



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Samenvatting Woningwet voor gemeenten

**INCLUSIEF HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN
VOLKSHUISVESTING (BITV)**



Colofon

Tekst

Expertisecentrum Fysiek Domein, met bijdragen van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Opmaak

Chris Koning (VNG)

Juli 2015

Inhoudsopgave

1	Woonvisie en prestatieafspraken	4
2	Het takenpakket van een corporatie	7
2.1	Kerntaken van corporaties	7
2.2	Goedkeuring van investeringen in niet-DAEB vastgoed	9
2.3	Toetsing van niet-DAEB werkzaamheden	11
3	Toewijzing van corporatiewoningen	13
4	Huurprijzen	15
5	Werkgebied van een corporatie en woningmarktregio	16
5.1	Werkgebied van een corporatie	16
5.2	Werkzaamheden van een corporatie in België of Duitsland	16
5.3	Woningmarktregio's	17
6	Informatie over corporaties	19
6.1	Periodieke informatie van corporaties aan gemeenten	19
6.2	Overige informatie van corporaties aan gemeenten	20
6.3	Volkshuisvestelijke capaciteit	20
6.4	Oordeel minister	21
6.5	Informatie over corporaties van andere partijen	21
7	Organisatorische veranderingen bij een corporatie	23
7.1	Een nieuwe corporatie	23
7.2	Intrekking van de toelating en ontbinding van een corporatie	23
7.3	Fusie van corporaties	24
7.4	Splitsing van een corporatie	24
7.5	Het aangaan van verbindingen door een corporatie	25
8	Borging van leningen van een corporatie	26
9	Toezicht op en sanering van een corporatie	27
9.1	Extern toezicht op een corporatie	27
9.2	Aanwijzing aan een corporatie	27
9.3	Sanering van een corporatie	28
10	Overige regelingen	29
10.1	Afspraken over sloop en het treffen van ingrijpende voorzieningen	29
10.2	Voorleggen van besluiten aan de huurder	29
10.3	Vervreemding van onroerend goed	29
10.4	Inzet van middelen van andere corporaties (matching)	30
10.5	Bouwen door de gemeente	31

1 Woonvisie en prestatieafspraken

Woonvisie en prestatieafspraken

Regelgeving

Woningwet art. 42, 43, 44, 44a

BTIV art. 38-40

Toelichting op de regelgeving

Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (33 966, nr. 3), Memorie van Toelichting, paragraaf 8.

Nota van Toelichting BTIV paragraaf 6.1

Hoofdpijn

Artikel 42 van de Woningwet bepaalt 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'). Daarnaast ligt er voor de gemeente de verplichting om bij het ontwikkelen van een woonvisie met betrekking tot onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben overleg te voeren met die gemeenten (regionale afstemming).

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 die tot het gebied van de volkshuisvesting behoren aan de orde stellen.

De procedure voor het maken van prestatieafspraken is neergelegd in artikel 44 van de Woningwet. De corporatie dient er voor te zorgen dat de gemeente (en de huurdersorganisaties) op 1 juli beschikt over 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.

In het BTIV is in artikel 39 opgenomen dat het overzicht in ieder geval bestaat uit:

- voornemens met betrekking tot nieuwbouw of aankoop van sociale huurwoningen
- de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (onder andere verkoop van bezit door de corporatie en liberalisatie van woningen)
- 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 voor zover die tot het werkterrein van corporaties behoren.

Een corporatie die voornemens heeft op in ieder geval bovenstaande onderwerpen is gehouden om deze op te nemen in het overzicht. Deze voornemens worden vervolgens betrokken bij het overleg over te maken prestatieafspraken op grond van artikel 44 van de Woningwet.

Uiteindelijk, als er prestatieafspraken gemaakt zijn, dient de corporatie op basis van artikel 44a van de Woningwet jaarlijks voor 15 december volgend op 1 juli, aan de minister een 'overzicht van werkzaamheden' te sturen (dit is de dPi, de Prospectieve informatie) vergezeld van de prestatieafspraken. De gemeente (en de huurdersorganisaties) krijgt hier een afschrift van.

De minister beoordeelt dit overzicht op rechtmatigheid en stelt de corporatie van zijn oordeel in kennis.

Indien het overleg over te maken prestatieafspraken niet leidt tot prestatieafspraken kunnen de gemeente, de corporatie en/of de huurdersorganisatie een geschil voorleggen aan de minister. De minister doet een bindende uitspraak (Woningwet, artikel 44, lid 3). Indien er geen woonvisie is opgesteld, vervalt deze mogelijkheid voor de gemeente.

Overgangsregime:

Omdat de wet in werking treedt per 1 juli 2015 wordt de datum van 1 juli 2015 vervangen door 1 november 2015. Voor die datum zou de gemeente een actueel volkshuisvestingsbeleid moeten hebben. Corporaties brengen dan een bod op de woonvisie uit per 1 november 2015. Prestatieafspraken moeten uiterlijk 15 december 2015 gereed zijn (BTIV art. 126, 2e lid). Omdat de periode om te komen tot prestatieafspraken daardoor erg kort is (anderhalve maand) zal de minister over de afspraken over 2016 geen geschillen in behandeling nemen.

Aandachtspunten

De gemeentelijke woonvisie is agenderend voor het overleg met de corporatie en beslaat een brede range aan onderwerpen. Het overleg over te maken prestatieafspraken gaat niet alleen over gewenste investeringen in vastgoed, maar ook over thema's als betaalbaarheid, verkoop van corporatiebezit, gewenste uitgaven in het kader van de leefbaarheid en eventueel te liberaliseren sociale huurwoningen naar de 'niet-DAEB'. Voornemens om huurwoonegelegenheden te liberaliseren of voor verkoop aan te bieden aan onder andere natuurlijke personen voor eigen bewoning, worden dus geacht onderdeel te zijn van de prestatieafspraken tussen de corporatie, gemeenten en bewonersorganisaties. Op deze manier passen vervreemding en liberalisatievoornemens van corporaties in een vooraf besproken en overeengekomen kader.

Bij te maken afspraken zal een evenwicht gevonden moeten worden tussen wat aan investeringen gevraagd wordt van de corporatie en langs welke weg de corporatie die investeringen kan financieren. Verkoop of liberalisatie, of een bepaalde mate van huurverhoging kan dan aan de orde zijn.

De minister levert de gemeente jaarlijks voor 1 juli een indicatie van de middelen welke de corporaties ter beschikking staan voor de voorgenomen werkzaamheden in ten minste het eerstvolgende kalenderjaar (BTIV art. 38).

De minister benoemt periodiek prioriteiten binnen de sociale huisvesting (BTIV art. 39), waarvan corporaties worden geacht deze in hun bod op de woonvisie te betrekken. In de Staat van de volkshuisvesting zal de Tweede Kamer jaarlijks worden geïnformeerd over het functioneren van het stelsel en over de prioriteiten in het bijzonder. Voor de periode 2016-2019 zijn het:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
- Huisvesten van urgente doelgroepen;
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

Wensen met betrekking tot de woonruimteverdeling moet een gemeente op basis van de Huisvestingswet opnemen in een huisvestingsverordening. Als een gemeente geen huisvestingsverordening opstelt, mag zij in prestatieafspraken geen gedetailleerde afspraken maken over welke doelgroepen voorrang

hebben bij het toegewezen krijgen van een sociale woning. In dat geval mag de gemeente wel in de prestatieafspraken opnemen dat de corporatie bijzondere aandacht besteedt aan de huisvesting van een bepaalde doelgroep; deze afspraken moeten echter algemeen gehouden worden, om te voorkomen dat er strijd met de Huisvestingswet ontstaat.

