



Aedes-inbreng BZK-consultatieronde inzake concept novelle

4 maart 2014

Vooraf

Allereerst spreekt Aedes zijn waardering uit dat de conceptnovelle ter consultatie is voorgelegd. Wij hebben de afgelopen periode intensief overleg gevoerd over de novelle tegen de achtergrond van de in augustus met het kabinet gemaakte afspraken en het regeerakkoord. Zowel het departement als Aedes hebben daarbij compromisbereidheid getoond. Helaas hebben we echter moeten concluderen dat de verwerking van de afspraken te kort schoot. Uiteraard neemt dit niet weg dat wij van de gelegenheid gebruik maken om de conceptnovelle van commentaar te voorzien.

Voor ons was het cruciaal dat woningcorporaties mogelijkheden houden om niet- DAEB investeringen te doen als (1) de gemeente dat wenst, (2) marktpartijen ze niet willen doen, en (3) ze financieel verantwoord zijn. En niet alleen op papier, maar ook in de praktijk: 'Wat nodig is, moet ook kunnen' is steeds ons motto geweest. Nieuwe niet-DAEB activiteiten zijn echter niet haalbaar onder de hele rits voorwaarden die de minister er aan wil stellen. Deze zeer teleurstellende maar op dat moment onontkoombare conclusie geldt ook voor de nu voorliggende conceptnovelle.

Wij hebben de afgelopen weken onze leden geconsulteerd. Veruit de meeste reacties zijn uitermate kritisch over de conceptnovelle: bureaucratisch / centralistisch monstrem, verstatelijking / nationalisatie of woorden van gelijke strekking komen we herhaaldelijk tegen. De maatschappelijke kosten zijn immens, zoals ook in de Memorie van Toelichting wordt erkend.¹

De resultaten van de inventarisatie onder onze leden zijn verwerkt in de hier voorliggende reactie van Aedes op de conceptnovelle. Wij doen een klemmend beroep op u om de conceptnovelle op cruciale onderdelen aan te passen, alvorens de novelle voor advies door te geleiden naar de Raad van State. In deze brief geven wij onze reactie en suggesties aan.

¹ Aedes vraagt zich af hoe de kosten kunnen worden berekend zonder de details van de AMvB te kennen. Daarnaast zijn de kosten van juridische splitsing niet meegenomen.

Inhoud

1. Algemeen.....	3
2. Werkdomein.....	4
2.1. Leefbaarheid / maatschappelijk vastgoed	5
2.2. Voorwaarden voor nieuwe niet- DAEB investeringen	5
2.2.1. Procesvoorwaarden	5
2.2.2. Nader beperkingen niet-DAEB activiteiten	6
3. De regionale schaal (territoriaal werkgebied)	7
4. Vormgeving administratieve scheiding	8
4.1. Marktw waardering.....	9
4.2. Wisselwerking tussen DAEB en niet-DAEB na administratieve scheiding	9
4.3. Andere aandachtspunten	10
4.3.1. Koopgarant	10
4.3.2. Diensten	10
5. Financiering	10
5.1. Interne financieringsmogelijkheden niet-DAEB na scheiding / splitsing	10
5.2. Financiering bij administratieve scheiding.....	10
5.2.1. Interne marktconforme financiering	10
5.2.2. Externe financiering	11
5.3. Financiering bij juridische splitsing.....	11
5.4. Treasury	12
5.5. Woningvennootschap.....	12
6. Overige thema's.....	13
6.1. Projectsteun	13
6.2. Sanering	13
6.3. Fiscaliteit	13
6.4. Governance	13
6.5. Vormgeving toezicht.....	14
6.6. Betekenis voor werkprocessen	14
Bijlage 1: Categoriele instellingen	15

1. Algemeen

Met de novelle worden – mede n.a.v. het regeerakkoord- een groot aantal aanpassingen in de Herzieningswet voorgesteld. Hierbij doelen wij op zaken zoals een sterkere rol van de gemeente, nadere definiëring van het werkdomein, de beperking van de DAEB-duur, de keuzemogelijkheid tussen administratieve scheiding / juridische splitsing, mogelijkheden voor i.c. beperking van interne financiering van niet-DAEB, beperking nieuwe activiteiten tot een regionale schaal, (proces) vereisten voor nieuwe niet-DAEB activiteiten, rol WSW bij sanering en beoordeling niet-DAEB. Wij gaan op onderdelen afzonderlijk nader in. Gezien de korte reactietijd is onze reactie er een op hoofdlijnen. Door de korte tijd hebben we mogelijk issues over het hoofd gezien.²

Op deze plaats willen wij een aantal opmerkingen van meer algemene aard maken:

