



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

De algemene commissie voor Wonen en
Rijksdienstuit de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

doorkiesnummer
(070) 373 8628

uw kenmerk

bijlage(n)

betreft

ons kenmerk

datum

Reactie VNG, G4, G32 en P10
op parlementaire enquête
woningcorporaties en novelle

ECFD/U201402280

03 december 2014

Geachte leden van de commissie,

Wij, de VNG, de G4, de G32 en de P10 willen graag reageren op een aantal punten uit de aanbevelingen van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties (PEW) en de Nota naar aanleiding van het tweede nader verslag bij de Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (verder te noemen de Nota).

Na het lezen van de Nota zijn wij positiever over de wijze waarop de te maken -niet vrijblijvende- prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties worden neergelegd in de regelgeving. De te maken prestatieafspraken op lokaal niveau kunnen ook bijdragen aan de gewenste cultuuromslag in de corporatiesector. Het globale inzicht in de investeringscapaciteit van de corporaties, dat de minister gaat geven, helpt daarbij. Niet zozeer om corporaties 'de maat te nemen' maar om het maken van harde prestatieafspraken te vergemakkelijken.

Wij willen wel graag onze zorg delen over de voornemens van de minister met betrekking tot leefbaarheid, maatschappelijk vastgoed, de niet-DAEB activiteiten van de corporaties, de schaal van de corporaties, het (ontbreken van een) volkshuisvestelijk toezicht en het financieel toezicht.

Leefbaarheid

De minister beperkt de bijdrage die een corporatie kan leveren aan de leefbaarheid door onder andere te stellen dat corporaties geen leefbaarheidsactiviteiten mogen ontplooiën als andere maatschappelijke organisaties, de gemeente, de politie, het welzijnswerk primair aan zet zijn. De corporatie mag bijvoorbeeld alleen in signalerende en bemiddelende zin verantwoordelijk zijn voor woonmaatschappelijk werk.

Als dit strikt geïnterpreteerd zal gaan worden vinden wij dit een te smalle definitie en maakt het voor gemeenten onmogelijk om lokaal afspraken te maken met de corporaties. Ook de PEW pleit voor het primaat van de lokale aanpak m.b.t. leefbaarheidsactiviteiten. Dat activiteiten met betrekking tot de leefbaarheid een relatie moeten hebben met het wonen is vanzelfsprekend, maar voor het overige zou op lokaal niveau bepaald moeten worden wat corporaties aan activiteiten ondernemen. Dat kan ook, omdat de minister en de toezichthouder genoeg instrumenten in handen hebben om er op toe te zien dat corporaties niet buiten hun boekje gaan.

Wij hechten aan de mogelijkheid om op lokaal niveau afspraken te kunnen maken omdat corporaties ook een sociale functie hebben in de wijk. Met de gemeente en andere organisatie zorgt de corporatie voor een veilige leefomgeving, wordt woonoverlast tegen gegaan, worden hennepkwekerijen opgerold en zijn er woonconsulenten in dienst van de corporatie die een oogje in het zeil houden bij bijvoorbeeld onzelfstandige jongeren, (ex-) psychiatrische patiënten, drugsverslaafden etc. Corporaties doen op dit punt fantastisch werk en dat moet wat ons betreft zo blijven.

Maatschappelijk vastgoed

De minister hanteert als uitgangspunt dat andere maatschappelijke organisaties of sectoren zelf moeten zorgen voor hun huisvesting. Deze begrenzing leidt ertoe dat veel maatschappelijk vastgoed niet meer 'in de Daeb' door de corporaties kan worden gerealiseerd en dat vinden wij te rigide.

Wij zien dat corporaties bijvoorbeeld in herstructureringswijken in steden en de plattelandsgemeenten voorzieningen met diverse functies hebben gerealiseerd, die een belangrijke bijdrage leveren aan het in stand houden van de leefbaarheid. Een paar leslokalen of een peuterspeelzaal bijvoorbeeld, maakt doorgaans deel uit van zo een accommodatie. Het zou mogelijk moeten blijven om dit soort multifunctionele accommodaties te realiseren. Wij zijn het overigens wel eens met de PEW dat de bouw van een eigenstandige school voor basis- speciaal- of voortgezet onderwijs geen taak is voor de corporaties.

Niet-Daeb

De PEW stelt voor om de niet-Daeb te schrappen als taak voor de corporaties. Dit is een slecht voorstel. De PEW maakt ook een karikatuur van de niet-Daeb door te verwijzen naar de renovatie van de SS Rotterdam, de bouw van een campus en een tunnelbak. Bij de niet-Daeb gaat het echter doorgaans om de realisatie van middeldure huurwoningen om zo een meer gemengd woningaanbod te realiseren (dat speelt o.a. in herstructureringswijken en krimpregio's). Onder voorwaarden moet het mogelijk zijn dat corporaties dit blijven doen.