2 Het takenpakket van een corporatie

2.1 Kerntaken van corporaties

Regelgeving

Woningwet art. 45 en 46

BTIV art. 46-53

Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 art. 21

Toelichting op de regelgeving

Memorie van toelichting inzake de herzieningswet, 20 juni 2014, paragraaf 3.2

Nota van toelichting BTIV paragraaf 3.1 t/m 3.6

Hoofdlijn

Een corporatie is uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Corporaties richten zich vooral 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 (Woningwet art. 46 lid 1). De corporatie heeft als taken (Woningwet art. 45 lid 2):

- Bouwen en exploiteren van woningen
- Verlenen van diensten aan bewoners
- Ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed
- Bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van bezit van de corporatie
- Ontwikkeling van bedrijfsmatig vastgoed.

Belangrijk is het onderscheid tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en niet-DAEB (Woningwet art. 45 lid 3 en 4). DAEB werkzaamheden zijn de taken van de corporatie die zijn gericht op het gebied van de volkshuisvesting. Voor deze taken mag staatssteun (zoals borging van leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw) worden verkregen. Niet-DAEB werkzaamheden mogen door corporaties maar beperkt worden verricht, namelijk in gebieden waar woongelegenheden in eigendom van de corporatie zijn en gebouwen een functie voor de bewoners van die gebieden hebben. Tot de niet-DAEB werkzaamheden behoren bijvoorbeeld de realisatie van duurdere huur- en koopwoningen en bedrijfsmatig vastgoed. Deze beperkingen gelden niet voor dochters van corporaties.

De DAEB werkzaamheden zijn een nadere inperking van de hiervoor genoemde taken (Woningwet art. 47):

- Het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting
- Het bouwen en exploiteren van voor permanent verblijf bedoelde woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
- Het bouwen en exploiteren van voor permanent verblijf bedoelde, anders dan in verband met verhuren toe te wijzen woningen
- Het verlenen van diensten aan bewoners van de in voorgaande twee punten bedoelde woningen
- Ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed
- Bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van bezit van de corporatie.

De taken van een corporatie zijn wettelijk bepaald. Binnen deze kaders kan de gemeente met de corporatie en de huurdersorganisaties nadere afspraken maken.

Aandachtspunten

Het gaat om woningen voor permanent verblijf.

Dienstverlening aan bewoners moet rechtstreeks verband houden met bewoning en huisvesting. In het BTIV art. 47 staat een lijst van diensten die niet geleverd mogen worden; ondanks een relatie met bewoning of huisvesting. Genoemd worden onder meer diensten van nutsbedrijven (tenzij het gaat om energielevering opgewekt in een in of nabij de woning aanwezige voorziening); zorgdiensten, maaltijddiensten, medische diensten; schoonmaken; woninginrichting; hypotheekadviseur en make-larsdiensten voor andere dan de eigen woningen; het aanbieden van verzekeringen; en bieden van kinderopvang of opvoedondersteuning. Diensten voor VvE's waarvan de corporatie zelf geen lid is zijn toegestaan, mits in de nabijheid van het eigen bezit en volledig gefinancierd vanuit de niet-DAEB tak. Binnen bepaalde grenzen kan de corporatie voorzieningen aanbrengen aan haar woningen waarmee op een duurzame manier voorzien kan worden in het energieverbruik in de woning (Toelichting BTIV paragraaf 3.2).

Tot de dienstverlening aan bewoners wordt wel gerekend het beschikbaar stellen van financiële tegemoetkomingen aan bewoners voor activiteiten van bewoners voor behoud of verbetering van de woningen of de direct daaraan grenzende omgeving en voor startende kopers die tot de doelgroep behoren (BTIV art. 48).

Voor maatschappelijk vastgoed is een lijst opgesteld wat daartoe wel en niet gerekend wordt. Wel tot het maatschappelijk vastgoed behoren (BTIV art. 49 en bijlage 3):

- Opvangcentra
- Hospices
- Zorgsteunpunten die in pandig in een woonzorggebouw zijn gevestigd
- Ruimten voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen die in pandig in een woonzorggebouw zijn gevestigd
- Buurthuizen
- Gemeenschapscentra
- Jongerencentra, mits zonder horecavoorziening
- Dorps- of wijkbibliotheken
- Veiligheidshuizen
- Ruimten voor op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- Ruimten voor op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen
- Basisscholen, indien daarmee voldoende rendement kan worden behaald (art. 21 ministeriële regeling)
- Centra voor jeugd en gezin, indien daarmee voldoende rendement kan worden behaald (art. 21 ministeriële regeling)
- Andere gebouwen, naar het oordeel van de minister, met een nauw aan bovenstaande categorieën verwante gebruiksbestemming, die bouwkundig een geheel vormen met een voor bewoning bestemd gebouw in eigendom van de corporatie.

Bestaand maatschappelijk vastgoed van corporaties, dat nu niet meer zou worden toegestaan, mag zolang de exploitatiecontracten lopen in eigendom en beheer van de corporatie blijven. Hieronder vallen de volgende functies (BTIV bijlage 4):

- Centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk
- Brede scholen (multifunctionele accommodaties)

- Wijkspportvoorzieningen
- Voortgezet en speciaal onderwijs
- Steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies
- Multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- Ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten
- Ruimten voor niet op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- Ruimten voor niet op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen.

Maatschappelijk vastgoed moet liggen in gebieden waar de corporatie woningen in eigendom heeft. Het vastgoed heeft een op de wijk of buurt gerichte functie. Het kan gaan om maatschappelijk vastgoed als onderdeel van een groter gebouw (met sociale huurwoningen), of om kleinschalige losstaande gebouwen. In zeer beperkte mate is er ruimte voor commerciële functies: maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak (bvo) van het gebouwdeel dat als maatschappelijk vastgoed wordt gebruikt, waarbij de parkeergelegenheid in het bvo wordt meegeteld (BTIV art. 50). Indien in het complex ook woningen zijn gelegen, tellen deze dus niet mee in het percentage.

Bijdragen aan de leefbaarheid kunnen worden besteed aan activiteiten in de directe nabijheid van onroerend goed van de corporatie of ten behoeve van huurders. Hierover moeten prestatieafspraken met de gemeente en met huurdersorganisaties zijn gemaakt. Voorbeelden zijn woonmaatschappelijk werk, het in dienst hebben van een huismeester en onderhoud van eigen groen.

De corporatie heeft in totaal een leefbaarheidsbudget van maximaal € 125 maal het aantal DAEB-woningen dat zij in bezit heeft (BTIV art. 51 lid 2).

Eigen kantooruimte behoort tot de DAEB activiteiten. Commercieel vastgoed (niet-DAEB) als onderdeel van de plint van een woongebouw mag alleen na een markttoets en een toets op rendement, voor maximaal 25% van het brutovloeroppervlak en een investering van maximaal € 10 miljoen (BTIV art. 52 lid 1). De gemeente is verantwoordelijk voor de markttoets van niet-DAEB activiteiten. De minister toetst vervolgens of aan de markttoets en de rendementseis is voldaan en of er geen risico's zijn voor de financiële gezondheid van de corporatie.

2.2 Goedkeuring van investeringen in niet-DAEB vastgoed

Regelgeving

Woningwet art. 44c

BTIV art. 41-45

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 2.5.3

Hoofdlijn

In de Woningwet is het beginsel neergelegd dat het maatschappelijk bestemde vermogen van de corporatie ingezet wordt voor de kerntaken, zijnde de diensten van algemeen economisch belang (DAEB): het huisvesten van mensen met lage inkomens in goede, betaalbare woningen en werkzaamheden met betrekking tot het maatschappelijke vastgoed en leefbaarheid.

