



Vereniging van  
Institutionele Beleggers  
in Vastgoed, Nederland

Huize Middenburg  
Westeinde 28, 2275 AE Voorburg  
Postbus 620, 2270 AP Voorburg

Ministerie van BZK  
De heer drs. S.A. Blok  
Minister Wonen & Rijksdienst  
Postbus 20011  
2500EA DEN HAAG

Briefnummer: 2014.38

Voorburg, 4 maart 2014

Betreft: **reactie IVBN op concept-novelle**

Geachte heer Blok,

IVBN reageert op de concept-novelle vanuit haar recente gepubliceerde visie op de vrije sector huurmarkt. Deze vrije sector huurmarkt is een groeimarkt vanuit zowel beleggers- als gebruikersperspectief. Extra investeringen van (institutionele) beleggers in nieuwe vrije sector huurwoningen zullen alleen plaatsvinden als er herstel van vertrouwen bij institutionele beleggers plaatsvindt. De recent opgelegde verhuurderheffing aan (institutionele) beleggers draagt in ieder geval niet bij aan het beter laten functioneren van de huurmarkt en het herstel van vertrouwen bij de institutionele belegger. Daarvoor is nodig een stabiel en duidelijk overheidsbeleid ten aanzien van de algehele (huur)woningmarkt, en de vrije sector in het bijzonder. Voor het beter functioneren van de huursector is het essentieel dat er geleidelijk meer marktconformiteit in de (gereguleerd blijvende) huursector ontstaat en dat de overregulering in de huursector wordt aangepakt. Voor de verdere ontwikkeling van de vrije sector huurmarkt dient de liberalisatiegrens, die nu op € 700 ligt, te worden verlaagd en in ieder geval bevroren: de vrije sector huurmarkt wordt door de stijgende liberalisatiegrens van de onderkant in elkaar gedrukt, terwijl de bovengrens van circa € 1000 vrijwel gelijk blijft vanwege de daarboven optredende concurrentie met de koopwoningenmarkt.

Om investeringen van institutionele beleggers in de vrije sector - met huurprijzen tussen de €700 en €1000 - te bevorderen is het dan ook noodzakelijk dat er een meer gelijk speelveld tot stand komt op de huurwoningmarkt. De oneerlijke concurrentie vanuit woningcorporaties bestaat voornamelijk uit de realisatie (met staatssteun) van honderdduizenden grote en luxe huurwoningen die ver onder de marktprijs werden verhuurd, ook buiten de (recent bepaalde) doelgroep. Daardoor kwamen extra investeringen van beleggers in de vrije sector maar beperkt van de grond. Als woningcorporaties zich in de toekomst veel nadrukkelijker met hun kerntaak gaan bezighouden, namelijk het bouwen en verhuren van sociale, gereguleerd blijvende huurwoningen (< 142 WWS-punten) voor een duidelijk beschreven en niet groter wordende doelgroep, ontstaat een gelijk speelveld en kunnen extra investeringen door beleggers gedaan worden waarbij ook meer samenwerking tussen corporaties en beleggers plaats kan vinden.

De concept-novelle wordt door IVBN primair beoordeeld op twee punten:

- Ten eerste of de concept-novelle leidt tot een meer gelijk speelveld, waardoor de vrije sector beter gepositioneerd wordt.
- Ten tweede of de concept-novelle voorziet in het waarborgen en transparant maken van marktconform handelen van de corporaties en hun afgesplitste commerciële activiteiten.

De conclusie van IVBN is dat de concept-novelle op beide punten nog niet toereikend is.