De procedure en financiering van niet-Daeb blijft bewerkelijk, complex en kenmerkt zich door een stapeling van eisen. Om een en ander te vereenvoudigen willen wij twee voorstellen doen.

In de regelgeving wordt voorzien in een markttoets door de gemeente. De gemeente dient na te gaan of een marktpartij is geïnteresseerd in het realiseren van niet-Daeb vastgoed. Deze markttoets is ook verplicht als de grond en/of vastgoed al in eigendom is van de corporatie. Om in zo een situatie toch een markttoets te eisen is onwerkbaar. Eigendom kan niet worden genegeerd, door in het publiekrecht te bepalen dat de gemeente op basis van een markttoets moet nagaan of een (andere) marktpartij geïnteresseerd is. Dit leidt alleen tot juridische procedures en vertraging. Wij stellen daarom voor om in dit soort situaties de markttoets achterwege te laten.

Tweede punt is dat corporaties bij herstructurering onder diverse voorwaarden een interne lening vanuit de Daeb mogen gebruiken om niet-Daeb investeringen te financieren. De funding van de interne lening is dan alleen toegestaan vanuit opbrengsten van verkoop in de Daeb. Wij achten dit een te beperkte benadering die het in de praktijk onmogelijk kan maken om te investeren in niet-Daeb. Bovendien ontstaat er een oneigenlijke prikkel op verkoop van corporatiebezit. Wij stellen daarom voor om de funding van de interne lening niet te beperken tot verkoopopbrengsten.

De schaal van de toegelaten instelling

In het regeerakkoord is opgenomen dat de schaal van een toegelaten instelling in overeenstemming moet zijn met de schaal van de regionale woningmarkt en de maatschappelijke kerntaak.

Er valt veel te zeggen voor versterking van de regionale binding, maar de in de Novelle gekozen oplossing werkt niet. Een indeling van woningmarktregio's met daarbinnen werkzame corporaties is niet zomaar met een schaarlijn te knippen.

Wij sluiten ons daarom aan bij het pleidooi van de PEW om in te zetten op het defuseren of deconcentreren van grote corporaties. Waar het om moet gaan is dat er (eenheden van) corporaties ontstaan die passen bij de schaal van de woningmarkt. De minister zou eerst moeten onderzoeken of dit via defuseren of deconcentreren mogelijk is.

Volkshuisvestelijk toezicht

Het valt ons op dat de PEW het volkshuisvestelijk toezicht niet goed belegt, terwijl wél wordt geconstateerd dat het tot nu toe aan volkshuisvestelijk toezicht heeft ontbroken. Het monitoren van prestatieafspraken op lokaal niveau is –terecht- een taak van de gemeenten; maar dat is iets anders dan volkshuisvestelijk toezicht.

Wij willen voorstellen om volkshuisvestelijk toezicht bij de toezichthouder neer te leggen. De toezichthouder dient op macroniveau een oordeel te geven over het volkshuisvestelijk presteren van de corporatiesector. Dat oordeel dient onafhankelijk van de minister tot stand te komen.

In dit kader willen wij ook graag een opmerking maken over de door de minister aangekondigde Woonagenda. Deze Woonagenda moet wat ons betreft niet, naast wat nu in wet- en regelgeving wordt neergelegd, een sturend karakter hebben of doelstellingen of prioriteiten bevatten. Dat is aan lokale partijen. Wij zijn er beducht voor dat deze Woonagenda met zich mee gaat brengen dat er vanuit het ministerie zelf een circuit van monitoring, onderzoek en beoordeling van het presteren van de corporaties wordt opgetuigd. Het komt ons voor dat dit een taak moet zijn van een onafhankelijk toezichthouder.

Financieel toezicht

De PEW doet een aantal duidelijke uitspraken over het toezicht. Wij vragen uw aandacht voor de relatie tussen het financieel toezicht en de positie van het WSW. Ook het WSW kijkt naar risico's die corporaties lopen. Daarnaast is er in het huidige systeem een naadloze aansluiting tussen de borging van leningen en een mogelijke sanering van een corporatie die in moeilijkheden is geraakt. Een goede samenwerking tussen de toezichthouder en het WSW blijft ook in een nieuw stelsel een vereiste.

Wij, de VNG, de G4, de G32 en de P10 vragen u om er bij de minister op aan te dringen om in lijn met het vorenstaande nog een aantal wijzigingen in de Novelle aan te brengen.

Hoogachtend,

Mede namens:

ir. P.F.C. Jansen (G4)

J.A. Fackeldey, (voorzitter fysieke pijler - G32 steden netwerk)

Mr. A.M.M. Jetten MSc (voorzitter P10)

Vereniging van Nederlandse Gemeenten

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C.J.G.M. de Vet', written in a cursive style.

drs. C.J.G.M. de Vet
Lid directieraad