Nieuwe niet-DAEB investeringen door een corporatie worden alleen toegestaan door de Autoriteit indien de gemeente deze investering noodzakelijk acht en er geen commerciële aanbieders bereid zijn

deze tegen dezelfde condities op zich te nemen. Pas als commerciële marktpartijen niet bereid of in staat zijn de investering uit te voeren, is de corporatie op verzoek van de gemeente aan zet. De investeringen dienen vervolgens door corporaties op marktconforme uitgangspunten te worden gebaseerd en ongeborgd gefinancierd te worden.

Er is een verschil in de procedure voor corporaties die de niet-DAEB activiteiten juridisch hebben gesplitst en de corporaties die deze uitsluitend administratief hebben gescheiden. In het eerste geval wordt achteraf toezicht gehouden en kan de corporatie zelf de externe financiering regelen. In het tweede geval is vooraf toestemming van de minister nodig. Op die laatste situatie wordt hierna verder ingegaan.

Aandachtspunten

De niet-DAEB procedure wordt gestart als de gemeente een niet-DAEB voorziening noodzakelijk vindt en daarbij verwacht dat zij mogelijk een beroep moet doen op de corporatie om deze te realiseren. Als dit niet het geval is, kan de gemeente er ook voor kiezen om de niet-DAEB procedure achterwege te laten en rechtstreeks zaken te doen met een ontwikkelaar.

Als een corporatie, op uitnodiging van de gemeente, het voornemen heeft om een niet-DAEB investering te realiseren, is er goedkeuring nodig van de Autoriteit woningcorporaties (Autoriteit), hiertoe gemandateerd door de minister (Woningwet artikel 44c).

De **gemeente**, die de niet-DAEB investering wil laten uitvoeren, doorloopt de volgende stappen:

1. De gemeente gaat na of zij eventueel een beroep moet doen op een corporatie om de investering uit te laten voeren. Als dit niet het geval is, kunnen alle onderstaande stappen (voor wat betreft de Woningwet) achterwege blijven.
2. Zij stelt de voorwaarden op waaronder de investering moet plaatsvinden.
3. Zij gaat na of er andere partijen dan de corporatie bereid zijn om de investering uit te voeren.
4. Indien dit niet het geval is, gaat zij na of er een corporatie de investering wil uitvoeren.
5. Indien dit het geval is, overlegt zij met de overige gemeenten die rechtstreeks belang hebben bij het uitvoeren van de investering, zoals de gemeenten waar de betreffende corporatie ook werkzaam is.

Nadat de gemeente de markttoets heeft gedaan dient de het college van burgemeester en wethouders (ingevolge art. 44c onder f Woningwet) zelf een mededeling te sturen aan

- a alle corporaties die in de gemeente werkzaam zijn
- b aan derden (anderen dan corporaties) die belangstelling hebben getoond om de niet-DAEB investering te doen, én
- c aan de Autoriteit

waarin staat welke niet-DAEB investering door de corporatie moet worden verricht.

Als bijlage daarbij dient gevoegd te worden (Woningwet art. 44c, eerste lid onder f):

- een verklaring dat er overleg is gevoerd met betrokken gemeenten
- een verklaring dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente de niet-DAEB investering noodzakelijk acht, én het college heeft nagegaan, of anderen dan de corporatie de niet-DAEB investering wensen te verrichten (de markttoets)
- de verklaring dat de gemeente de corporatie niet heeft bevoordeeld boven anderen die de niet-DAEB investering wilden doen
- de mededeling dat de andere partijen dan de corporatie, die de niet-DAEB investering zou willen doen, binnen vier weken nadien hun bezwaren daartegen ter kennis van de Autoriteit kunnen brengen.

Artikel 44c onder g van de Woningwet bepaalt vervolgens dat als er een bezwaar wordt ingediend bij de Autoriteit door een andere partij dan de corporatie tegen de mededeling van de gemeente, de Autoriteit binnen acht weken aan het college van burgemeester en wethouders en de corporatie kan mededelen dat de corporatie de niet-DAEB investering niet mag uitvoeren.

Vervolgens werkt de **corporatie** het plan nader uit en vraagt een zienswijze aan de borgingsvoorziening (het WSW) (Woningwet artikel 44c, eerste lid, onderdelen h en i).

De corporatie legt het voornemen voor een niet-DAEB investering voor aan de Autoriteit. De corporatie levert:

1. een verklaring van het college van burgemeester en wethouders waarin staat dat zij overleg heeft gevoerd met andere gemeenten, het college de investering in de niet-DAEB noodzakelijk vindt en dat het college de corporatie niet heeft bevoorreed boven anderen die werkzaamheden (een niet-DAEB investering) zouden kunnen willen verrichten;
2. een verklaring van het college dat er geen anderen dan de corporatie zijn die de niet-DAEB investering tegen de daartoe door de gemeente vooraf gestelde voorwaarden willen verrichten;
3. een door de corporatie uitgewerkt plan;
4. een zienswijze van het WSW.

Op basis van Woningwet artikel 44c, derde lid, beoordeelt de Autoriteit het plan van de corporatie om te investeren in niet-DAEB.

De **Autoriteit** geeft toestemming voor de niet-DAEB investering door de corporatie als:

1. Alle aan te leveren documenten door de corporatie zijn aangeleverd;
2. Blijkt dat aan de voorwaarden voor de markttoets is voldaan;
3. Het WSW een positieve zienswijze geeft op de investering;
4. Uit het plan van de corporatie blijkt dat het rendement op de investering voldoende is (bij huurvastgoed 5,5% bruto aanvangsrendement; bij koopvastgoed een winstmarge van 5%);
5. De Autoriteit geen risico's ziet voor de gezondheid voor de corporatie als geheel;
6. De Autoriteit geen andere redenen ziet om de investering af te keuren.

2.3 Toetsing van niet-DAEB werkzaamheden

Regelgeving

Woningwet art. 44c, lid 1, onderdelen b, c en d

BTIV art. 42-43

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 2.5.3

Hoofdlijn

De gemeente dient in het geval van een voorgenomen niet-DAEB investering na te gaan of anderen dan de corporatie de niet-DAEB investering wensen te verrichten. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geeft een zienswijze op de voorgenomen werkzaamheden. De minister toetst het rendement van de investering.

Uitzondering:

De markttoets kan achterwege blijven wanneer bij herstructurering (een project met sloop / nieuwbouw) grond voor 1 januari 2015 in bezit van de corporatie is. De overige eisen (o.a. rendementstoets) blijven wel gelden (BTIV art. 42).

Aandachtspunten

Hierna wordt verder ingegaan op:

- belangstelling van andere marktpartijen (markttoets)
- een toets op de financiële positie van de DAEB tak en de niet-DAEB tak na de desbetreffende investering (financiële zienswijze)
- een toets op het aanvangsrendement van de investering (rendementstoets).

De markttoets

Bij de markttoets wordt door de gemeente beoordeeld of de corporatie de gerede partij is om de werkzaamheden uit voeren of dat er gegadigden vanuit de markt zijn. Indien een gemeente een niet-DAEB investering noodzakelijk acht, maakt de gemeente dit algemeen bekend (in elk geval door middel van een algemene bekendmaking langs elektronische weg).

De markttoets kan achterwege blijven wanneer bij herstructurering (een project met sloop en nieuwbouw) grond reeds in bezit van de corporatie is. De overige eisen (o.a. rendementstoets) blijven wel gelden. Dit is geregeld in artikel 44c van de Woningwet en artikel 42 van het BTIV.

