

Artikel

De herziene Woningwet: Losse eindjes

De herziene Woningwet ligt sinds half mei bij de Tweede Kamer. Het brede werkterrein van corporaties blijft volgens dit voorstel gehandhaafd. Maar kunnen de corporaties die activiteiten straks ook betalen? Daar springt het duveltje uit het doosje. Want die belangrijke vraag beantwoordt dit voorstel nog niet.



Het gaat te ver om te zeggen dat de nieuwe Woningwet van minister Donner een cadeautje voor de corporatiesector is. Toch ziet zo op het eerste gezicht het wetsvoorstel er niet verkeerd uit. Bijvoorbeeld wanneer we het vergelijken met de plannen van zijn voorganger, minister Van der Laan. Van het idee corporaties weer terug te brengen in het domein van de overheid, is in de nieuwe wet weinig terug te vinden. Ook bevat de nieuwe wet minder extra regels dan het vorige voorstel.

Niet dat het nieuwe kabinet met deze wet de sector in het domein van de markt plaatst. De herziene Woningwet geeft de corporaties in hoofdlijnen de vertrouwde middenpositie: private organisaties met een maatschappelijke opgave. Toch is er een maar-puntje. Een fors maar-puntje. Op tal van zaken kondigt de wet nadere uitwerking aan in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Nog lang niet alles is dus duidelijk. 'De resultaten van vandaag bieden nog geen garantie voor de resultaten van morgen', zei Aedes-voorzitter Marc Calon dan ook tijdens een van de ledenbijeenkomsten die Aedes op verschillende plekken in het land organiseerde.

Duveltje

Het brede werkterrein van de corporaties blijft gehandhaafd. Dat is een van de belangrijkste punten uit de wet. En dat sluit aan bij de keuze die de corporaties zelf op het recente ledencongres van Aedes maakten. Corporaties zijn er zowel voor activiteiten waarvoor ze staatssteun krijgen, de zogenaamde diensten van algemeen economisch belang (DAEB), als voor niet-DAEB-activiteiten.

Corporaties zijn kortom verantwoordelijk voor goede huizen in een goede woonomgeving voor iedereen die daar hulp bij nodig heeft. En in de huidige woningmarkt zijn dat op veel plekken in ons land ook de huishoudens met een middeninkomen. Corporaties mogen zich volgens de nieuwe wet voor deze groep blijven inzetten door de bouw van duurdere huur- en koopwoningen.

Niet-DAEB mag dus, maar kan het ook? En daar komt het duveltje uit het doosje. De nieuwe Woningwet geeft geen regels over de inzet van het eigen vermogen van corporaties. Juist dit belangrijke punt is een van de zaken die nog in een AMvB geregeld gaat worden.

In een toelichting op de wet staat weliswaar te lezen dat het 'van groot belang is om het risico in te perken dat de niet-DAEB-tak, die op de markt met andere aanbieders moet kunnen concurreren, daartoe onvoldoende geëquipeerd is', maar garanties voor deze risicobeperking biedt de wet niet. Om toegang tot de kapitaalmarkt te krijgen, is

inzet van het eigen vermogen vereist. Aan de zorg over de financiering van niet-DAEB-activiteiten is met dit wetsvoorstel dus nog geen einde gekomen.

Een daarmee samenhangend punt van zorg is de administratieve scheiding tussen de DAEB-activiteiten en de overige activiteiten van corporaties, inclusief de scheiding van het vermogen van beide 'takken'. Aanvullend op de tijdelijke ministeriële regeling over staatssteun (DAEB-categorie) verplicht het wetsvoorstel de corporaties deze scheiding door te voeren.

Dit geldt ook voor corporaties met een omzet minder dan 40 miljoen euro. Dat is op zijn minst opmerkelijk. Ondernemingen uit andere sectoren met een dergelijke omzet zijn namelijk van die verplichting gevrijwaard in de Mededingingswet. Vooral voor kleinere corporaties betekent deze verplichte scheiding een flinke last. Wat te denken van een corporatie met ongeveer 500 DAEB-woningen en nog geen vijf niet-DAEB-woningen? Een concreet voorbeeld tijdens een van de ledenbijeenkomsten. 'Van de zotte, wat een overbodige werklast', luidde de reactie van corporatiebestuurders.

Evenwichtige relatie

Terug naar het goede nieuws. De nieuwe Woningwet gaat uit van een evenwichtige relatie tussen de corporaties en de gemeenten. Gemeenten krijgen wel een sterkere positie dan nu. De wet formuleert explicieter dat de werkzaamheden van corporaties 'naar redelijkheid' moeten bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Maar de versterking van de rol van de gemeenten gaat niet zo ver als het vorige kabinet wilde.

De nieuwe wet is een goed startpunt voor concrete prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten over het lokale huisvestingsbeleid. En de daadwerkelijke invulling van de taken en prioriteiten van corporaties krijgt immers lokaal gestalte. Ook dat is een statement dat het ledencongres van Aedes op 19 april in grote eensgezindheid maakte. De Woningwet bepaalt de kaders, maar de uiteindelijke invulling gebeurt in de regio's.

Geen zware autoriteit

Ook de governance-thema's uit de wet stemmen de sector vooralsnog niet ontevreden. Zo komt het externe toezicht niet in handen van een grote, zware autoriteit. Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting krijgt weliswaar een nieuwe naam – Autoriteit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting – maar blijft in hoofdzaak dezelfde taken houden als nu. Het toezicht blijft dus beperkt tot de financiële aspecten van de werkzaamheden van corporaties, inclusief de daarmee verband houdende naleving van de regels over staatssteun. De autoriteit behoudt overigens de steun- en saneringsfunctie. Ook op dit punt is het kabinet dus teruggekomen op wat Van der Laan wilde. Er komt geen accentverschuiving in het extern toezicht van minister naar nieuwe autoriteit.

De Woningwet legt de nadruk op een sterk intern toezicht. De positie van de raad van toezicht, lees ook raad van commissarissen, wordt versterkt. Vooraf goedkeuring geven over belangrijke besluiten, zoals grootschalige verkoop, hoort nu ook tot haar taak. Bij slecht functioneren kan de minister een of meer leden van de raad naar huis sturen.

Als de nieuwe Woningwet in werking treedt, worden belangrijke kaders voor het werk van corporaties weer voor lange tijd vastgelegd. Behalve uiteraard de huidige Woningwet horen dan ook onder meer het Besluit Beheer Sociale Huursector en de Tijdelijke Regeling Staatssteun definitief tot het verleden. Dat illustreert het belang van deze nieuwe wet. Jammer dat de nog ongewisse uitkomst in het parlement en de nog ongewissere nadere invulling van belangrijke zaken in een AMvB nog zoveel ruimte voor onduidelijkheid geeft.

Belangrijkste punten nieuwe Woningwet:

- Handhaving brede werkdomein van corporaties

- De wet geeft nog geen regels over de inzet van het corporatievermogen voor niet-DAEB-activiteiten
- Administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB verplicht
- Toezicht nieuwe autoriteit beperkt tot financieel toezicht en naleving van staatssteunregels
- Versterking interne toezicht
- Minister kan een of meer leden RvC ontslaan

Meer informatie

Politieke proces herziening Woningwet

Startpagina Woningwet

Financien

Bedrijfsvoering

Corporatiebranche
