



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

**Brief aan de leden
T.a.v. het college en de raad**

informatiecentrum tel.
(070) 373 8393

uw kenmerk

bijlage(n)
7

betreft
Woningwet

ons kenmerk
ECFD/U201501159

datum
14 juli 2015

Samenvatting

In deze brief geven we informatie over de hoofdlijnen van de Woningwet 2015 en de daaronder liggende AMvB (het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015). We informeren u over de diverse initiatieven die we nemen zodat u beter thuis kunt raken in de toepassing van de nieuwe Woningwet en formuleren een aanbod om bij u langs te komen voor een toelichting op de regelgeving. Tot slot informeren we u over *wonen.vng.nl* waar straks alles te vinden is over de Woningwet en de toepassing ervan.



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Aan de leden

informatiecentrum tel.
(070) 373 8393

uw kenmerk

bijlage(n)
7

betreft
Woningwet

ons kenmerk
ECFD/U201501159

datum
14 juli 2015

Geacht college en gemeenteraad,

In deze brief geven we informatie over de hoofdlijnen van de Woningwet 2015 en de daaronder liggende AMvB (het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015). We informeren u over de diverse initiatieven die we nemen zodat u beter thuis kunt raken in de toepassing van de nieuwe Woningwet en formuleren een aanbod om bij u langs te komen voor een toelichting op de regelgeving. Tot slot informeren we u over *wonen.vng.nl* waar straks alles te vinden is over de Woningwet en de toepassing ervan.

De herziene Woningwet

In het Regeerakkoord is overeengekomen dat corporaties onder directe aansturing komen van de gemeenten. Het kabinet heeft in de herziene Woningwet de positie van gemeenten versterkt waar het gaat om de bijdrage die corporaties moeten leveren aan de gemeentelijke volkshuisvestingsopgave.

In de Woningwet is nu opgenomen dat de corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid moet bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is.

De wet stelt dat uitgangspunt zou moeten zijn dat een gemeente beschikt over een actueel vastgesteld en met andere gemeenten afgestemd volkshuisvestelijk beleid. Het kabinet geeft geen voorschriften hoe dat volkshuisvestelijk beleid er uit moet zien behalve dat er regionaal overleg plaats dient te vinden. In de Woningwet wordt de noodzaak om het volkshuisvestingsbeleid vast te leggen versterkt door te bepalen dat de corporatie niet gehouden is naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, wanneer dat beleid door de gemeente(n) niet is vastgelegd.

Woonvisie en prestatieafspraken

De gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema's aandragen waarvan zij vindt dat de corporaties daarop dienen te presteren.

Daarbij kan de gemeente prioriteiten en posterioriteiten vaststellen, zowel naar thema als naar wijk/buurt/stadsdeel. De gemeente kan thema's aan de orde stellen als nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (o.a. verkoop van bezit of liberalisatie van woningen door de corporatie), betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving, investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

In de Woningwet is bepaald dat de corporatie een 'bod' moet uitbrengen op de gemeentelijke woonvisie. In dat bod geeft de corporatie aan welke voorgenomen werkzaamheden ze wil uitvoeren. Op basis van dit overzicht van werkzaamheden kunnen de gemeenten afleiden welke werkzaamheden op hun grondgebied zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt. In de regel wordt dit bod uiterlijk op 1 juli uitgebracht; maar gelet op het feit dat de wet per 1 juli 2015 in werking treedt is voor het jaar 2015 voorzien in een overgangsmaatregel. De corporatie wordt voor 2015 geacht een bod uit te brengen uiterlijk *vóór 1 november 2015*.

De corporatie moet vervolgens op 15 december een overzicht aan de minister sturen van haar voorgenomen meerjarige werkzaamheden (vergezeld van een afschrift van de gemaakte prestatieafspraken). Gemeenten krijgen hiervan een afschrift.

De gemeente kan, indien een corporatie niet of onvoldoende aan de wensen van de gemeente zou tegemoetkomen, een beroep doen op de geschilbeslechtingprocedure bij de minister. De minister doet in dat geval een bindende uitspraak. Overigens kunnen ook de corporatie én de huurdersorganisatie naar de minister stappen. De geschillenbeslechting door de minister is pas eind 2016 aan de orde.