De gemeente dient bij de markttoets vast te stellen of er geen anderen partijen dan de corporatie zijn die de niet-DAEB investering *tegen de daartoe door de gemeente vooraf gestelde voorwaarden* willen verrichten. Dit houdt in dat de gemeente, als zich een marktpartij aandient, moet afwegen of deze marktpartij voldoet aan de door de gemeente vooraf gestelde voorwaarden.

Daartoe is het van belang dat de gemeenten bij de markttoets objectieve, transparante en non-discriminatoire voorwaarden stelt aan een partij die de niet-DAEB activiteit mogelijkerwijs gaat uitvoeren. Op deze wijze kan worden geborgd dat er alleen serieuze kandidaten zich melden die ook daadwerkelijk een activiteit kunnen en willen ondernemen.

Hoewel het bij een markttoets niet gaat om een aanbestedingsprocedure, kunnen eisen die door de gemeente worden gesteld bij een aanbestedingsprocedure bij het formuleren van vooraf gestelde voorwaarden bij de markttoets wellicht behulpzaam zijn. Dan kan het gaan om eisen met betrekking tot de financiële goedgehoedheid, of eisen waaruit blijkt dat de partij het project aan kan wat betreft omvang organisatie, risicobeheersing, projectorganisatie, etc. Uiteraard dienen de eisen voor alle partijen dezelfde te zijn.

Daarnaast is het aanbevelenswaardig om een heldere omschrijving te geven van de gevraagde niet-DAEB investering en de eisen die daaraan gesteld worden.

Financiële zienswijze

Bij de financiële toets beoordeelt het WSW vooraf of de DAEB tak en de niet DAEB tak na het plegen van de investering nog voldoende liquide en solvabel zijn (Woningwet artikel 44c, eerste lid onder i). Met deze financiële zienswijze wil de regering borgen dat de risico's bij niet-DAEB investeringen niet terugslaan op het DAEB bezit van de corporatie.

Rendementstoets

Bij de rendementstoets wordt gezien of het bruto aanvangsrendement (BAR) voldoende marktconform is. De BAR geeft de verhouding weer tussen huuropbrengsten in het eerste (volledige) jaar en de stichtingskosten, voor zover deze gemaakt worden in de niet-DAEB. De hoogte van de BAR wordt bekend gemaakt bij ministeriële regeling. Voor koop geldt een andere norm (5% van de winstmarge).

Achtergrond van deze eis is dat ook als een andere marktpartij geen belangstelling heeft voor het specifieke project, dit project toch marktverstoring kan werken als de corporatie dit project onder de prijs uitvoert. De rendementsnorm en de eis van marktconforme leningen (dus een lening zonder borging) hebben daarom mede als doelstelling verstoring van mededinging met andere marktpartijen te voorkomen.

3 Toewijzing van corporatiewoningen

Regelgeving

Woningwet art. 46, 48

BTIV art. 54-60

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 3.7 en 3.8

Hoofddijn

Doel van de wet is dat huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens worden gehuisvest in de voor deze groep betaalbare voorraad (passend toewijzen). Ten minste 95% van deze huishoudens moet in een woning met een huur tot de aftoppingsgrens worden gehuisvest (€ 577 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 618 voor gezinnen). De corporatie is hiervoor verantwoordelijk.

Daarnaast dient de corporatie zich te houden aan de EU-regels rondom toewijzing. Dit is als volgt geconcretiseerd:

- Minimaal 80% van de sociale huurwoningen (huurprijs tot € 710) wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (1 juli 2015).
- De eerstkomende vijfenhalf jaar moet minimaal 90% van de sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.950.
- Maximaal 10% mag aan hogere inkomens worden verhuurd, maar bij voorrang aan personen die door omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Dit geldt bijvoorbeeld voor personen met fysieke of psychische beperkingen. In de huisvestingsverordening kan de gemeente hier nadere regels aan stellen.

De minister toetst jaarlijks achteraf of de vereiste percentages toewijzingen zijn behaald.

Een uitzondering geldt voor studenten, statushouders en zorgbehoevenden. Zij worden ongeacht hun inkomen gerekend tot de sociale doelgroep.

Overigens geldt in het geval van zorgbehoevenden dat hun inkomen wel een rol speelt in het kader van passend toewijzen.

Invoering:

De toetsing achteraf van het passend toewijzen vindt voor het eerst plaats over het jaar 2016.

Aandachtspunten

Ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens moet in een woning met een huur tot de aftoppingsgrens worden gehuisvest. Het Rijk gaat ervan uit dat de slaagkans van de laagste inkomens daarmee niet afneemt.

De gemeente kan meer invloed op de woonruimteverdeling uitoefenen door het vaststellen van een huisvestingsverordening (op basis van de Huisvestingswet). Gemeenten dienen te onderbouwen waar en in hoeverre er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte en dat deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Dan kunnen in de huisvestingsverordening aanvullende regels aan de toewijzing door corporaties worden gesteld. Deze mensen worden gehuisvest in de 10% woningen die de corporatie vrij mag toewijzen. Het gaat dan om:

- Het leggen van een relatie tussen kenmerken van het huishouden met kenmerken van de woning

(bijvoorbeeld: huishoudengrootte – woninggrootte; lichamelijk gehandicapt – rolstoeltoegankelijk)

- Het geven van voorrang in geval van economische of maatschappelijke binding
- Het geven van voorrang in geval van urgentie
- Het bepalen van een rangorde bij toewijzing.

De verlening van een huisvestingsvergunning en de urgentieverlening kan de gemeente eventueel mandateren aan de corporaties.

Vanzelfsprekend mag de gemeentelijk huisvestingsverordening het uitvoeren van de EU-regels en het passend toewijzen door corporaties niet in de weg staan.

4 Huurprijzen

Regelgeving

Woningwet art. 54

BTIV art. 101

Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 art. 40

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 3.7 en 3.8

Hoofdlijn

De gemiddelde huurprijs van de woningen van de corporatie op 1 juli van enig jaar is niet hoger dan de gemiddelde huurprijs van die woningen op 30 juni daaraan voorafgaand vermeerderd met een bij of krachtens algemene maatregel van bestuur bepaald percentage (huursombenadering).

Overgangsregime:

De minister streeft naar invoering in 2016. Voorlopig geldt het huidige beleid: de minister stelt jaarlijks vast met welk percentage de huren maximaal mogen stijgen. Voor alle inkomensgroepen geldt een basis-huurverhoging. Voor de wat hogere inkomensgroepen gelden hogere maximumpercentages.

Aandachtspunten

Bij de berekening van de gemiddelde huurprijs tellen onzelfstandige woonruimten niet mee. Ook woningen in de administratief gescheiden niet-DAEB tak tellen niet mee.

Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Het is mogelijk om relatief goedkope woningen een hogere huurverhoging te geven dan woningen die nu al een goede prijs hebben. De minister geeft de marges per woning aan, afhankelijk van de huidige prijs.

De gemeente kan binnen deze marges met de corporatie in de prestatieafspraken nadere afspraken maken over hoe de huurverhoging wordt verdeeld over het bezit van de corporatie.

5 Werkgebied van een corporatie en woningmarktregio

5.1 Werkgebied van een corporatie

Regelgeving

Woningwet art. 41

Toelichting op de regelgeving

-

Hoofdlijn

Een corporatie kan de minister verzoeken om feitelijk werkzaam te zijn in een gemeente waar zij tot dan toe nog niet werkzaam is. De corporatie vraagt een verklaring van geen bezwaar aan bij die gemeente en bij de gemeente waar zij is gevestigd.