Bij de beoordeling maakt IVBN verschil tussen het reeds binnen een corporatie aanwezige commerciële vastgoed (waaronder de reeds geliberaliseerde huurwoningen) en nieuw te vervaardigen commercieel vastgoed. IVBN is van mening is dat het bestaande commerciële vastgoed zo snel mogelijk moet worden afgesplitst en geheel commercieel moet worden geherfinancierd of –als dat (nog) niet kan- (deels) aan de markt moet worden verkocht. De waarde van het commerciële vastgoed dat afgesplitst wordt moet immers liquide worden gemaakt en dan weer terug naar de moedercorporatie om daar ingezet te worden voor de sociale kerntaak. Die commerciële afsplitsingen moeten wel geheel marktconform functioneren en daarover ook volledig transparant zijn.

De minister blijkt in de concept-novelle bereid om bij een administratieve splitsing nieuwe commerciële activiteiten van corporaties in herstructureringsgebieden en stads- en dorpsvernieuwing toe te staan, mits commerciële partijen dat niet kunnen of willen. De gemeente zou dat met een verklaring moeten aangeven. IVBN beziet dit met zorg, omdat een gemeente in staat is om ‘marktfalen’ te orkestreren. Als immers aan de marktpartijen niet exact dezelfde uitgangspositie en condities worden gesteld als (later) aan de corporatie, is er geen gelijk speelveld. Daar komt bij dat als een marktpartij de commerciële activiteiten niet wil of kan uitvoeren, omdat er geen marktvraag is of omdat er geen marktconform rendement op behaald kan worden, de corporatie tot dezelfde conclusie zou moeten komen. De minister wil overigens terecht niet toestaan dat er vanuit een administratieve splitsing nieuwe commerciële activiteiten van corporaties plaatsvinden in uitleggebieden. Deze beperkingen gelden echter niet na een juridische splitsing.

IVBN vindt echter dat er vanuit een afsplitsing geen nieuwe commerciële activiteiten kunnen worden aangegaan, zolang de moedercorporatie nog niet kan beschikken over de liquide gemaakte waarde van het commerciële vastgoed (dat immers met staatssteun is opgebouwd en bedoeld is voor de sociale kernactiviteiten van de corporatie). Het ná de splitsing opnieuw voorzien van aanvullend risicodragend eigen vermogen aan de commerciële afsplitsing, vanuit verkoop van sociaal bezit, brengt opnieuw een deel van het maatschappelijk bestemd vermogen over naar de commerciële activiteiten en moet daarom worden uitgesloten.

IVBN stelt voor dat het corporatiedossier zo snel mogelijk moet worden afgerond. Per 1 januari 2015 moet de Herzieningswet, die door de concept-novelle substantieel wijzigt, in worden gevoerd. Verder uitstel van de invoering van de reeds eind 2009 bekend geworden Europese Beschikking is niet aanvaardbaar. IVBN is graag bereid om met Aedes en/of de Vernieuwde Stad, het Ministerie van BZK en andere partijen van marktorganisaties in overleg te gaan om tot een spoedige en acceptabele splitsing te komen. Gezien de nu nog deels onbekende financiële voorwaarden waaronder de splitsing kan worden uitgevoerd, bepleit IVBN dat er een aantal voorbeeldberekeningen worden gemaakt voor een aantal te splitsen corporaties.

In bijgevoegd persbericht staat de hoofdlijn van IVBN’s reactie, zoals we die naar buiten brengen. Naast deze algemene lijn, wil IVBN in haar reactie op de concept-novelle, nog een aantal inhoudelijke discussiepunten inbrengen, die in de eerste bijlage bij deze brief zijn vermeld. In de tweede bijlage zijn vanuit IVBN vijf kernpunten genoemd, bij de splitsing tussen de kernactiviteiten en de commerciële nevenactiviteiten van een corporatie centraal moeten staan.

Met vriendelijke groet,  
IVBN,



drs. H. Jagersma, voorzitter



D.J. van Hal RBA, vice-voorzitter

## Bijlage 1

De hoofdpijnen uit de concept-novelle zijn volgens IVBN als volgt.

