

Aan de Minister van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksaangelegenheden  
De heer J.P.H. Donner  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

Postbus 8217  
3503 RE Utrecht  
T 030 - 880 3914  
F 0900 - 245 245 5  
E [devernieuwdestad@mitros.nl](mailto:devernieuwdestad@mitros.nl)

datum 22 juni 2011  
kenmerk DVS/CO/11008  
betreft Reactie De Vernieuwde Stad op herzieningswet

Geachte heer Donner,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van de voorstellen met betrekking tot de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. In het voorstel lezen wij een erkenning van de zelfstandige rol die woningcorporaties vervullen in het bevorderen van de volkshuisvesting. In de afgelopen jaren is er uitgebreid gediscussieerd over een hervorming van de relaties tussen de overheid en woningcorporaties. In het verleden heeft De Vernieuwde Stad nadrukkelijk gepleit voor een publieke borging van het bestel, door middel van een gezaghebbende Woonautoriteit. Elementen van onze voorstellen vinden wij terug in de Herzieningswet. De Minister heeft nadrukkelijk gekozen voor een directe, inhoudelijke verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting. Wij denken dat er in grote lijnen een goede basis is gelegd om in de komende jaren verder te werken aan de opgaven op het terrein van de volkshuisvesting.

Wij willen ook een aantal kanttekeningen plaatsen. Voor een deel gaat het om een reactie op de tekst van de Herzieningswet; voor een deel gaat het om de richting die wij mee zouden willen geven aan de uitwerking in de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur die u heeft voorzien.

### **Het belang van het middensegment**

In artikel 47, lid 1.a., wordt de taak van de toegelaten instelling omschreven als het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Dit wordt gedefinieerd als een dienst van algemeen economisch belang. Op basis van de recente regelgeving naar aanleiding van de beschikking van de Europese Commissie, is de taak gedefinieerd als het bij voorrang toewijzen van woningen met een huur tot € 652 aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614. Dat wil zeggen dat ten minste 90% van deze woningen aan deze inkomensgroep moet worden toegewezen, wil een woningcorporatie in aanmerking blijven komen voor staatssteun.

Deze normstelling willen wij niet in deze brief opnieuw ter discussie stellen. We willen er wel op wijzen dat er grote verschillen bestaan tussen woningmarktgebieden als het gaat om de vraag welke huishoudens moeilijkheden bij het vinden van hun passende huisvesting. In gebieden met een hoge marktdruk, is er slechts in beperkte mate een geschikt woningaanbod voor huishoudens met een iets hoger inkomen dan € 33.614. Er is vaak sprake van een tekort schietend aanbod huurwoningen in de range tussen € 650 en € 8 à 900, zeker als het om het aanbod vrijkomende huurwoningen gaat. Er is eveneens sprake van een zeer beperkt aanbod koopwoningen met prijzen tussen € 140.000 en € 200.000. Het aanbod schiet in het bijzonder tekort voor huishoudens met kinderen.

De leden van De Vernieuwde Stad zijn alle actief in grotere, stedelijke gebieden, in zowel ontspannen woningmarkten als in gebieden met een hoge marktdruk. Wij zien het als onze natuurlijke taak om ook aan huishoudens, in het zogenaamde middensegment, met een inkomen tot ongeveer € 45.000 passende huisvesting te bieden. Voor deze groep huishoudens is het bepaalde in art. 47, lid 1.a., onverkort van toepassing. Door marktpartijen wordt tot op heden nauwelijks voorzien in deze vraag, zeker niet als het om nieuwe aanbiedingen gaat.

Dit betekent dat corporaties een belangrijke taak hebben in het aanbieden van voldoende woningen in het middeldure segment van de woningmarkt. Door de huidige normering wordt dit niet beschouwd als een dienst van algemeen economisch belang. Wij kunnen echter alleen voor deze huishoudens een aanbod realiseren als de huurprijswetgeving ons daartoe in staat stelt. Op dit moment wordt slechts 3% van de woningen van woningcorporaties verhuurd met een huur hoger dan € 652. Daarnaast is het van groot belang dat wij ons vermogen in voldoende mate kunnen inzetten voor het realiseren van woonruimte in deze prijs categorie. Wij gaan er derhalve ook van uit dat ook bij herfinanciering de leningen voor borging in aanmerking komen.

### **Doelgroep**

In het verleden was er sprake van een primaire doelgroep waar een woningcorporatie bij voorrang haar goedkope woningen aan moest toewijzen. In artikel 46, lid 2 wordt voorgeschreven dat de toegelaten instelling bij voorrang woningen moeten verhuren aan huishoudens die in aanmerking komen voor een huurtoeslag. Dit is echter niet dezelfde groep als de huishoudens met een inkomen tot € 33.614. Afhankelijk van de huishoudensamenstelling varieert de bovengrens voor het in aanmerking komen voor huurtoeslag tussen € 21.625 (alleenstaanden) en € 29.350 (twee- en meerpersoonshuishoudens, verzamelinkomen). Hiermee wordt een onwenselijke voorrangpositie voor deze groep huishoudens geïntroduceerd. Voor de niet-huurtoeslagontvangers met een inkomen tot € 33.614 is er geen alternatief voor het huurwoningbestand tot € 652. Zij zijn dus evenzeer op deze woningvoorraad aangewezen als degenen die wel voor huurtoeslag in aanmerking komen. Het lijkt ons zeer onwenselijk om een onderscheid te komen tussen de verschillende groepen die in aanmerking komen voor woningen met een huur tot € 652.