Aandachtspunten

Als een gemeente geen verklaring van geen bezwaar geeft, kan de corporatie toch om toestemming vragen. De minister verzoekt de gemeente dan om een zienswijze, voordat hij een besluit neemt. Na de aanwijzing van woningmarktregio's (Woningwet art. 41b, 41c, 41d) kan een corporatie feitelijk werkzaam worden in alle gemeenten binnen de woningmarktregio die als kerngebied voor de corporatie is aangewezen. Artikel 41 heeft dan alleen nog betrekking op de categorale corporaties die zich richten op huisvesting van specifieke categorieën van bewoners.

5.2 Werkzaamheden van een corporatie in België of Duitsland

Regelgeving

Woningwet art. 40 en 41a

BTIV art. 34

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 3.9

Hoofdlijn

Een corporatie kan de minister verzoeken om feitelijk werkzaam te zijn in een gemeente in de directe nabijheid van Nederland. Het moet gaan om werkzaamheden in het belang van de volkshuisvesting in Nederland. Zienswijzen van de betreffende buitenlandse gemeente en daaraan grenzende Nederlandse gemeenten kunnen van invloed zijn op het besluit van de minister.

Aandachtspunten

Het mag alleen gaan om buitenlandse gemeenten die direct grenzen aan een gemeente waar de corporatie feitelijk werkzaam is en waar burgers op regelmatige basis verhuizen tussen die gemeenten. Bovendien mag de corporatie pas investeren in de buitenlandse gemeente als zij er in de Nederlandse gemeenten waar zij werkzaam is in slaagt om alle personen te kunnen huisvesten die hiervoor gezien hun inkomen of andere omstandigheden in aanmerking komen. Hiermee wordt voorkomen dat de

middelen die bestemd zijn voor de Nederlandse sociale woningmarkt in het buitenland worden geïnvesteerd.

5.3 Woningmarktregio's

Regelgeving

Woningwet art. 41b, 41c, 41d

BTIV art. 35-37

Toelichting op de regelgeving

Memorie van toelichting inzake de herzieningswet, 20 juni 2014, paragraaf 10

Nota naar aanleiding van het verslag, 16 oktober 2014, paragraaf 7

Nota van toelichting BTIV paragraaf 6.2

Hoofdlijn

Het Rijk wil dat de schaal van een corporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Door het versterken van de lokale (regionale) binding wordt het overleg over de uitvoering van de volkshuisvestingsopgaven niet vertroebeld doordat diezelfde corporatie ook in andere woningmarktgebieden zulke opgaven heeft liggen. Het Rijk wil komen tot een landsdekkende regionale indeling.

Een woningmarktregio wordt op verzoek van twee of meer aangrenzende gemeenten aangewezen door de minister. De verzoeken kunnen vanaf 1 januari 2016 bij de minister worden ingediend. Het verzoek bevat een motivatie waarom deze gemeenten vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel beschouwd kunnen worden. Indien de gemeenten niet komen tot een landsdekkende regionale indeling, wijst de minister de woningmarktregio's aan. Dat doet hij in juli 2016 (een jaar na inwerkingtreding van de wet).

Corporaties krijgen één woningmarktregio als kerngebied. Dit betekent dat zij in de overige regio's waar zij nu al bezit hebben, geen nieuwe activiteiten meer mogen doen. Dit laat onverlet dat een corporatie prestatieafspraken maakt met alle gemeenten waarin zij werkzaam is, en dus niet alleen met gemeenten in de eigen woningmarktregio. In één woningmarktregio kunnen verscheidene corporaties werken. Een gemeente kan slechts van één woningmarktregio deel uitmaken.

Aandachtspunten

Indien gemeenten vragen om goedkeuring van een woningmarktregio, moeten zij aangeven welke corporaties reeds in het gebied werkzaam zijn. Gemeenten kunnen ook aangeven welke corporaties zij zien als 'thuis' in hun gebied en voor welke dat niet geldt (bv omdat ze relatief weinig bezit hebben en elders veel meer woningen hebben).

Zowel de betreffende corporaties als de overige gemeenten waar deze corporaties feitelijk werkzaam zijn maar niet horen bij de voorgestelde regio, kunnen een zienswijze op het verzoek indienen. Zij kunnen hierin omschrijven wat de gevolgen zijn als een bepaalde corporatie geen nieuwe activiteiten meer mag doen in gemeenten buiten de voorgestelde regio.

Een corporatie kan geheel binnen één woningmarktregio actief zijn, maar kan ook bezit buiten de regio hebben. In een woningmarktgebied zijn minimaal 100.000 huishoudens woonachtig (zie voor de onderbouwing van het verzoek verder BTIV art. 35).

Zodra een regio door de minister is aangewezen, mag een corporatie niet meer bouwen of onroerend goed verwerven buiten de woningmarktregio, 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 (in art. 37 BTIV wordt uitgebreid op de ontheffing ingegaan). Dit kan bijvoorbeeld als blijkt dat in een woningmarktregio geen enkele corporatie genoeg middelen heeft om de door de gemeente gewenste nieuwbouw uit te voeren.

Alle corporaties (behalve de categorale) werken in één regio en daarbinnen mogen zij in principe in alle gemeenten actief zijn. Wel moeten zij, willen ze in een gemeente werkzaam zijn waar ze nog geen bezit hebben, toestemming van de minister verkrijgen (Woningwet art. 41). De regio's mogen niet te klein zijn, maar het is ook niet de bedoeling om heel Nederland als regio te beschouwen. Het Rijk wil en kan bestaande corporaties die in verschillende regio's werkzaam zijn niet dwingen om zich op te splitsen (vandaar de ontheffingsmogelijkheid en het kunnen voortzetten van de bestaande activiteiten buiten de regio van toelating). Tegelijkertijd wil het Rijk de schaalvergroting beperken (door regionale werkgebieden en voldoende corporaties per regio).

Voor de afbakening en onderbouwing van een regionale woningmarkt wordt door het Rijk gedacht aan criteria als samenhangende verhuispatronen, een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem, een gezamenlijke woonvisie, bestaande werkgebieden van corporaties en de aanwezigheid van voldoende corporaties per werkgebied. Andere argumenten kunnen ook een rol spelen. Het ministerie stelt gegevens over bijvoorbeeld verhuisstromen beschikbaar (via www.woningwet2015.nl). Een regionale woonvisie vindt het Rijk wenselijk, maar is niet verplicht. Een provinciegrens is geen belemmering voor de regiovorming.

Regio's kunnen later worden aangepast indien daar goede redenen voor zijn. Bijvoorbeeld gemeentelijke herindeling. Met als kanttekening dat corporaties voldoende zekerheid moeten hebben over hun werkgebied. Ook kan op termijn rekening worden gehouden met aantoonbaar gewijzigde ruimtelijke patronen op de woningmarkt.

Het ministerie gaat de wijze van afhandeling van aanvragen nog verder uitwerken. Zo wordt gedacht aan een digitaal loket om aanvragen in te dienen. De toetsingscriteria en criteria voor ontheffing zullen verder worden uitgewerkt.

Het initiatief voor de regio-indeling wordt in eerste instantie bij gemeenten gelegd. Maar als dat niet of niet geheel werkt, kan het Rijk vanaf 1 juli 2016 een indeling opleggen via een AMvB (Woningwet art. 41d).