1. Een verplichte juridische splitsing tussen kernactiviteiten en commerciële activiteiten is van de baan: corporaties mogen ook volstaan met een administratieve splitsing.
2. Bij een juridische splitsing mag de commerciële dochter ongehinderd commerciële activiteiten verrichten.
3. Bij een administratieve splitsing gelden er twee voorwaarden voor het ontplooiën van commerciële activiteiten:
  - Ten eerste moeten de commerciële activiteiten dan 'direct ten dienste staan' van de sociale kernactiviteiten. De minister noemt dan de 'herstructurering en de stads- en dorpsvernieuwing'.
  - Ten tweede moet duidelijk zijn dat marktpartijen dergelijke commerciële activiteiten niet willen of kunnen oppakken. De minister biedt daarvoor procedureel enkele waarborgen dat gemeenten en corporaties marktpartijen een faire kans geven en geen 'marktfalen gaan orkestreren'.
4. De 'moedercorporatie' zal zowel bij de juridische als de administratieve splitsing éénmalig een interne lening verstrekken aan de commerciële activiteiten. Deze lening moet op marktconforme voorwaarden worden aangegaan. Over de lening moet rente worden betaald. Op termijn moet de lening worden afgelost. Via de lening wordt ervoor gezorgd dat (een deel van) het maatschappelijk bestemde kapitaal dat opgeslagen is óók in de af te splitsen commerciële activiteiten, via de rente en de (latere) aflossing weer terugkomt bij de moeder.
5. Na een juridische splitsing mag er geen vermogen vanuit de moeder meer overgaan naar de dochter (de zogenaamde woningvennootschap).
6. Na een administratieve splitsing mag er (vanuit de verkoopopbrengsten van sociale huurwoningen) nog wel aanvullende financiering voor nieuwe commerciële activiteiten (gebonden aan de sociale kernactiviteiten) worden verstrekt.
7. De moeder mag haar meerderheidsbelang in de woningvennootschap niet opgeven zolang het ingebrachte (eigen en vreemd) vermogen meer dan een bij AMvB te bepalen percentage van het eigen vermogen van de moeder vormt.

### IVBN voorstander van juridische splitsing

IVBN was en is voorstander van een strikte juridische splitsing en beperking van commerciële nevenactiviteiten. Volgens IVBN liggen er binnen de bestaande gereguleerde corporatievoorraad nog enorme opgaven voor sloop en renovatie, voor energiebesparing en voor het geschikt maken van de bestaande voorraad voor veel meer één- en tweepersoonshuishoudens en voor aangepaste zorgwoningen. IVBN beurt de nu voorgestelde keuze tussen juridisch en administratief splitsen. Een administratieve splitsing leidt niet tot een meer gelijk speelveld rond commerciële activiteiten. Bij een administratieve splitsing blijft het gevaar op kruissubsidiëring bestaan, als huisvesting/personeel en overige voorzieningen van de (moeder-) woningcorporatie, die mét staatssteun DAEB-activiteiten doet, óók niet-DAEB-activiteiten mag doen.

### Zo snel mogelijk interne lening aflossen; dan pas (beperkte) nieuwe commerciële activiteiten en alleen bij een juridische scheiding

Aangezien er voorlopig nog sprake is van een interne lening vanuit de moedercorporatie en de bestaande afgesplitste commerciële activiteiten<sup>1</sup> met staatssteun zijn opgebouwd, vindt IVBN dat er beperkingen gesteld moeten worden aan nieuwe commerciële activiteiten. Dat geldt zeker bij de administratief afgesplitste activiteiten, maar óók bij een juridische splitsing. Pas na aflossing van de interne lening zou de juridisch afgesplitste dochter vrijelijk commerciële activiteiten moeten kunnen ondernemen. Dat zet tevens een prikkel voor de dochter om zo snel mogelijk 'op eigen benen te staan' en om marktconform te opereren. Er is nu geen termijn opgenomen, waarbinnen de lening moet zijn afgelost of commercieel zijn geherfinancierd.

