



RAADGEVER

Woningwet 2015

Per 1 juli 2015 geldt de nieuwe Woningwet. Er zijn nieuwe regels voor de positie en de activiteiten van woningcorporaties. Ook de rol van gemeenten verandert. Gemeenten krijgen meer invloed op de werkzaamheden van corporaties. Voor gemeenteraden is vooral het maken van een actuele woonvisie belangrijk. Het gaat dan bijvoorbeeld om de afweging tussen extra inkomsten door huurverhogingen en verkopen van huurwoningen – zodat er meer kan worden geïnvesteerd in nieuwbouw en woningverbetering – of het beperken van huurverhogingen teneinde de betaalbaarheid te bevorderen.

“De corporatie verkoopt steeds meer huurwoningen. Mijn kind staat al best lang op de wachtlijst voor een huis, blijven er nog wel genoeg huurwoningen over?”

Woonvisie

In de Woningwet is bepaald dat een corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid moet bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Deze regel is niet van toepassing als de gemeente geen volkshuisvestelijk beleid heeft neergelegd in een document (bijvoorbeeld een ‘woonvisie’). Het is dus belangrijk dat de gemeenteraad tijdig een actueel beleidskader vaststelt. Voor onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben is afstemming met regiogemeenten verplicht.

De corporatie levert de gemeente (en de huurdersorganisaties) jaarlijks op 1 juli (in 2015 per 1 november) een ‘overzicht van voorgenomen werkzaamheden’ waaruit de gemeente kan afleiden welke werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Dit overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende vijf kalenderjaren.

Vervolgens sluiten de corporatie, de gemeente en de huurdersorganisatie(s) elk jaar voor 15 december prestatieafspraken af met elkaar.

Regionale woningmarkt

Het Rijk wil dat de schaal van een corporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Het Rijk wil komen tot een landsdekkende regionale indeling.

Een woningmarktregio wordt op verzoek van twee of meer aangrenzende gemeenten aangewezen door de minister. Zo'n verzoek kunnen gemeenten vanaf 1 januari 2016 indienen. In principe zijn in het gebied minimaal 100.000 huishoudens woonachtig. Het verzoek bevat een motivatie waarom deze gemeenten vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel beschouwd kunnen worden. Maar het is ook mogelijk dat de minister zelf woningmarktregio's aanwijst. Dat kan op zijn vroegst per 1 juli 2016. Hoewel de woningmarktregio geen formeel samenwerkingsverband hoeft te zijn, ligt het voor de hand dat de gemeenteraad betrokken wenst te worden bij het bepalen van de grenzen van deze regio.

Corporaties krijgen één woningmarktregio als werkgebied (uitzonderingen daargelaten). In één woningmarktregio werken verscheidene corporaties. Een gemeente kan slechts van één woningmarktregio deel uitmaken. Buiten de goedgekeurde regio mag een corporatie niet meer bouwen of onroerend goed verwerven, tenzij het gaat om sloop-nieuwbouw van onroerend goed buiten de regio dat reeds in bezit is bij de corporatie. Dit verbod geldt niet voor corporaties die zich richten op huisvesting van specifieke categorieën van bewoners, zoals studenten, personen die zorg en begeleiding behoeven (ouderen, gehandicapten) en anderen waarvoor dringend behoefte is aan huisvesting. Bovendien kan de minister ontheffing van het verbod verlenen.

Wat mag de gemeente verwachten van corporaties?

Meer dan in het verleden concentreren de werkzaamheden van corporaties zich op de huisvesting van personen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden met het vinden van passende huisvesting en daardoor zijn aangewezen op woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens. De mogelijkheden voor de bouw van maatschappelijk vastgoed, dienstverlening aan bewoners en bijdragen aan de leefbaarheid zijn door de wet ingeperkt. Commerciële activiteiten (in het jargon niet-DAEB investeringen: ofwel geen diensten van algemeen economisch belang), zoals de bouw van koopwoningen, duurdere huurwoningen en bedrijfsmatig vastgoed, mogen alleen na toestemming van de minister worden gerealiseerd en op voorwaarde dat de gemeente deze investering noodzakelijk acht en aantoonbaar dat commerciële partijen deze investering niet willen doen.

Wie houdt er toezicht op corporaties?

Hoewel gemeenten en huurdersorganisaties prestatieafspraken met corporaties maken, is de minister van Rijksdienst en Wonen eindverantwoordelijk voor het toezicht, zowel financieel als volkshuisvestelijk. De bevoegdheden worden gemandateerd aan de Autoriteit woningcorporaties.

De minister kan in het belang van de volkshuisvesting een corporatie een aanwijzing geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten. De minister kan een of meer gemeenten vragen om een zienswijze over een voorgenomen aanwijzing te geven.

Meer informatie

- Algemeen: www.vng.nl/wonen
www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties
www.woningwet2015.nl
<http://www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/>
- Oordeelsbrieven: www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties > zoeken op 'oordeelsbrieven bzk'
- Toezichtbrieven: www.cfv.nl/corporaties
- Visitierapporten: www.visitaties.nl/156/visitatierapporten.html

Deze raadgever is onderdeel van een reeks VNG-raadgevers over uiteenlopende onderwerpen. U vindt alle raadgevers op www.vng.nl/raadsleden. Op deze pagina staat nog meer informatie speciaal voor raadsleden.