Corporaties zouden zelf wel kunnen besluiten om zich op te splitsen naar woningmarktregio of hun bezit buiten de vastgestelde regio over te dragen aan een daar actieve corporatie. Aan de andere kant kan een corporatie buiten de vastgestelde regio wel actief blijven als het gaat om onderhoud, woningverbetering en sloop-nieuwbouw. Een corporatie die bezit heeft buiten de vastgestelde regio heeft daar alleen weinig nieuwbouwmogelijkheden meer.

Een ontheffing om ook buiten de eigen woningmarktregio actief te zijn zal volgens het ministerie voor een regio gelden en niet alleen voor de gemeenten waar de corporatie reeds werkzaam is. Dus in die situatie blijft de corporatie volledig actief in twee (of meer) woningmarktregio's.

Het ministerie heeft de informatie over het vormen van woningmarktregio's vastgelegd in het stuk *Regio-indeling corporaties*.

6 Informatie over corporaties

6.1 Periodieke informatie van corporaties aan gemeenten

Regelgeving

Woningwet art. 35, 36, 36a, 37, 38, 44a

BTIV art. 30-33

Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 art. 14, 19

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 4.1 en 4.3

Hoofdlijn

De gemeente waar een corporatie is gevestigd en/of feitelijk werkzaam is ontvangt jaarlijks, op verschillende momenten, financiële en volkshuisvestelijke informatie van de corporatie. Het gaat om:

- Jaarrekening (Woningwet art. 35), jaarverslag (Woningwet art. 36), de hierbij behorende accountantsverklaring (Woningwet art. 37 lid 3 onderdeel a) en een volkshuisvestingsverslag (Woningwet art. 36a);
- Een overzicht met verantwoordingsgegevens (de Verantwoordingsinformatie - dVi) (Woningwet art. 36a lid 4);
- Een overzicht van de voor de eerstvolgende vijf kalenderjaren voorgenomen werkzaamheden (de Prospectieve informatie - dPi) (Woningwet art. 44a lid 1).

Een gemeente kan een zienswijze op de jaarrekening, jaarverslag en volkshuisvestingsverslag geven, de corporatie moet deze dan doorsturen naar de minister (Woningwet art. 38 lid 3).

Aandachtspunten

De jaarstukken en dVi worden vóór 1 mei (voor 2016 geldt als datum 1 juli) aangeleverd en betreffen het daaraan voorafgaande kalenderjaar. De dPi wordt voor 15 december aangeleverd. Al deze stukken gaan ook naar de minister en naar de huurdersorganisaties. De minister beoordeelt de stukken. Daarbij kijkt hij met name naar de financiële gezondheid van de corporatie (BTIV art. 33).

In BTIV art. 32 wordt nader ingegaan op de inhoud van het volkshuisvestingsverslag. Hierin wordt onder meer verslag gedaan van de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en de daarover gemaakte prestatieafspraken. Ook wordt ingegaan op het gevoerde overleg met de gemeenten en huurdersorganisaties en op de woningtoewijzing.

De VNG is in overleg met het ministerie over de elektronische levering van gegevens uit dVi en dPi aan gemeenten. Aan de ene kant gaat het om het bieden van een handzaam overzicht. Aan de andere kant gaat het om de mogelijkheid voor gemeenten om gegevens zelf verder te bewerken.

BNG Advies heeft in opdracht van de VNG een handreiking *Inzicht in de financiële situatie van woningcorporaties* geschreven. Hierin wordt ingegaan op de belangrijkste parameters, op basis waarvan de financiële gezondheid van de corporatie wordt beoordeeld.

Het format voor de dPi 2015 is terug te vinden in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 5.

6.2 Overige informatie van corporaties aan gemeenten

Regelgeving

Woningwet art. 44b

Toelichting op de regelgeving

-

Hoofdlijn

De corporatie verstrekt aan gemeenten en huurdersorganisaties gegevens over haar werkzaamheden waarvoor de gemeente leningen heeft geborgd en andere gegevens die de gemeente en huurdersorganisaties nodig vinden voor de beoordeling van de bijdrage van de corporatie aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

Aandachtspunten

Voorwaarde hiervoor is dat de gemeente een volkshuisvestingsbeleid heeft vastgesteld.

6.3 Volkshuisvestelijke capaciteit

Regelgeving

Woningwet art. 42 eerste lid

BTIV art. 38

Toelichting op de regelgeving

Toelichting op het BTIV paragraaf 6.4

Hoofdlijn

De minister levert jaarlijks voor 1 juli aan een gemeente en de huurdersorganisaties in die gemeente voor de aldaar werkzame corporaties een indicatie van de middelen die zij hebben om bij te dragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Overgangsregime:

In 2015 wordt de indicatie van de volkshuisvestelijke capaciteit voor 1 november naar gemeenten gestuurd.

Aandachtspunten

Om te komen tot afgewogen prestatieafspraken is het van belang de langetermijn volkshuisvestelijke opgave in het oog te houden. Er moet een afweging worden gemaakt tussen investeringen in onderhoud en nieuwbouw en de betaalbaarheid. Daarom levert de minister jaarlijks een kengetal dat de investeringruimte van een corporatie aangeeft. Dit wordt toegedeeld naar gemeente op basis van het daar aanwezige bezit. De wijze waarop de investeringsruimte wordt berekend, wordt nog nader uitgewerkt in een ministeriële regeling.

Behalve dit kengetal kunnen gemeenten en huurders zich een breder beeld vormen van de financiële armslag van een corporatie op basis van informatie van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties. Zie hiervoor ook de handreiking van BNG Advies *Inzicht in de financiële situatie van woningcorporaties*. Aedes werkt aan een 'transparantietool' die gemeenten en huurders inzicht verschaft in de financiële effecten bij beleidskeuzes. Het voorgenomen programma kan ten slotte worden doorgerekend door het WSW.

6.4 Oordeel minister

Regelgeving

Woningwet art. 38 lid 4 en art. 44a lid 2
BTIV art. 33

Toelichting op de regelgeving

Toelichting op het BTIV paragraaf 5.1

Hoofdlijn

De minister van Wonen en Rijksdienst beoordeelt de jaarstukken van de corporatie, de gegevens uit de dVi en de dPi en stuurt dit oordeel (jaarlijks voor 1 december) naar de corporatie en de gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Aandachtspunten

In de zogenaamde oordeelsbrief wordt in ieder geval ingegaan op:

- De liquiditeit
- De solvabiliteit
- De ruimte voor het doen van investeringen in de eerstvolgende vijf kalenderjaren
- De beschikbare financiële middelen in verhouding tot de voorgenomen werkzaamheden
- De mate waarin het risico bestaat dat het vermogen niet bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting
- De kwaliteit van de organisatiestructuur.

Zie hiervoor ook de handreiking van BNG Advies *Inzicht in de financiële situatie van woningcorporaties*.

6.5 Informatie over corporaties van andere partijen

Regelgeving

Woningwet art. 61, lid 3 en art. 61b, lid 3 en 4

Toelichting op de regelgeving

-

Hoofdlijn

De Autoriteit Woningcorporaties rapporteert jaarlijks in een toezichtbrief over de situatie en de risico's bij een corporatie (eind november op de website).

Het WSW bepaalt jaarlijks het borgingsplafond voor een corporatie (voor 1 juli; afschrift aan de gemeente). Daarnaast ontvangt de gemeente jaarlijks overzichten van de door haar geborgde leningen (begin van het jaar) en krijgt de gemeente bericht van nieuwe geborgde leningen zodra deze zijn of worden afgesloten.

Vanuit de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland worden eens per vier jaar visitaties georganiseerd. De rapporten zijn op internet te vinden (Woningwet.swwn.nl).