---

<sup>1</sup> Het gaat dan om geliberaliseerde (vrije sector-) huurwoningen, koopwoningen en commercieel vastgoed in de vorm van winkel-, kantoor- en bedrijfsruimte.

### Commerciële activiteiten primair door marktpartijen

Als er in herstructureringswijken of in de stads- en dorpsvernieuwing nieuwe koopwoningen of nieuwe vrije sector huur moet worden gerealiseerd om de woningsamenstelling in de wijk meer divers te maken, kan dat volgens IVBN het beste door marktpartijen gebeuren, in nauwe samenwerking met corporaties, die de sociale kernactiviteiten doen. Volgens IVBN neemt dan ieder zijn rol en zet ieder dan zijn eigen kwaliteiten in voor het beste gezamenlijke resultaat. Uitgangspunt moet daarom zijn dat marktpartijen de commerciële activiteiten doen. Gezien hun kerntaak moeten corporaties niet eens commerciële risico's willen lopen en zeker geen activiteiten ondernemen die ofwel door de markt gedaan kunnen worden ofwel vanuit de markt gezien onverstandig zijn. IVBN ondersteunt de keuze in de concept-novelle dat een administratief gesplitste corporatie in ieder geval géén commerciële activiteiten in nieuwe uitleggebieden mag doen. Uitbreiding van dergelijke volstrekt nieuwe activiteiten in een marktsegment verdraagt zich niet met de sociale kerntaken van de corporatie.

### Gemeentelijke toets op eventueel 'marktfalen'

Na een administratieve splitsing mag de corporatie volgens de concept-novelle slechts nieuwe commerciële activiteiten oppakken als marktpartijen dat niet willen of kunnen oppakken. De minister biedt daarvoor procedureel in de concept-novelle enkele waarborgen dat gemeenten en corporaties marktpartijen een faire kans zullen geven en geen 'marktfalen gaan orkestreren'. Daarvan is bijvoorbeeld sprake als de oorspronkelijke condities waaronder marktpartijen de commerciële activiteiten zouden moeten uitvoeren, later worden gewijzigd als de corporatie die gaat doen. Belangrijke voorwaarde die de concept-novelle daarbij al stelt is dat die activiteiten in principe niet gefinancierd mogen worden vanuit de kernactiviteiten en ook niet geborgd kunnen worden. Voorts beoordeelt de minister een eventueel marktfalen van marktpartijen in twee separate beslissingsrondes. Marktpartijen die zich door de gemeente en/of de corporatie benadeeld voelen in hun poging de gewenste commerciële activiteiten onder marktconforme condities uit te voeren, mogen zich rechtstreeks met hun klacht melden bij de direct onder de minister staande Inspectie.

### Gemeentelijke invloed op commerciële activiteiten van corporaties

Volgens de concept-novelle worden er prestatieafspraken gemaakt tussen gemeenten en corporaties, echter zonder vormvereisten. Het blijft echter onduidelijk of de gemeente ook afspraken gaat maken met de corporatie over (nieuwe) commerciële activiteiten. Als dat zo is ontstaat het gevaar van belangenverstremming tussen gemeente en corporatie en worden normale marktverhoudingen tussen de gemeente en commerciële woninginvesteerdere (ontwikkelaars, beleggers, bouwers) daardoor negatief beïnvloed.

### Verkleining van het vrije marktsegment dreigt

In de concept-novelle is opgenomen dat de toewijzingseis van 90% van de doelgroep blijft bestaan. Uitwerking in de AMvB moet echter duidelijk maken of de doelgroep toch nog wordt opgerekt tot tenminste € 38.000 (naar aanleiding van een aangenomen motie in de Tweede Kamer) en of toch het percentage vrije toewijzing wordt verhoogd naar 20%. Het zal duidelijk zijn dat IVBN met een verhoging van de inkomensgrens en/of een verhoging van het percentage vrije toewijzing niet kan instemmen.

