevoegdheden van woningcorporaties zijn enorm dichtgetimmerd door de Woningwet. Die regels zijn er natuurlijk niet voor niet niets, want debacles als met de SS Rotterdam liggen iedereen nog vers in het geheugen. Maar dat rechtvaardigt niet dat alle woningcorporaties over een kam worden geschoren. Nadat de Woningwet is ingevoerd zijn corporaties erg terughoudend geworden om buiten hun kerntaken te treden. Met als gevaar dat de problemen op het gebied van volkshuisvesting en leefbaarheid blijven liggen, omdat niemand ze oppakt. Maar als corporaties niet alleen het wonen, maar ook de woonomgeving willen verbeteren, moeten ze daarvoor meer de ruimte krijgen, zoals ook de Commissie-Van Bochove heeft geconstateerd.'

Van Doesburg: 'Tot 2015 was er voor corporaties heel veel mogelijk om de leefbaarheid in de buurt te vergroten, van het aanleggen van speelplaatsen bij flats tot het financieren van buurtbarbecues. Daarna mochten de corporaties daar veel minder maatschappelijk vermogen meer aan uitgeven. De vastgoedcomponent kreeg heel veel aandacht, de leefbaarheid veel minder, en dat kan toch niet de bedoeling zijn als je het over volkshuisvesting hebt.'



'WIJ PLEITEN ER STERK VOOR DE MARKTTOETS UIT DE WONINGWET TE SCHRAPPEN'

JULLIE PLEITEN VOOR EEN JURIDISCHE VERRUIMING VAN HET SPEELVELD, ZODAT ALLE PARTIJEN ZICH GESTIMULEERD VOELEN MEER INITIATIEVEN TE ONTWIKKELEN. EN VOOR SAMENWERKING TUSSEN GEMEENTEN, HUURDERS EN WONINGCORPORATIES OM MAATWERK TE LEVEREN OP LOKAAL EN REGIONAAL NIVEAU.

Van Doesburg: 'Zeker. Wij pleiten voor een integrale aanpak, waarbij ook gemeenten en huurders een grote rol krijgen in het proces. Nu is bijvoorbeeld het verlenen van diensten door corporaties aan bewoners wel toegestaan, maar onder een hele lijst beperkende voorwaarden in het BTIV (Besluit Toegelaten

Instellingen Volkshuisvesting 2015, red.). Dat is volgens ons een negatieve insteek. Het is nu wel de bedoeling om die lijst uit het BTIV te schrappen en te vervangen door richtinggevende normen. Maar we vrezen dat de toezichhouder, de Autoriteit woningcorporaties, uiteindelijk toch weer met zo'n lijstje komt.'

Kok: 'Daarnaast moet er een oplossing komen voor het tekort aan huurwoningen in het middensegment, met huren van 737 tot 1.000 euro. Wij pleiten er sterk voor de markttoets uit de Woningwet te schrappen. Nu mogen woningcorporaties alleen woningen bouwen in het middenhuur-segment en hoger, dus vanaf de sociale

‘NADAT DE WONINGWET IS INGEVOERD, ZIJN CORPORATIES ERG TERUGHOUDEND GEWORDEN OM BUITEN HUN KERNTAKEN TE TREDEN’

huurgrens, als er geen commerciële marktpartij is die die opgave wil oppakken.’

Kok: ‘Veel corporaties hebben de klacht dat door de invoering van de Woningwet woonwijken minder gemêleerd worden, aangezien corporaties tot 2015 ook konden bouwen boven de sociale huurgrens. Een versoepeling van de regels is ook nodig omdat je ziet dat de markt de vraag naar woningen in het middenhuursegment niet oppakt. Kennelijk vinden zij dat commercieel onvoldoende interessant. En corporaties zijn terughoudend, gezien alle strenge wettelijke restricties. Bovendien werkt alleen al het bestaan van die markttoets als een drempel.’

Van Doesburg: ‘Vandaar dat wij de aanbeveling hebben gedaan om de markttoets te vervangen door een minder strenge marktverkenning. In plaats van dat marktpartijen altijd voorrang krijgen, kunnen dan zowel marktpartijen als corporaties zich aanmelden voor ontwikkeling van middenhuurwoningen, waarna op lokaal niveau wordt besloten wie de opdracht wordt gegund. Maar dat levert nog altijd administratieve rompslomp op. Dus het beste zou zijn om de markttoets niet te vervangen door een marktverkenning, maar hem gewoon te schrappen.’

