

Stand van zaken Herziening Woningwet (VNG, maart 2012)

Meer informatie vindt u op dossier: vernieuwing woningwet op www.aedesnet.nl

Er ligt een wetsvoorstel Herzieningswet en een Nota van Wijziging op dit wetsvoorstel. Naar verwachting zal het wetsvoorstel dit voorjaar behandeld worden in de Tweede Kamer. Het kabinet koerst aan op invoering per 1 januari 2013.

Positie gemeente

In het wetsvoorstel is opgenomen: 'de toegelaten instelling draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeente waar zij feitelijk werkzaam is'

De corporatie ('toegelaten instelling') zal naast het volkshuisvestingsverslag (een overzicht van het gevoerde beleid op sociaal, organisatorisch en financieel gebied) een overzicht moeten maken van voorkomende werkzaamheden voor de komende 5 jaar en dat opsturen naar de gemeente. De autoriteit zal de gemeente inzicht geven in de investeringscapaciteit van de corporatie. Jaarlijks kan er dan overleg zijn met het college van B&W met het oog op te maken afspraken. Als het maken van afspraken niet lukt, dan kan de minister ingrijpen. In het wetsvoorstel is opgenomen dat de corporatie geen overleg met de betrokken gemeente hoeft te voeren wanneer de corporatie niet beschikt over bescheiden waarin de gemeente inzicht verschaft in haar voorgenomen volkshuisvestingsbeleid (woonvisie) en waarover de gemeente overleg heeft gevoerd met de haar omringende gemeenten. Indien de gemeente derhalve afspraken wil maken met een corporatie over haar bijdrage aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, zal zij dit beleid moeten vastleggen.

De gemeente is ook in positie daar waar het gaat om fusies van corporaties en de uitbreiding van het werkgebied van de corporaties.

Toezicht op corporaties

De nieuwe op te richten 'Financiële Autoriteit Woningcorporaties', die de opvolger zal zijn van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, gaat extern financieel toezicht houden op de woningcorporaties en op de naleving van de regels voor staatssteun. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties houdt 'volkshuisvestelijk' toezicht op onder meer governance, integriteit en de prestaties van de corporaties.

De nieuwe autoriteit krijgt zelfstandige bevoegdheden waaronder de mogelijkheid een aanwijzing te geven en een last onder dwangsom op te leggen. Daarnaast zal de autoriteit gebruik kunnen maken van de bevoegdheden die de toezichthouder heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Voor het interne toezicht van corporaties wordt de positie van de Raad van Toezicht versterkt. Zo moet de Raad van Toezicht vooraf goedkeuring geven over omvangrijke voorstellen zoals grootschalige verkoopbesluiten. Ook moet de Raad verantwoording afleggen in het jaarverslag. De interne toezichthouder is eveneens verantwoordelijk voor een goed functionerend bestuur van de corporatie. De minister kan bij slecht functioneren een of meer leden van de Raad van Toezicht voordragen voor ontslag bij de Ondernemingskamer. Verder krijgen corporaties de mogelijkheid om het eigen functioneren te verbeteren. Breed gedragen voorstellen daarvoor kan de minister op verzoek van de sector algemeen bindend verklaren.

Naar aanleiding van de problematiek met woningcorporatie Vestia en het overleg met de Tweede Kamer, wordt via een nota van wijziging mogelijk gemaakt dat bij AMvB nadere regels gesteld worden aan het treasurystatuut en het treasurybeleid van de corporatie. Het gaat dan om aspecten als hoe de corporaties onder andere hun financiële beheer dienen te organiseren, welke randvoorwaarden er gelden voor de aanschaf en verkoop van financiële activa (bijv. aandelen, derivaten, e.d.) en welke financiële risico's daarmee maximaal gelopen mogen worden. Ook kunnen er procedurevereisten gesteld worden, zoals een voorafgaande toestemming van de raad van toezicht op de aanschaf of verkoop van financiële activa als daarmee een bepaald risicobedrag (per transactie en voor de totale portefeuille) wordt overschreden.

Invoeringsjaar 2013

De Woningwet regelt straks de *administratieve scheiding* tussen Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en niet-DAEB activiteiten van de corporatie (incl. het daarvoor bestemde vermogen). Bij DAEB is dus staatssteun (WSW-borging) aan de orde; bij niet-DAEB gaat het om ongeborgde activiteiten.

Na inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet (1 januari 2013) heeft de corporatie één jaar de tijd om de scheiding in DAEB en niet-DAEB vorm te geven.

Doel is dat de corporatie na de scheiding zowel in de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak voldoende investeringsruimte en verdienpotentieel heeft om adequaat invulling te kunnen geven aan zijn taak. De scheiding wordt zodanig vormgegeven dat de corporatie ook in de niet-DAEB-tak over voldoende huurwoningen beschikt en deze kan gebruiken om de huishoudens met een inkomen boven € 34.085 te huisvesten. Deze scheiding zal via de AMvB nader worden vormgegeven.