Er is nog een tweede punt waardoor het vrije marktsegment kleiner zal worden. De liberalisatiegrens wordt voornamelijk ieder jaar weer verhoogd met inflatie en heeft nu al de € 700 bereikt. Aangezien het vrije huursegment in de praktijk nog steeds een bovengrens heeft van gemiddeld circa € 1000, waar een omslagpunt ligt waarop kopen aantrekkelijker wordt dan huren, pleit IVBN ook in het kader van de concept-novelle voor verlaging, en in ieder geval bevroering van de liberalisatiegrens.

## Bijlage 2

**IVBN onderscheidt de volgende vijf kernpunten bij de verdere uitvoering van de splitsing tussen de kernactiviteiten en de commerciële nevenactiviteiten van een corporatie.**

### **1<sup>e</sup> Kernpunt: voorkom niet-marktconforme inzet vermogen corporaties**

Kernpunt in de discussie over de concept-novelle is volgens IVBN hoe ná de splitsing van activiteiten voorkomen kan worden dat het in de corporatie aanwezige en met staatssteun opgebouwde maatschappelijk bestemde vermogen, dat afgesplitst wordt voor commerciële activiteiten, die gemeenten en/of corporaties willen uitvoeren, niet-marktconform wordt ingezet.

IVBN wijst dan op een viertal delen van een **(deels verborgen) bruidsschat**, die ervoor zorgen dat de commerciële activiteiten van een corporatie oneerlijk gaan concurreren met commerciële activiteiten van marktpartijen als daar bij de afsplitsing geen nadere afspraken over worden gemaakt. Het gaat om de volgende punten.

- a) Hoewel het bezit van corporaties momenteel op basis van 'voortgezette volkshuisvestelijke exploitatie' (of soms nog op historische kostprijs) wordt gewaardeerd, wordt in de nabije toekomst het corporatiebezit op marktwaarde gewaardeerd. In de totale volkshuisvestelijke balans gaan volgens het CFV de materiële vaste activa dan van € 120 miljard naar € 230 miljard, waarbij het eigen vermogen van de gezamenlijke corporaties dan van 32,5 miljard (en een solvabiliteit van 25%) naar 137,5 miljard gaat (met een solvabiliteit van 57%)! Deze explosie van waarde is enerzijds gebaseerd op reële waardevermeerdering, maar anderzijds gebaseerd op verkregen staatssteun. Bij de overgang van koop-, huurwoningen en commercieel vastgoed naar de afsplitsing is er slechts sprake van een beperkte lening die moet worden afgelost; wel behoudt de moeder vooralsnog het gehele aandelenkapitaal.
- b) Grondposities van woningcorporaties zijn eerder verkregen mét staatssteun in de vorm van lagere grondprijzen; of deze gronden nu wel of niet zijn bebouwd, ze kunnen (eventueel na sloop van de opstallen) worden ingezet voor commerciële activiteiten, tegen een aanzienlijk lagere grondwaarde. Volgens de concept-novelle hoeft over grondposities niet te worden afgerekend met de moeder.
- c) De marktwaarde van corporatiebezit wordt gebaseerd op de marktwaarde "in verhuurde staat"; de generiek lagere huren in de corporatiesector zorgen dan voor een drukkend effect van die waarde. Door (na mutatie van de huurder) de té liberaliseren huurwoningen in de commerciële afsplitsing te verhogen naar de vrije markthuren komt er een (extra) waardesprong vrij in de afsplitsing, die volgens de concept-novelle niet behoeft te worden afgerekend met de moeder. Daarmee kunnen dan weer nieuwe commerciële activiteiten worden opgezet, die vanwege deze goedkope funding oneerlijk concurreren met wat commerciële partijen kunnen doen.
- d) Indien de te liberaliseren huurwoningen in plaats van te worden dóór-geëxploiteerd, worden verkocht, dan vindt er opnieuw een waardesprong plaats van de marktwaarde in verhuurde staat naar de marktwaarde, vrij van huur en gebruik. Ook over deze waardesprong hoeft niet te worden afgerekend met de moeder.

