

1. Wij zijn in algemene zin content met de Novelle. Met de Novelle komt een einde aan een langlopende discussie over de toekomst van het corporatiestelsel. De Herzieningswet en de Novelle voorzien in diverse regels die aan corporaties worden opgelegd om financiële risico's te beperken. Commerciële avonturen kunnen straks niet meer. De minister kan daar goed op sturen.

→ Gemeenten hebben er nu vooral behoefte aan dat er snel een wettelijk regime wordt vastgesteld.

2. De VNG is ingenomen met de wijze waarop de samenwerkingsrelatie tussen gemeenten en corporaties is neergelegd in de Novelle. De wet regelt dat corporaties 'naar redelijkheid' bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

→ De samenwerkingsrelatie tussen gemeenten en corporaties is evenwichtig en doet recht aan de verantwoordelijkheid van zowel de corporatie als de gemeente.

3. Toegestane niet-DAEB werkzaamheden: procedure en financiering

De procedure en de financiering van niet-DAEB blijft bewerkelijk, maar de procedures en financiering zijn ten opzichte van de consultatieversie gelukkig wel vereenvoudigd.

Kern is dat een niet-DAEB activiteit, zoals de bouw van middeldure huurwoningen, mag worden gedaan door de corporatie als gebleken is dat er geen marktpartij is die de activiteit op zich wil nemen en de gemeente het wel noodzakelijk vindt om de activiteit te laten doen. De minister beslist hier uiteindelijk over, nadat het WSW het project heeft getoetst.

Er zijn woonopgaven binnen de gemeenten waar geen marktpartij in is geïnteresseerd, of waar een marktpartij alleen tot financiering over wil gaan tegen hoge kosten, terwijl het uit maatschappelijk oogpunt zéér gewenst zijn. Dit zien we bijvoorbeeld in herstructureringswijken en de meer perifere gebieden in Nederland. Het gaat bij deze investeringen niet alleen om het project zelf, maar de investering is er vaak op gericht om het vastgoed in de omgeving meer waarde te geven en daarmee de wijk of het dorp een lift te geven.

De VNG is geen voorstander van het in de AMvB opnemen van rigide rendementspercentages als eis bij investeringen in de niet-DAEB. Het WSW toetst of het project rendeert en toetst ook of er een financieel risico bestaat voor de corporatie als geheel. Het WSW toetst dus al 'of het uit kan'.

→ 3.a. Bovenop de WSW-toets (risico-afdekking) hebben rendementpercentages een beperkt belang voor gemeenten.

4. Verkoop en huurliberalisatie

Bij verkoop aan zittende huurders en huurliberalisatie van sociale huurwoningen bij mutatie is de positie van gemeenten niet helder genoeg belegd. De minister gaat er min of meer van uit dat er globale afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en de corporatie voordat de corporatie tot verkoop of huurliberalisatie over gaat, maar in de tekst van de wet is dit niet bepaald. Gemeenten willen een voorraad aan sociale huurwoningen, gespecificeerd naar doelgroep, kunnen behouden.

→ Corporaties moeten pas kunnen overgaan tot verkoop of liberalisatie als er duidelijke (raam)afspraken zijn gemaakt met de gemeenten (in prestatieafspraken of een woonvisie).

5. Leefbaarheid

Bij leefbaarheid wordt een beperking aangebracht waar wij in principe mee kunnen instemmen. Het is echter niet duidelijk of corporaties nog verantwoordelijkheid kunnen dragen voor het 'woonmaatschappelijk werk'. In de aanbiedingsbrief bij de proeve van de AMvB staat dat de corporatie mag bijdragen aan woonmaatschappelijk werk, maar daar niet primair verantwoordelijk voor mag zijn. Bij de zorg voor huurders die om wat voor reden kwetsbaar of labiel zijn is de corporatie een belangrijke schakel. Corporaties doen daar fantastisch werk.

→ Woonmaatschappelijk werk moet een taak blijven voor corporaties.

6. Maatschappelijk vastgoed

Bij maatschappelijk vastgoed wordt begrensd wat de corporatie mag doen en wat niet. Daar zijn wij het in grote lijnen mee eens. Corporaties realiseren bijvoorbeeld in herstructureringswijken en de meer perifere gebieden voorzieningen met diverse functies, die een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid.

→ Voorzieningen met een multifunctioneel karakter en meerdere (financiële) dragers zouden deel uit moeten maken van te realiseren maatschappelijk vastgoed.

7. Investeringscapaciteit en inzicht in gegevens van de corporatie

De VNG hecht er grote waarde aan dat de gemeente inzicht moeten kunnen hebben in de investeringscapaciteit van de corporatie. De minister heeft aangegeven dat hij daarin zal voorzien. Het is onduidelijk in hoeverre gemeenten een helder en bruikbaar inzicht krijgen in de investeringscapaciteit van corporaties.

→ Een inzicht in de investeringscapaciteit van de corporaties is van belang. Een extern gevalideerd oordeel over die investeringscapaciteit verbetert het overleg tussen gemeenten en corporaties. De VNG is benieuwd naar hoe de minister dat inzicht precies gaat geven.

De gemeenten krijgen naast een inzicht in de investeringscapaciteit ook anderszins informatie van de corporaties, bijvoorbeeld over investeringsvoornemens, prognosegegevens e.d.

→ De minister dient nog eens helder op een rij te zetten om welke nader gepreciseerde informatiebronnen het gaat en wat de basis is in de wet of AMvB.

8. Volkshuisvestelijk toezicht

Als wij de tekst goed lezen heeft het 'beleidskader volkshuisvesting' of 'Woonagenda Sociale Huursector' twee functies: enerzijds is het een toetsingskader voor het ministeriële oordeel over de prestaties van corporaties; anderzijds is de Woonagenda een beleidsstuk waarin prioriteiten worden opgenomen waar corporaties met voorrang aandacht aan dienen te geven.

→ Gemeenten zijn het beste zelf in staat om te bepalen wat de volkshuisvestelijke wensen zijn en welke prioriteiten zij daarin stellen. Een woonagenda met een sturend karakter is daarmee overbodig. Een goed volkshuisvestelijk toezicht is wél van belang.

9. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De saneringstaak wordt bij mandaat neergelegd bij het WSW en het WSW toetst niet-DAEB investeringen. Tenslotte blijft het WSW de 'hoeder van de borg'.

De saneringstaak wordt publiekrechtelijk verankerd. Daar zijn wij het mee eens. Voor wat betreft de 'WSW-toets' is in de AMvB belegd hoe dit in zijn werk gaat.

Blijft over de borg. De minister heeft in een brief van 20 juni 2014 aan uw Kamer aangegeven dat er een interdepartementale analyse is gestart naar het WSW. Eind 2014 zal dit traject worden afgerond.

→ Er komt nog een beoordeling van de risicobeoordeling door het WSW en het stelsel van waarborgen. De VNG, die als borgsteller een groot financieel belang heeft, zal worden betrokken bij dit traject.

10. De schaal van de toegelaten instelling

Er valt veel te zeggen voor versterking van de regionale binding maar het is in de praktijk een lastig vraagstuk. Een indeling van woningmarktregio's met daarbinnen werkzame corporaties is niet zomaar met een schaarstje te knippen. De VNG is bereid om samen met BZK en Aedes hier constructief naar te kijken.