## **Verbindingen**

In onze brief van 14 maart jl. wezen we al op het belang voor corporaties om activiteiten onder te kunnen brengen in een verbinding. Met het onderbrengen van activiteiten in een verbonden rechtspersoon kunnen we bijvoorbeeld risico's voor de toegelaten instelling beperken. Verbindingen zijn daarnaast essentieel om samenwerking met andere toegelaten instellingen, met institutionele beleggers of met gemeenten vorm te geven. Dit is vaak aan de orde bij gebiedsontwikkeling. Het formaliseren van samenwerking bij gebiedsontwikkeling in een afzonderlijke rechtspersoon beperkt risico's en doet recht aan de gemengde programma's voor deze gebieden. De programma's bij gebiedsontwikkeling omvatten vaak woningen in alle categorieën, commercieel en maatschappelijk vastgoed. Het al dan niet inzetten van verbonden rechtspersonen door een corporatie is louter ingegeven door bedrijfsmatige overwegingen en niet door de inhoud van de activiteiten.

In de Herzieningswet benadrukt u dat DAEB-activiteiten in beginsel dienen te worden ondergebracht in de Toegelaten Instelling en niet in een verbinding. Hiermee wordt een inhoudelijk onderscheid gemaakt en dit spoort niet altijd met de afwegingen die zijn ingegeven door de bedrijfsvoering. Ongeacht de organisatorische vormgeving, dienen alle activiteiten die corporaties uitvoeren toegestaan te zijn. Eén en ander conform het BBSH. Dit houdt in dat de interne en externe toezichthouder ook toezicht moet houden op de activiteiten die in een verbonden rechtspersoon worden uitgevoerd.

Wij hebben Houthoff Buruma hierover advies gevraagd. Zij komen tot de conclusie dat via de Toegelaten Instelling toezicht kan worden uitgeoefend op verbindingen. Bijgaand treft u dit advies aan. Wij dringen er bij u op aan dat bij de uitwerking van de Herzieningswet corporaties voldoende ruimte wordt geboden om, ingegeven door een passende bedrijfsvoering, zowel DAEB- en niet-DAEB-activiteiten in een verbonden rechtspersoon onder te kunnen brengen. Hierbij is ook voor ons het uitgangspunt dat de spelregels voor transparantie en toezicht voor de toegelaten instelling ook gelden voor verbindingen.

## **Samenwerking met de gemeente**

Op het terrein van het wonen zijn gemeenten en corporaties voor alles samenwerkingspartners. De gemeente draagt zorg voor een ruimtelijk-planologisch kader en stelt een visie op het wonen op. De corporaties overleggen met de gemeente, maken prestatieafspraken en zorgen voor de bouw en het beheer van voldoende woonegelegenheden voor verschillende doelgroepen.

In de Herzieningswet is er sprake van een subtiele verandering in terminologie. In het Besluit Beheer Sociale Huursector was er tot op heden sprake van het "in acht nemen van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid". In de Herzieningswet wordt in artikel 42, lid 1 gesproken van het naar redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeente waar zij feitelijk werkzaam is.

Wij vinden het van groot belang dat er sprake is van een samenwerkingsrelatie tussen gelijkwaardige partners. Dat betekent dat gemeenten en corporaties met elkaar in overleg moeten treden over de doelen die zij zich stellen op het terrein van de volkshuisvesting en de wijze waarop zij daar gezamenlijk bijdragen aan het realiseren daarvan. De corporaties moeten in staat zijn om de financiële verantwoordelijkheid te dragen voor haar maatschappelijke activiteiten. De Wet spreekt over als het gaat om de gewenste verhouding tussen

gemeenten en corporaties over: 'bijdragen aan de uitvoering'. Wij vinden dit te beperkt. In onze ogen staat het formuleren van volkshuisvestelijke doelen tegen de achtergrond van de financiële continuïteit voorop.

### **Regionale woningmarkten**

Al sinds decennia zijn woningmarkten vooral regionaal van aard. Een gedifferentieerd aanbod aan woonmogelijkheden is alleen op regionaal niveau te bieden. Veel woningzoekenden zijn op zoek naar een ruimere en betaalbare woning van de centrumstad naar de gemeenten in de omgeving getrokken. Dat is een onomkeerbaar proces.

Ook woningcorporaties zijn in de afgelopen jaren meer en meer regionaal actief geworden. Dit heeft bijgedragen aan het versterken van de relaties tussen de centrumstad en de randgemeenten. Wij vinden dit een positieve ontwikkeling.

Tegen die achtergrond is het opmerkelijk dat in de Herzieningswet uitsluitend wordt gesproken over de rol van de gemeente en de regionale dimensie van de woningmarkt geen plek krijgt. Wij willen er natuurlijk op aandringen dat het wonen regionaal wordt benaderd en dat ook gemeenten in overleg treden met hun buurgemeenten over het te voeren volkshuisvestingsbeleid.

Tot zover ons commentaar op de verschillende onderdelen van de Herzieningswet. Wij hopen dat de woningcorporaties in de toekomst in staat gesteld blijven om actief te zijn voor al die groepen die moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting en om kwaliteit van wonen en leven te bieden in de buurten waar zij bezit hebben. Die opgave is zeer verschillend in de verschillende regio's in Nederland. Eén norm en één grens doen geen recht aan die regionale verschillen. Om ons werk goed te kunnen doen moeten wij over de volle breedte ons vermogen in kunnen zetten om onze volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren.

Hoogachtend,



De Vernieuwde Stad  
J.G.C.M. Schuyt, voorzitter