IVBN heeft zich eerder verzet tegen een verhuurderheffing voor commerciële partijen, omdat het oorspronkelijk immers de bedoeling was om het in de corporatiesector opgeslagen, maatschappelijk bestemd vermogen af te romen. Met deze concept-novelle komt dus een deel van dit vermogen nu vrij voor nieuwe commerciële activiteiten. Commerciële partijen worden daarmee op twee manieren benadeeld: ten eerste omdat hen de verhuurderheffing is opgelegd en ten tweede omdat commercieel afgesplitste activiteiten van corporaties oneerlijke concurrentie gaan opleveren.

**2° Kernpunt: geen aanvullende financiering voor nieuwe commerciële activiteiten vanuit de kernactiviteiten (na een administratieve splitsing)**

Na een administratieve splitsing mag er (vanuit de verkoopopbrengsten van sociale huurwoningen) nog aanvullende financiering voor nieuwe commerciële activiteiten (gebonden aan de sociale kernactiviteiten) worden verstrekt. Daarmee maakt de concept-novelle het mogelijk om een 'reserve', die gevormd kan worden uit verkoopopbrengsten van DAEB-bezit (uiteraard na aflossing van de geborgde lening), in te zetten voor nieuwe commerciële activiteiten van de afsplitsing (mits uiteraard aan alle voorwaarden die daaraan worden gesteld, is voldaan). IVBN is van mening dat het uiterst ongewenst en vreemd is om deze mogelijkheid te openen, zeker als de enorme opgaven, die er nog liggen in de gereguleerde corporatie-voorraad worden beschouwd. Met deze constructie worden opbrengsten van verkopen van (met staatssteun gerealiseerd en geëxploiteerd) DAEB-bezit ingezet voor commerciële niet-DAEB-activiteiten! Volgens IVBN zal er juist financiële ruimte gevonden moeten worden door verkoop van niet-DAEB-bezit, als er weer aanvullende commerciële activiteiten nodig zouden zijn.

**3° Kernpunt: Corporatievermogen bevat een (deels verborgen) bruidsschat, opgebouwd met staatssteun, die zonder rendementseis en zonder volstreekte transparantie kan worden ingezet voor nieuwe commerciële activiteiten**

IVBN vindt dat alle bij de discussie betrokken partijen zich moeten realiseren dat de afgesplitste commerciële bedrijfsmiddelen nog altijd een forse opgebouwde 'bruidsschat' bevat die voor een groot deel is opgebouwd met staatssteun en die altijd bestemd is geweest voor de sociale kernactiviteiten. IVBN vindt het dan ook niet acceptabel dat de concept-novelle geen eisen stelt aan het halen van een marktconform rendement op de commerciële activiteiten. Tevens constateert IVBN dat het in de concept-novelle volledig ontbreekt aan maatregelen inzake transparantie (met name naar marktpartijen) over die commerciële activiteiten van een individuele corporatie. Door het consolideren van de afgesplitste commerciële activiteiten in de jaarrekening van de moedercorporatie ontstaan noch voor de gemeente, noch voor de marktpartijen inzicht in al of marktconform opereren. Ook is er geen intern toezicht op de commerciële activiteiten van corporaties in de vorm van een aparte Raad van Commissarissen. In de concept-novelle gaat straks dezelfde raad van Commissarissen toezicht houden op zowel de sociale kernactiviteiten als de commerciële nevenactiviteiten en dat leidt niet tot een heldere afweging. Een te laag rendement, géén of zelfs een negatief rendement over de commerciële activiteiten in één of meerdere jaren heeft géén (althans zeker geen directe) consequenties voor noch de afgesplitste commerciële tak noch voor de moedercorporatie. Als er geen marktconforme rendementseis wordt gelegd op het eigen vermogen van de afgesplitste commerciële activiteiten en als er geen consequenties worden verbonden aan (meerjarig) onvoldoende marktconform rendement kan er geen sprake zijn van een gelijk speelveld.