In de Woningwet is de positie van huurders versterkt. Huurdersorganisaties hebben een volwaardige positie in het overleg over prestatieafspraken. Het overleg is dus uitdrukkelijk tripartite. Bij gesloten prestatieafspraken zullen dan ook drie partijen de afspraak ondertekenen.

De crux bij het maken van prestatieafspraken en het maken van een woonvisie is dat de gemeente met de woonvisie duidelijk agenderend voor het overleg is. In de woonvisie kunnen uitgangspunten worden opgenomen die vertaald kunnen worden in de prestatieafspraken. Als de gemeente, samen met de huurdersorganisatie en de corporatie, in de prestatieafspraken bijvoorbeeld een aantal heldere spelregels neerlegt over verkoop en liberalisatie van delen van de sociale voorraad, zijn partijen daar aan gehouden. Ook afspraken over huurprijsbeleid kunnen neerslaan in de prestatieafspraken (uiteraard binnen de bandbreedte die de wetgever bepaalt). Daarmee zijn de te maken afspraken breder van aard dan tot nu toe gebruikelijk was. In de prestatieafspraken wordt niet alleen neergelegd wat de corporatie gaat doen, ook worden afspraken gemaakt onder welke condities corporaties dit kunnen doen. Immers, voor het doen van investeringen is ook investeringscapaciteit nodig. En dan gaat het over de vraag hoe hoog de huren mogen zijn, of er bezit verkocht wordt of geliberaliseerd, tegen welke condities de gemeente grond ter beschikking stelt, etc. Uiteindelijk gaat het er om niet-vrijblijvende afspraken te maken; wederkerig en verplichtend.

Van gemeenten mag ook worden verwacht dat ze in de 'achtervang' staan bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), zodat corporaties tegen relatief gunstige condities leningen kunnen aantrekken.

Bureau Companen schrijft in opdracht van het ministerie van BZK een handreiking (i.s.m. de VNG, Aedes en de Woonbond) over het opstellen van een woonvisie en het maken van prestatieafspraken. Deze handreiking zal zo spoedig mogelijk ter beschikking worden gesteld.

Het takenpakket van de corporatie

In de aanloop van de wet is er veel te doen geweest over de werkzaamheden die de corporatie nog mag verrichten. Even zag het er naar uit dat de corporaties in het geheel niet meer zouden mogen investeren in middeldure huur en goedkope koop en dat bijvoorbeeld het werkdomein 'leefbaarheid' drastisch zou worden ingeperkt. In de VNG-lobby hebben we ingezet op een brede taakstelling voor de corporaties vanuit het uitgangspunt dat 'wonen' meer is dan het alleen bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen. Hoewel op een aantal punten het werkdomein van de corporatie is ingeperkt en met name het bouwen van niet-DAEB-voorzieningen door een corporatie redelijk ingewikkeld is geregeld, blijft de brede taakstelling voor corporaties overeind.

Ten aanzien van de leefbaarheid heeft het Rijk dit werkdomein nader gedefinieerd ten opzichte van de huidige praktijk. Het gaat om werkzaamheden die samenhangen met het sociale bezit en het daaraan ondergeschikte en direct daarmee verbonden maatschappelijk vastgoed.

Uitgangspunt is dat de werkzaamheden een op de wijk, buurt of het buurtschap gerichte functie hebben, in gebieden waar de corporatie bezit heeft en dat het activiteiten betreft zijn die primair ten behoeve van de huurders zijn.

Voor wat betreft de bouw van maatschappelijk vastgoed zijn de mogelijkheden verkleind. Maar de wet staat nog steeds toe dat de corporatie uit de DAEB investeringen doet voor jongerenopvang, maatschappelijk werk, welzijnswerk, zorgsteunpunten, maatschappelijke dienstverlening, veiligheidshuizen, bibliotheken etc. (DAEB = diensten van algemeen economisch belang, te realiseren met staatssteun). Daarnaast blijft het mogelijk dat corporaties investeren in basisscholen en Centra voor Jeugd en gezin.

Functies die onlosmakelijk samenhangen met zorggebouwen van corporaties worden niet meer apart beschouwd als maatschappelijk vastgoed maar gerekend tot het wonen als zij een fysieke eenheid vormen met het woonzorggebouw (dagbesteding, zorgsteunpunten). Dat valt dus allemaal onder de DAEB.