Branchevereniging Aedes zet in Corporatie in perspectief het presteren van een corporatie af tegen een referentiegroep en de gehele sector (jaarlijks op de website Woningwet.aedes.nl).

Aandachtspunten

Meer informatie over de informatiestromen is te vinden in de handreiking *Inzicht in de financiële situatie van woningcorporaties*.

7 Organisatorische veranderingen bij een corporatie

7.1 Een nieuwe corporatie

Regelgeving

Woningwet art. 19

BTIV art. 5-6

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 2.2

Hoofdlijn

Een vereniging of stichting die uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting wil gaan werken kan de minister verzoeken om toelating binnen het stelsel van de volkshuisvesting. Daarbij moet worden aangegeven in welke gemeente zij zich wil gaan vestigen en in welke gemeenten zij feitelijk werkzaam wil zijn. De minister vraagt deze gemeenten en de betrokken huurdersorganisatie(s) vervolgens om een zienswijze. De zienswijzen worden door de minister betrokken bij het nemen van een besluit.

Aandachtspunten

-

7.2 Intrekking van de toelating en ontbinding van een corporatie

Regelgeving

Woningwet art. 19, 20

BTIV art. 7

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 2.2

Hoofdlijn

De minister kan de toelating intrekken indien de corporatie niet langer uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is of haar financiële middelen daarvoor inzet, of wanneer de corporatie het belang van de volkshuisvesting grote schade berokkent of op korte termijn zal berokkenen. Vervolgens verzoekt de minister de rechter om ontbinding van de corporatie. Het vastgoed wordt daarna verkocht. Voor gemeenten is in deze procedure geen formele rol weggelegd.

Aandachtspunten

-

7.3 Fusie van corporaties

Regelgeving

Woningwet art. 53
BTIV art. 91 t/m 99

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 2.5.1

Hoofdlijn

In geval van fusie van corporaties vindt overleg plaats met de gemeente(n) waarin de corporaties gevestigd zijn en feitelijk werkzaam zijn. De gemeente geeft een zienswijze op het verzoek aan de minister om toestemming voor een fusie.

Aandachtspunten

In het BTIV wordt meer in detail ingegaan op de gang van zaken bij een voorgenomen fusie. Bovendien biedt het BTIV de mogelijkheid tot verdere uitwerking in een ministeriële regeling (maar er zijn nog geen nadere voorschriften gegeven). Tot de onderwerpen van overleg met de gemeente behoren de motieven voor de fusie, de gevolgen voor de huurders, de bijdrage aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en voor de overige belanghebbenden.

Indien een gemeente negatief adviseert over een fusie, geeft de fuserende corporatie daarop een onderbouwde reactie. Ook die gaat met het verzoek om toestemming voor de fusie naar de minister. Overigens hebben ook huurdersorganisaties een bindend adviesrecht bij fusies.

7.4 Splitsing van een corporatie

Regelgeving

Woningwet art. 53
BTIV art. 100
Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 art. 2

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 2.5.1

Hoofdlijn

In geval van splitsing van een corporatie vindt overleg plaats met de gemeente(n) waarin de corporatie is gevestigd en feitelijk werkzaam is. De gemeente geeft een zienswijze op het verzoek aan de minister om toestemming voor een splitsing.

Aandachtspunten

Het kan gaan om zuivere splitsing (de bestaande rechtspersoon verdwijnt en er komen twee of meer nieuwe corporaties voor in de plaats) of afsplitsing (een deel van het bezit gaat over naar een of meer nieuwe corporaties). De splitsingsprocedure verloopt grotendeels gelijk aan de fusieprocedure. Voor de goede orde: het gaat hier dus niet om een splitsing in het kader van de juridische scheiding tussen DAEB en niet-DAEB taken.

7.5 Het aangaan van verbindingen door een corporatie

Regelgeving

Woningwet art. 21, 21a, 21b

BTIV art. 8-12

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 2.5.4

Hoofdlijn

Het aangaan van verbindingen van een corporatie vereist goedkeuring door de minister. De zienswijzen van de gemeenten waarin de corporatie of die verbinding feitelijk werkzaam is moeten worden meegestuurd met het verzoek om goedkeuring.

Aandachtspunten

Onder 'verbinding' wordt verstaan dat een corporatie deelneemt in een naamloze of besloten vennootschap. Indien er sprake is van meer dan 50% van de aandelen is de verbinding een dochteronderneming. Dochters vallen onder het toezicht van de toezichthouder, zij het dat dit toezicht achteraf is. Overigens hebben huurdersorganisaties een bindend adviesrecht bij het aangaan van verbindingen.

8 Borging van leningen van een corporatie

Regelgeving

Woningwet art. 21f

BTIV art. 18

Toelichting op de regelgeving

-

Hoofdlijn

Leningen die corporaties aantrekken om DAEB activiteiten te financieren kunnen worden geborgd door de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Mocht een corporatie niet in staat zijn om geborgde leningen af te lossen en dus failliet dreigt te gaan, dan zijn er afspraken over de betaling via het WSW. Borging vindt plaats in drie schillen:

- In eerste instantie wordt een beroep gedaan op eigen tegoeden van het WSW.
- Vervolgens kan WSW een bedrag innen bij de corporaties die deelnemen in het WSW.
- Ten slotte kan WSW renteloze leningen opvragen bij Rijk (50%) en gemeenten (50%).

De borging door WSW is grotendeels privaatrechtelijk geregeld in de statuten van het WSW en in overeenkomsten tussen WSW en Rijk, VNG, gemeenten en corporaties. Bij elke geborgde lening wordt aangegeven welke gemeente als achtervang dient. Indien noodzakelijk wordt de gemeentelijke achtervang voor de helft verdeeld over alle gemeenten en voor de helft neergelegd bij de zogenaamde schadegemeente.

Aandachtspunten

Als een gemeente borg staat voor een lening aan een corporatie, gebeurt dit op basis van een achtervangovereenkomst. Dit kan per lening worden geregeld (de gemeente tekent dan als vierde partij de leningovereenkomst, naast de corporatie, de bank en het WSW). Veel gemeenten hebben echter een generieke achtervangovereenkomst met het WSW, al dan niet gelimiteerd per corporatie, in de tijd of tot een maximum bedrag (de gemeente tekent dan niet de aparte leningovereenkomsten).

Tot nu toe heeft het WSW nog geen beroep op de achtervang van Rijk en gemeenten hoeven te doen.

9 Toezicht op en sanering van een corporatie

9.1 Extern toezicht op een corporatie

Regelgeving

Woningwet art. 60, 61, 61a, 61b, 61c

BTIV art. 121

Toelichting op de regelgeving

Memorie van toelichting inzake de herzieningswet, 20 juni 2014, paragraaf 4

Nota van toelichting BTIV paragraaf 5.1 en 5.7

Hoofdlijn

De minister is eindverantwoordelijk voor het toezicht op corporaties, zowel financieel als volkshuisvestelijk. De bevoegdheden worden gemandateerd aan de Autoriteit woningcorporaties. Daarbinnen worden het financieel en volkshuisvestelijk toezicht organisatorisch van elkaar gescheiden. De toezichthouders formuleren hun eigen toezichtvisie, toezichtarrangement, uitvoeringsregels en werkprogramma. Het jaarwerkplan van de Autoriteit moet worden goedgekeurd door de minister. Toezichtrapporten worden, nadat de minister hierop kan reageren, door de Autoriteit openbaar gemaakt.

Aandachtspunten

De gemeente heeft geen formele rol in het toezicht.