Overheveling DAEB naar niet-DAEB

De wet maakt het allereerst mogelijk dat corporaties, binnen één jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel en vóór de administratieve scheiding, een nader te bepalen deel (te denken is aan 10%) van hun huurwoningen met een huurprijs van € 664,66 of lager per maand overhevelen naar de niet-DAEB-tak. Zij kunnen deze woningen dan zonder staatssteun, in gelijke concurrentie met commerciële partijen, verhuren aan huishoudens met een inkomen boven € 34.085 die niet in aanmerking komen voor een DAEB-huurwoning, omdat zij niet vallen binnen de door de corporatie vastgestelde criteria voor de 10% toewijzingsruimte voor DAEB-huurwoningen aan huishoudens met dergelijke inkomens. De minister van BZK moet een dergelijke overheveling goedkeuren. Bij AMvB zal geregeld worden dat de gemeente waar de corporatie werkzaam is ter zake een zienswijze kan geven.

Voor huishoudens die de huurwoning op het moment van administratieve scheiding bewonen betekent dit dat wanneer hun inkomen € 43.000 of lager is het vigerende inflatievolgende huurbeleid van toepassing zal blijven, ook al zijn deze huurwoningen overgeheveld naar de niet-DAEB-tak van de corporatie. Op het moment van vrijkomen van de huurwoning of op het moment dat het inkomen van het huishouden boven € 43.000 komt, zal een commercieel verhuurbeleid van toepassing zijn.

Maatschappelijk vastgoed en overig onroerend goed

Het 'reguliere' niet-commerciële maatschappelijk vastgoed wordt toegerekend naar de DAEB-tak. Alle overige onroerende zaken en de commerciële verbindingen van de corporatie worden toegerekend aan de niet-DAEB-tak.

Vermogensscheiding woningcorporatie

Vervolgens vindt de administratieve scheiding en de initiële vermogenstoewijzing plaats naar de DAEB- en de niet-DAEB-tak, waarbij alle WSW-geborgde leningen in de DAEB-tak dienen te worden ondergebracht.

Via de vermogensscheiding en de baten-lastenscheiding zal er binnen de corporatie sprake zijn van twee gescheiden bedrijfsboekhoudingen (DAEB en niet-DAEB), waarop de autoriteit separaat toezicht kan houden.

De DAEB-taak van de corporatie gaat altijd boven de taken in de niet-DAEB-tak. Als de DAEB-tak in het gedrang zou komen, kan de minister in het belang van de volkshuisvesting een aanwijzing geven aan de corporatie om voorrang te geven aan de DAEB-taak. Indien de DAEB-tak daarvoor over onvoldoende financiële middelen beschikt, kan de autoriteit financiële overdrachten vanuit de niet-DAEB-tak naar de DAEB-tak eisen of eisen dat niet-DAEB-taken afgebouwd worden ten behoeve van de DAEB-taken.

Na de initiële scheiding is ook nog overheveling van DAEB-huurwoningen naar de niet-DAEB-tak mogelijk. Dit kan in twee situaties optreden:

- In het geval dat een huurwoning bij mutatie een huurprijs krijgt boven € 664,66 per maand;
- In het geval dat de corporatie een verzoek hiertoe bij de minister indient inzake DAEB-huurwoningen waar sprake is van een huurprijs van €664,66 of lager per maand. De minister zal in principe zo een verzoek inwilligen als er in een regio onvoldoende gegadigden voor huurwoningen met een dergelijke huur zijn.

In de AMvB zal tevens mogelijk worden gemaakt dat corporaties de verkoopopbrengsten uit de DAEB-tak, na aftrek van het WSW-geborgde leningsgedeelte, mogen inzetten voor de niet-DAEB-activiteiten. Bij AMvB zal geregeld worden dat de winst uit de normale bedrijfsvoering uit de DAEB-activiteiten, inclusief de renteontvangsten op de interne leningen van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak, niet ingezet mag worden voor niet-DAEB-activiteiten. Deze winst moet minimaal beschikbaar blijven voor de uitvoering van DAEB-activiteiten en het nakomen van rente- en aflossingsverplichtingen op WSW-geborgde leningen. Anders wordt de borgingssystematiek van het WSW in gevaar gebracht.

Eén AMvB

De diverse punten die bij AMvB geregeld gaan worden, zullen in één AMvB worden opgenomen. Tevens zal er op basis van het wetsvoorstel één regeling komen over het volkshuisvestelijke jaarverslag, de verantwoordingsinformatie en de beoordeling daarvan door de voorgestelde autoriteit en de minister van BZK. Daarmee komen het Bbsh en het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (Bcfv), alsmede de nu vigerende ministeriële regelingen en MG-circulaires te vervallen.