Wat betreft de niet-DAEB werkzaamheden, zoals de bouw van middeldure huurwoningen en koopwoningen, komt het er in de kern op neer dat de gemeenten in een woonvisie of vastgelegd volkshuisvestingsbeleid aangeven welke niet-DAEB investeringen zij noodzakelijk achten.

De gemeente zal moeten bepalen of er een marktpartij is die bereid en in staat is om deze niet-DAEB werkzaamheden uit te voeren. Is de gemeente van oordeel dat dat niet het geval is, dan kan de gemeente in zee gaan met de corporatie. De corporatie moet de niet-DAEB taken echter wel onder dezelfde voorwaarden uitvoeren als een marktpartij. Deze 'markttoets' wordt in de samenvatting toegelicht.

De corporatie dient 'naar redelijkheid bij te dragen'. Wat is dat?

De gemeentelijke woonvisie is leidend. Maar wat kunt u eigenlijk van uw corporatie(s) verwachten?

De VNG heeft er met succes voor gepleit dat er in de wet en AMvB diverse bepalingen zijn opgenomen die gemeenten en huurdersorganisaties meer inzicht verschaffen in de investeringscapaciteit van de corporatie.

De twee meest in het oog springende bepalingen zijn dat er een financieel oordeel komt van de Autoriteit Woningcorporaties (de nieuwe toezichthouder) over de financiële capaciteit van de corporatie (te weten inzicht in liquiditeit en solvabiliteit, inzicht in de ruimte voor het doen van investeringen in de eerstvolgende vijf kalenderjaren en een vergelijking tussen beschikbare middelen in verhouding tot de werkzaamheden van de corporatie die al gepland zijn).

De tweede bepaling is dat de minister jaarlijks een kengetal zal publiceren waarmee u een indicatie krijgt van de mogelijk extra ruimte voor volkshuisvestelijke inspanningen van corporaties in hun werkgebied. Toedeling van eventuele extra investeringsruimte van de corporatie naar gemeente zal geschieden op basis van het daar aanwezige bezit.

We hebben dit samen met BNG Advies uitgewerkt in een handreiking die als bijlage bij deze brief is toegevoegd.

Naast de handreiking zullen wij in het najaar van 2015, samen met BNG Advies, een aantal expertclasses aanbieden die u inzicht geeft in de financiële positie van de corporaties. Als bijlage is een brochure bijgevoegd. Wilt u van deelname aan de expertclass verzekerd zijn? Schrijf dan direct in via [deze link](#).

Werkzaamheden van de corporaties

In de herziene Woningwet wordt voorgesteld de corporatie op te splitsen in twee van elkaar gescheiden bedrijfsonderdelen, zijnde de DAEB-tak, die de kerntaken van de corporatie uitvoert en de niet-DAEB tak die belast is met alle overige werkzaamheden.

Werkzaamheden in de corporaties die niet tot de DAEB behoren en voor zover ze tot de toegestane werkzaamheden behoren, moeten dus in een aparte tak binnen de corporatie worden ondergebracht (de niet-DAEB tak). De Woningwet verplicht daarbij sowieso tot een *administratieve scheiding*. Daarnaast is een juridische scheiding mogelijk, die in dat geval logischerwijs in de plaats komt van de administratieve scheiding. Bij een juridische scheiding heb je het dan over een corporatie (DAEB) en een daarvan afgescheiden woonvennootschap.

Het is de verwachting dat de meeste corporaties overgaan tot een administratieve scheiding. In de bijgevoegde samenvatting schetsen we het proces van administratieve of juridische splitsing en geven we aan wat daarbij voor u aandachtspunten zijn.

De schaal van de corporatie

In het regeerakkoord is opgenomen dat de schaal van een corporatie in overeenstemming moet zijn met de schaal van de regionale woningmarkt.

De wet biedt gemeenten de mogelijkheid een voorstel te doen voor de bepaling van het regionale werkgebied van de aldaar werkzame corporaties. Op basis van een voorstel van gemeenten kan de minister vervolgens een begrenzing vaststellen voor de aldaar werkzame corporaties. De minister zal daarbij de afweging maken of er sprake is van een samenhangende woningmarkt en daarbij zo nodig een visie van de provincie vragen. Wanneer gemeenten niet met een voorstel komen is er geen begrenzing van het werkgebied voor de betreffende corporaties die in dat werkgebied werkzaam zijn. Maar: de minister kan een jaar na inwerkingtreding van de wet wel zelf een voorstel doen.