Het toezicht richt zich op de volgende onderwerpen:

- Rechtmatigheid van het handelen en nalaten
- Governance en integriteit van beleid en beheer
- Behoud van de financiële continuïteit
- Beschermen van het maatschappelijk bestemd vermogen
- Solvabiliteit en liquiditeit
- Kwaliteit van het financieel risicomanagement, financieel beheer, financiële aansturing en financiële verantwoording
- De compensatie.

9.2 Aanwijzing aan een corporatie

Regelgeving

Woningwet art. 61d, 61e, 61f, 61g

Toelichting op de regelgeving

-

Hoofdlijn

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.

Aandachtspunten

-

9.3 Sanering van een corporatie

Regelgeving

Woningwet art. 29, 57, 58, 59

BTIV art. 111-112

Toelichting op de regelgeving

Memorie van toelichting inzake de herzieningswet, 20 juni 2014, paragraaf 5

Nota van toelichting BTIV paragraaf 5.4

Hoofdlijn

De minister kan besluiten een corporatie te saneren. Dat kan wanneer volgens het bestuur van de corporatie de financiële middelen ontbreken om haar werkzaamheden voort te zetten, of op basis van andere signalen, bijvoorbeeld van de raad van toezicht, het WSW of de Autoriteit woningcorporaties. De minister vraagt het WSW om advies of krijgt ongevraagd advies van het WSW over de noodzaak tot sanering en de inhoud van een saneringsplan. De werkzaamheden rond de sanering worden door de minister gemandateerd aan het WSW.

Indien een besluit tot sanering is genomen, kan een corporatie in aanmerking komen voor saneringssteun.

De rol van de gemeente is beperkt: over het saneringsplan voert de minister overleg met de betrokken gemeenten; saneringssteun wordt alleen verstrekt indien het verrichten of voortzetten van de werkzaamheden volgens de gemeenten noodzakelijk is voor het in stand houden van voldoende woongeligheden.

Aandachtspunten

In geval van sanering is het doel niet het voortbestaan van de corporatie zelf, maar de voortzetting van de DAEB werkzaamheden. Dat kan eventueel betekenen dat deze worden overgenomen door een andere corporatie. In het kader van de sanering wordt gekeken naar besparingen in de bedrijfsvoering, verhoging van huuropbrengsten, verplicht afstoten van aandelen in verbindingen en verkoop van vastgoed (met name niet-DAEB). Voorafgaand aan de daadwerkelijke sanering kan de minister een aanwijzing geven voor maatregelen om de schade te beperken. Bijvoorbeeld door een verplichting om vastgoed af te stoten. Saneringssteun kan ook worden ingezet voor voortzetting van de DAEB werkzaamheden door een andere corporatie.

10 Overige regelingen

10.1 Afspraken over sloop en het treffen van ingrijpende voorzieningen

Regelgeving

Woningwet art. 55b

Toelichting op de regelgeving

-

Hoofdlijn

Een corporatie stelt een reglement op over sloop en het treffen van ingrijpende voorzieningen en de betrokkenheid van de bewoners daarbij. Over dat reglement overlegt de corporatie met de gemeente en met huurdersorganisaties.

Aandachtspunten

Met dit reglement wordt bedoeld een sociaal plan, waarin onder meer wordt vastgelegd hoe de communicatie met huurders verloopt, hoe er met herhuisvesting wordt omgegaan en wat de financiële consequenties voor de huurder zijn. De Woonbond heeft hiervoor een model ontwikkeld: http://wka-centrum.nl/files/2014/05/Model_Sociaal_Plan.pdf

10.2 Voorleggen van besluiten aan de huurder

Regelgeving

Woningwet art. 21e

Toelichting op de regelgeving

-

Hoofdlijn

Corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten kunnen besluiten ter raadpleging voorleggen aan de huurder.

Aandachtspunten

Dit artikel is onder meer bedoeld om de corporatie een wettelijke mogelijkheid te bieden om bepaalde besluiten, naast de traditionele weg van het overleg met de huurdersorganisaties, rechtstreeks voor te leggen aan de individuele huurders door middel van bijvoorbeeld een klantenpanel of een digitale raadpleging. Dat zou de gemeente natuurlijk ook kunnen doen voorafgaand aan het definitief vaststellen van haar volkshuisvestingsbeleid. Zowel gemeenteraden als colleges van B&W kunnen besluiten ter raadpleging voorleggen aan de huurder.

10.3 Vervreemding van onroerend goed

Regelgeving

Woningwet art. 27

BTIV art. 22-27

Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 art. 9-12

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 2.5.2

Nota van toelichting Regeling onder "Verkoop van woningen en ander vastgoed"

Hoofdlijn

Voor verkoop van onroerend goed aan derden heeft een corporatie vaak vooraf toestemming van de minister nodig. In dat geval wordt de zienswijze gevraagd van de gemeente waar de woning of het gebouw ligt. Voor de verkoop van sociale huurwoningen aan bewoners is meestal geen toestemming van de minister nodig. Over de verkoop van onroerend goed kan de gemeente prestatieafspraken met de corporatie maken.

Aandachtspunten

Onder vervreemding wordt behalve verkoop ook ruil, splitsing of schenking verstaan.

De minister toetst een verkoop aan derden onder meer op het belang voor de volkshuisvesting en op integriteit van de beoogde koper (BTIV art. 25). De minister kan in geval van (dreigende) sanering van een corporatie het bepaalde in BTIV art. 25 (waaronder een zienswijze van de gemeente) buiten toepassing laten.

In een aantal gevallen is geen goedkeuring vereist (BTIV art. 24), bijvoorbeeld:

- Verkoop van woningen of maatschappelijk vastgoed aan een corporatie;
- Verkoop van een woning aan iemand die er zelf gaat wonen tegen ten minste 90% van de leegwaarde of WOZ-waarde;
- Verkoop van een woning tegen een lagere waarde dan 90% onder extra voorwaarden, gericht op het stimuleren van eigen woningbezit;
- Verkoop van maatschappelijk vastgoed aan de huurder tegen minimaal de leegwaarde of WOZ-waarde;
- Verkoop van andere onroerende zaken dan woningen of maatschappelijk vastgoed.

Voornemens voor verkoop van woningen (ten behoeve van eigen bewoning maar ook aan derden) horen thuis in de prestatieafspraken. In het jaarlijkse bod van de corporatie aan de gemeente moeten de voornemens voor verkoop worden opgenomen, gespecificeerd per viercijferige postcode. In de prestatieafspraken wordt vervolgens vastgelegd waar partijen het over eens zijn geworden.

10.4 Inzet van middelen van andere corporaties (matching)

Regelgeving

Woningwet art. 42 lid 2

Dit artikel kan in een AMvB worden uitgewerkt, maar dat is niet gebeurd.

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 6.3

Hoofdlijn

Het is mogelijk dat een corporatie middelen inzet ten behoeve van een andere corporatie.

Aandachtspunten

Op deze manier kan een rijkere corporatie een armere ondersteunen. In dit geval is het toegestaan dat de activiteiten ook buiten het eigen feitelijk werkgebied van de corporatie plaatsvinden.

10.5 Bouwen door de gemeente

Regelgeving

Woningwet art. 75

Toelichting op de regelgeving

-

Hoofdlijn

Een gemeente kan rechtstreeks van gemeentewege voorzieningen in het belang van de volkshuisvesting treffen. Indien de gemeente zelf woongelegenheden bouwt geschiedt dit slechts, indien aanneemelijk is, dat door het bouwen van woongelegenheden door corporaties niet voldoende in de woningbehoefte zal worden voorzien.

Aandachtspunten

Dit artikel uit de oude Woningwet blijft ook in de nieuwe Woningwet staan.