**4° Kernpunt: Toets op marktconformiteit ontbreekt**

Hoewel in de splitsingsplannen gesproken over 'controle op overcompensatie' en het voorkomen van 'kruissubsidiëring' heeft de feitelijke toets op marktconformiteit van de werkzaamheden van een corporatie (en vooral van de commerciële dochter) slechts betrekking op marktconformiteit van de te verstrekken lening van de moeder aan de dochter. Daarmee wordt de jarenlange discussie over een te bereiken gelijk speelveld echter zeer sterk versimpeld en wordt voorbij gegaan aan de reeds verstrekte grondsubsidies voor sociale woningbouw, aan reeds verstrekte subsidies en de borging voor 500.000 tot 600.000 te liberaliseren huurwoningen en vooral aan het met staatssteun opgebouwde maatschappelijk bestemde vermogen dat tientallen jaren zonder rendementsdoelstelling is ingezet en waardoor de markt ernstig is verstoord. Groot bezwaar van IVBN is dat de marktconformiteit van het commercieel handelen van de corporaties na de splitsing alleen maar wordt getoetst op de mogelijkheid om over de lening de rente te betalen.

### **5° Kernpunt: Keuze te liberaliseren huurwoningen**

Er moet een heldere keuze gemaakt worden ten aanzien van de toekomstige positie van de huidige te liberaliseren huurwoningen in het corporatiebezit. Er zijn zo'n 600.000 te liberaliseren huurwoningen van corporaties in de meer gespannen woningmarkten, die nu nog onder de € 700 worden verhuurd. Deze huurwoningen hadden eigenlijk allang aan de vrije sector huurmarkt van circa 300.000 geliberaliseerde huurwoningen moeten zijn toegevoegd, maar dat werd tot op heden door zowel de landelijke als de gemeentelijke politiek tegengehouden. Deze huurwoningen hadden bij mutatie geliberaliseerd kunnen worden verhuurd. Corporaties verstoren juist daarmee de vrije markt en belemmeren de groei van de vrije markt. Volgens IVBN moet de objectieve puntengrens bepalend worden voor wat corporaties, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw mogen doen en niet de subjectief door hen zelf te bepalen huurprijs. Voorkomen moet worden dat corporaties opnieuw vrije sector huurwoningen gaan realiseren en die onder de liberalisatiegrens gaan verhuren.

IVBN wil dat er in de concept-novelle een duidelijker beeld wordt geschetst wat er met de te liberaliseren huurwoningen moet gaan gebeuren. Volgens de concept-novelle krijgen de gemeenten grote invloed op het aantal van deze te liberaliseren huurwoningen dat bij de splitsing (éénmalig) over mag naar de commerciële activiteiten. Dat aantal is echter weer van groot belang voor de financierbaarheid van de af te splitsen commerciële activiteiten en de financiële verhouding tussen dochter en moeder. IVBN gaat er (op grond van de concept-novelle) nu van uit dat ná de splitsing de in de moeder achterblijvende te liberaliseren huurwoningen niet langer meer mogen worden geliberaliseerd in de moeder. Deze kwalitatief goede huurwoningen zullen voortaan ofwel gereguleerd moeten blijven verhuurd in de moeder, ofwel moeten worden verkocht, en dan volgens de officiële verkoopregels; óók als dat aan de afsplitsing plaats vindt. Voor dergelijke te verkopen of anders voortaan gereguleerd blijvende huurwoningen geldt de verkoopcirculaire, waarin dan winstdeling bij verkoop op termijn noodzakelijk is. Zoals bekend maakt de circulaire verkoop tussen corporaties onderling veel makkelijker dan bij een verkoop aan marktpartijen en dan zal dus de verkoopcirculaire op dit punt moeten worden herzien.