In de samenvatting wordt u nader geïnformeerd over deze procedure. Als bijlage is een factsheet van BZK over de regio-indeling toegevoegd.

De wijzigingen ten aanzien van het toezicht

Over de vormgeving van het toezicht is veel te doen geweest. Hier wordt volstaan met het aanhalen van de belangrijkste uitgangspunten die het kabinet hanteert:

- De ministeriële verantwoordelijkheid ten aanzien van het externe toezicht (volkshuisvestelijk en financieel) wordt gewaarborgd.
- Het toezicht dient los van de beleidsfunctie te opereren. Dit moet gelden voor zowel het financiële als het volkshuisvestelijke toezicht. Het toezicht wordt neergelegd bij de Autoriteit Woningcorporaties.
- De beide vormen van toezicht hebben elk hun specifieke karakter en dienen elk goed tot hun recht te komen. De beide vormen van toezicht zullen derhalve gescheiden blijven.
- De toezicht- en saneringsfunctie worden gescheiden. De sanering wordt -bij mandaat- neergelegd bij het WSW.

Ten slotte is de betrokkenheid van de gemeente niet beperkt tot de cyclus om te komen tot het maken van prestatieafspraken. Van de gemeente wordt ook een zienswijze gevraagd waar het gaat om de verkoop van sociale huurwoningen door de corporatie, uitbreiding van het werkgebied van de corporatie, fusie en splitsing van corporaties, de administratieve scheiding voor wat betreft de overheveling van te liberaliseren huurwoningen naar de niet-DAEB-tak, en de beoordeling van de noodzaak van de uitvoering van niet-DAEB werkzaamheden door de corporatie. In de samenvatting worden deze taken op een rij gezet.

Regionale bijeenkomsten

De afgelopen periode hebben wij 'op afroep' meerdere bijeenkomsten voor samenwerkende gemeenten belegd. De bijeenkomsten waren voor gemeenteambtenaren of voor portefeuillehouders (eventueel samen met vertegenwoordigers van corporaties en huurders). Omdat wij hebben gemerkt dat zulke bijeenkomsten 'op maat' en op een wat kleinere regionale schaal goed werken, willen we hiermee doorgaan. Indien u van dit aanbod gebruik zou willen maken kunt u een mail sturen aan: Secr_ECFD@VNG.NL onder vermelding van 'bijeenkomst Woningwet'. Wij zullen dan met u kijken of we in een aanbod kunnen voorzien. Dat aanbod kan variëren tot een toelichting op de wet van een uur tot een wat uitgebreidere cursus Woningwet van ongeveer één dag. Dat laatste aanbod organiseren wij samen met ons opleidingsinstituut, de VNG academie (hieraan zijn wel kosten verbonden).

Na de zomer van 2015 zal het ministerie van BZK, in samenwerking met de VNG, Aedes en de Woonbond voorzien in een viertal informatiebijeenkomsten. Onder voorbehoud zullen de volgende bijeenkomsten worden gehouden op de volgende data en locatie (van 12:30 – 17:00 uur):

17 september	Zwolle
30 september	Eindhoven
14 oktober	Haarlem
28 oktober	Dordrecht

Over het exacte programma zullen we u nader informeren via vng.nl.

Wonen.vng.nl

Omdat de Woningwet inclusief de AMvB in zijn uitwerking complex is en veel vragen oproept zullen wij voorzien in een centraal punt waar alles over de toepassing van de Woningwet te vinden is: wonen.vng.nl (dus zonder @). Deze online omgeving wordt alleen beschikbaar gesteld aan gemeenten en bevat een toelichting op de wet; uitleg over de toepassing van de wet; antwoorden op veel gestelde vragen en goede voorbeelden. Centraal element is de forumfaciliteit waar u concrete vragen kunt neerleggen of discussie kunt voeren.

De online omgeving wonen.vng.nl is vanaf 1 september 2015 rechtstreeks via internet bereikbaar of te bereiken via www.vng.nl/woningmarkt.

Meer algemene informatie over de Woningwet is te vinden op de website van BZK:

www.woningwet2015.nl

Hoogachtend,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop at the bottom and a series of smaller, connected loops and strokes above it, ending in a horizontal line.

J. Kriens

Voorzitter directieraad