



Corporatieforum

In het Corporatieforum kunnen professionals in de corporatiebranche informatie uitwisselen, discussies voeren, elkaar vragen stellen en hun mening geven over actuele thema's en ontwikkelingen.

CORPORATIE-FORUM

Uitvoering Herziene Woningwet: afbreukrisico's van formaat



Geplaatst door **Hugo Priemus** aan 16-7-2015 9:51

Op 1 juli 2015 is de Herziene Woningwet in werking getreden. Per die datum is de Autoriteit Woningcorporaties gevormd door een fusie tussen het Centraal Fonds Volkshuisvesting en delen van de Inspectie Leefomgeving en Transport. De nieuwe Woningwet is met algemene stemmen aanvaard door 2e Kamer en 1e Kamer. Een politiek huzarenstukje, dat rust en vertrouwen schept. Maar ook hier is 'the devil in the detail'.

In een laat stadium zijn de Algemene Maatregel van Bestuur en een aantal ministeriële regelingen vastgesteld, waarin een aantal zaken uit de Herziene Woningwet worden uitgewerkt. De uitvoeringsaspecten roepen nog veel vragen op en zullen het uiterste van alle betrokkenen vergen. Gemeenten moeten nu regionale woningmarkten voorstellen, waarover de minister beslist. Naar verwachting zal het nog wel even duren voordat deze puzzel geheel is opgelost. In de tussentijd zal de regionale afstemming van lokale Woonvisies naar verwachting op vele plaatsen te wensen overlaten.

Corporaties worden verondersteld een omvang te hebben die in overeenstemming is met de regionale woningmarkt en de maatschappelijke kerntaak. Dat betekent een verschuiving van een bovenregionaal naar een regionaal werkgebied. In welke gevallen een landelijk of een bovenregionaal werkgebied (b.v. studentenhuishuisvesting, ouderenhuisvesting) acceptabel wordt geacht en in welke gevallen niet, is nog niet duidelijk. Het gevaar dreigt dat vele gemeenten door de geest van de nieuwe Woningwet belangrijke investeerders verliezen zonder dat daarvoor alternatieven (zoals commerciële vastgoedbeleggers) in de plaats komen.

Zeer kwetsief is de uitwerking van de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB. Hiervoor moet elke corporatie vóór 31 december 2016 een voorstel indienen: wordt het een administratieve scheiding, een juridische scheiding of een combinatie van beide? Elk van beide takken moet zelfstandig financierbaar en levensvatbaar zijn. Hoe wordt dat geëffectueerd?

Voor hoeveel corporaties met een jaaromzet kleiner dan € 30 miljoen en een aandeel niet-DAEB onder 5% zal een vereenvoudigd regime van toepassing zijn? In welke gevallen leidt de nieuwe maximumnorm van €125 aan leefbaarheidsuitgaven per DAEB-woning tot knelpunten? Wat kost deze nieuwe regel uiteindelijk de gemeente?

Wat wordt de praktijk van de voorgeschreven zware procedure bij niet-DAEB-initiatieven in het geval van een administratieve scheiding? Enerzijds speelt de minister een dominante rol in vele procedures en is zijn expliciete toestemming nodig. Anderzijds levert de minister nergens ondubbelzinnige ijkpunten voor decentraal beleid: hoe verlopen regionale woningvraag en woningbehoefte in de komende jaren, welke criteria gelden er voor betaalbaarheid voor kopers en voor huurders?

Vroeger gaf het Ministerie van VROM jaarlijks opdracht aan TNO om de ontwikkeling van de woningbehoefte te berekenen. Daarmee is de minister opgehouden. Hij verwijst nu naar EIB-onderzoek, dat duidelijk vanuit het bouwers perspectief is geschreven. De titel van het meest recente EIB-rapport spreekt boekdelen: 'Investeren in Nederland' (juni 2015). Deze scenariostudie is uitgevoerd met financiële steun van Aedes, Bouwend Nederland en het Ministerie van BZK en heeft als vanouds een aanbodgerichte oriëntatie.

Vroeger kon men jaarlijks de ramingen van TNO en EIB vergelijken. Steevast bleek dat TNO met sobere, meestal realistische cijfers kwam, en EIB met taakstellende, vaak minder realistische cijfers. (bijvoorbeeld voor het aantal te slopen woningen). Dergelijke vergelijkingen zijn nu niet meer mogelijk. Als er straks woonvisies van alle gemeenten en regio's beschikbaar zijn, is er niemand die erop heeft toegezien of de optelling van de voorgenomen nieuwbouw-, sloop- en renovatiecijfers strookt met nationale behoeftecijfers of de doelstellingen van het Energieakkoord. Naar verwachting zullen gemeenten niet altijd oog hebben voor het realiteitsgehalte van woningbouwprogramma's en niet vertrouwd zijn met het begrip 'realisatie-index' dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting jarenlang heeft toegepast. De ervaring leert dat gemiddeld zo'n 50% van de geplande woningbouw in de geplande periode wordt gerealiseerd. Er zal dus hevig moeten worden gemonitord.

Gevreesd moet worden voor een relatief laag investeringsniveau van corporatiewoningen en een overschatting van investeringen door vastgoedbeleggers. Het tekort aan huurwoningen, vooral voor de doelgroep van beleid, zal sterk toenemen. De doelgroep trekt aan het kortste eind.

De vele administratieve transities zullen de bedrijfskosten van woningcorporaties in de komende jaren opjagen, juist op het moment dat van corporaties wordt verwacht dat zij de bedrijfskosten verder zullen beperken. De vele administratieve transities zullen voorts het uiterste vergen van ambtenaren van het ministerie van Wonen en Rijksdienst, van het WSW en van de externe toezichthouder. In dit verband is het ongelukkig dat juist nu de nieuwe Autoriteit Woningcorporaties wordt gevormd, op het moment dat deze Autoriteit de splitsing DAEB-niet DAEB moet begeleiden, alsmede de uitvoering van fit and proper tests voor bestuurders en RvT-leden van woningcorporaties. Nog ingewikkelder is de omstandigheid dat juist nu een ambtelijke reorganisatie binnen BZK is afgekondigd, waarbij het DG Wonen en Bouwen als zelfstandige DG komt te vervallen en moet integreren met een bestuurlijk directoraat-generaal. Mark Frequin, die enkele jaren lang het DG Wonen en Bouwen heeft geleid, gaat nu de scepter zwaaien in het DG Bereikbaarheid van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Daarmee mag dit directoraat-generaal worden gefeliciteerd, maar hoe moet het nu met de complexe implementatie van de herziene Woningwet, als het Ministerie van Wonen en Rijksdienst de komende tijd, een ingrijpende reorganisatie moet ondergaan, ervaren krachten zal verliezen en vooral bezig zal zijn met zichzelf?

De afbreukrisico's bij de uitvoering van de nieuwe Woningwet zijn al met al ongemakkelijk groot. Voorlopig is de meest plausibele conclusie dat er bij de implementatie van de Woningwet nog vele vragen zullen rijzen, vele kinken in kabels zullen optreden en dat er gouden tijden aanbreken voor financiële en juridische adviseurs.

Hugo Priemus, emeritus hoogleraar TU Delft