JULLIE STELLEN OOK DAT DUURZAAMHEIDSINITIATIEVEN DOOR DE WONINGWET EN DE BTIV WORDEN GEFRUSTREERD.

Van Doesburg: ‘Daar hebben we ook aanbevelingen over gedaan die zijn overgenomen in het concept wijzigingsvoorstel dat nu voorligt. Nu is het formeel

alleen toegestaan voor woningcorporaties om het eigen bezit te verduurzamen. Maar er is tegenwoordig steeds vaker sprake van gespikkeld bezit, dat wil zeggen dat particulieren koopwoningen of huurwoningen bezitten in een complex waarvan een corporatie de hoofdverhuurder is. Vaak willen corporaties zo’n heel complex verduurzamen, maar ze kunnen andere woningbezitters niet verplichten mee te doen. Wij stellen voor dat als een particulier niet de middelen heeft om in zo’n verduurzamingsproject deel te nemen, je dat door bijvoorbeeld een laagrentende lening toch mogelijk moet kunnen maken. Anders is het een gemiste kans.’

Kok: ‘De Rijksoverheid verwacht van corporaties dat ze vooroplopen in verduurzaming, maar in de praktijk komen veel corporaties dit soort beperkingen tegen die projecten nodeloos vertragen. Ook op het gebied van onderhoud is er nog veel te verbeteren in de wetgeving.’

EN DAN KOMT DAAR DE UITSPRAAK VAN DE RAAD VAN STATE OVER DE STIKSTOFMAATREGELEN NOG BIJ.

Kok: ‘Daar heeft de hele bouwwereld mee te maken. De Raad van State heeft in mei 2019 een streep gezet door de PAS, het Programma Aanpak Stikstof. Terwijl er al veel nieuwbouwprojecten waren vergund en in gang waren gezet. Dat raakt woningcorporaties daarnaast ook vaak indirect. Als gevolg van de herziene Woningwet zagen wij dat woningcorporaties minder zelf zijn gaan ontwikkelen, maar nieuwe woningen zijn gaan aankopen op basis van een ‘turn-key’-constructie. Daarbij ligt de verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen en ontheffingen vaak bij de ontwikkelaar of de aannemer. Maar dat laat natuurlijk onverlet dat zo’n project komt stil te liggen.’

DE CORONACRISIS RAAKT WONINGCORPORATIES UITERAARD OOK.

Van Doesburg: ‘Uiteraard zijn er de kwesties van huurachterstanden, maar ook onderhoud of werk dat stil komt te liggen omdat huurders op dit moment geen mensen over de vloer willen hebben.’

Kok: ‘Er is inmiddels al een uitspraak van een lagere rechter dat er geen beroep kan worden gedaan op het coronavirus als onvoorziene omstandigheid om niet aan verplichtingen te voldoen.’ ■ www.vbtm.nl



Pieter Kok



Hans van Doesburg

WELKE TRENDS ZIEN JULLIE OP HET GEBIED VAN WONEN?

Kok: ‘Naast corporaties zijn zorginstellingen belangrijke opdrachtgevers voor ons. Als gevolg van de veranderende wetgeving in de zorg zien we een verschuiving van het ‘verblijven’ in een verzorgingstehuis naar zelfstandig

wonen, met zorg op maat die thuis wordt geleverd. Als gevolg van die trend wordt er meer levensloopbestendig gebouwd. Ouderen worden gestimuleerd zo lang mogelijk thuis te blijven wonen, daar moet de woning dan ook op ingericht zijn of worden.’

Van Doesburg: ‘Een andere trend

is dat sommige gemeenten hun best doen huur en koop meer te spreiden. Rotterdam is daar een goed voorbeeld van.’

WAT ZOU ER ANDERS EN BETER MOETEN OP DE NEDERLANDSE WONINGMARKT?

Van Doesburg: ‘De verhuurderheffing. Corporaties zijn al heel lang aan het lobbyen om

die van tafel te krijgen. Als je meer dan vijftig sociale huurwoningen in je bezit hebt, word je geacht een aanzienlijk bedrag in de staatskas te storten. Dat kan oplopen tot in de miljoenen. Vooral nog wil de regering die heffing niet afschaffen, maar het zou woningcorporatie enorm helpen als dat wel gebeurt,

want dan kunnen ze dat geld steken in zaken als verbeteringen van de woningvoorraad en de leefbaarheid van de buurt.’

Kok: ‘Er is wel geprobeerd die heffing van tafel te krijgen, zelfs met een beroep op het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens, maar corporaties hebben steeds nul op het rekest gekregen.’