- In het stelsel wordt gezocht naar een nieuw evenwicht tussen borging van het publiek belang en ruimte om te ondernemen. Ook Aedes staat een betere borging van het publiek belang voor. De voorliggende conceptnovelle schiet door in de zin dat de ruimte sterk wordt teruggebracht en een bouwwerk van extra regelgeving wordt opgetuigd. De vraag rijst of dit laatste is ingegeven door het streven het publiek belang te borgen of door het streven de sector zo niet formeel dan in elk geval materieel uitsluitend te richten op de onderkant van de samenleving. Overheersende opvatting is dat sprake is van het laatste. Invoering van de voorliggende regels zal een historische vergissing blijken te zijn, zo is de vrees van velen. De ongedeelde stad, gedifferentieerde wijkopbouw, de herstructurering: klaarblijkelijk is het allemaal niet meer zo belangrijk.
- En als klap op de vuurpijl mogen honderden miljoenen en straks circa 2 miljard euro per jaar worden afgedragen aan de staatskas. Hoezo staatsteun? Het is eerder andersom.
- Overheden lijken steeds directer te interveniëren in het beleid en de bedrijfsvoering van corporaties. Dit werpt de vraag op of bestuur en raad van commissarissen hun verantwoordelijkheden voor de rechtspersoon nog wel kunnen waarmaken.
- Evenals bij de Herzieningswet wordt ook de conceptnovelle gekenmerkt door vele delegatiebepalingen. Dit betekent onder meer dat de voorbereiding van de implementatie van de wet pas goed kan starten na vaststelling van de AMvB (s). Tevens doet dit de rechtszekerheid geen goed.
- Bij de behandeling van de Herzieningswet is besloten tot een zware voorhangprocedure. Wij signaleren dat de novelle de vraag oproept of de novelle hiermee in strijd is (pag. 34 MvT, rept alleen over voorhangprocedure).
- Positief zijn we over het voornemen om de AMvB in nauw overleg met betrokken partijen te ontwikkelen. Aedes wil hierover graag van meet af aan worden betrokken en ziet een uitnodiging met belangstelling tegemoet.
- De conceptnovelle biedt ruimte om te kiezen voor een administratieve scheiding dan wel een juridische splitsing. Aedes heeft er waardering voor dat hiermee is teruggekomen op eerdere voornemens.
- Veel corporaties maken zich zorgen over de gevolgen van de wet voor de bestaande werkprocessen. Er komt immers zeer veel op hen af. Wij stellen voor de corporaties voldoende tijd te geven om zich te kunnen richten naar de nieuwe regelgeving. Invoering per 1 januari 2015 achten wij mede gezien het nog te doorlopen wetgevingsproces te optimistisch, ook met in achtneming van de dan ingaande termijnen.

² De tijdsdruk heeft er vermoedelijk ook toe geleid dat de ter consultatie voorliggende stukken op onderdelen niet correct zijn. Wij hebben begrepen dat dit in elk geval geldt voor de huurverlaging of verkoop van vrijkomende woningen met huurprijs boven de huurtoeslaggrens (artikelsgewijze toelichting onder f1)

Het lijkt ons toe dat wet en onderliggende AMvB in hun uiteindelijke vorm minimaal 1 jaar bekend moeten zijn voordat de wet op 1 januari van enig jaar van kracht wordt. Regelgeving is één, doorgronden daarvan, het maken van strategische beleidskeuzes alsmede het in beeld brengen van financiële implicaties en het implementeren in werkprocessen is een tweede. Noch de huurders, noch de overheid, noch de gemeenten en noch de corporaties zelf zijn 'in the end' gediend met overhaaste invoering. Overigens zullen ook de gemeenten zich moeten voorbereiden om deze nieuwe werkmethodiek eigen te maken en dat in een tijd dat ook op andere dossiers het nodige op hen af komt. Ook zal rekening moeten worden gehouden met reeds gemaakte afspraken inzake lopende of geplande projecten. De conceptnovelle herstelt de eerdere weeffout inzake visitatie in de Herzieningswet. Hierover hebben Aedes en BZK contact onderhouden. Aedes heeft hiervoor waardering.

- Meer helderheid van wat van corporaties mag worden verwacht acht ook Aedes gewenst. Het streven naar het verschaffen van heldere kaders lijkt door te schieten naar overregulering en centralisme. Hiermee wordt op een kernonderdeel afstand genomen van het advies van de Commissie Dekker (uitgebracht op verzoek van de VNG). Waar de commissie stelt dat de verantwoordelijkheid voor het eigen beleid bij de toegelaten instelling behoort te blijven liggen, lijkt het erop dat het beleid voor een groot deel bij de minister komt te liggen. Het verdient o.i. aanbeveling met deze achtergrond de conceptnovelle nog eens tegen het licht te houden.
- De novelle laat nog veel onderwerpen onbelicht die achteraf bij AmvB moeten worden geregeld, terwijl ze van doorslaggevende invloed kunnen zijn op de keuzes die op basis van de Herzieningswet door gemeenten, corporaties en hun partners gemaakt moeten worden. Hierdoor ervaren de leden nog veel 'blinde vlekken' in de novelle en dit komt de kwaliteit van de reactie niet ten goede.

2. Werkdomein

Op grond van de voorstellen in de novelle wordt de mogelijkheid geboden om per AMvB het gebied van de volkshuisvesting en de kerntaken i.c. DAEB verder af te bakenen.³

Nu de omschrijving hiervan essentieel is voor de werkzaamheden van de toegelaten instellingen, mag worden verwacht, dat het gebied van de volkshuisvesting bij wet wordt geregeld. De novelle biedt echter de ruimte om het werkdomein van de toegelaten instellingen tot een politieke speelbal te maken. Hiermee wordt de voor alle partijen en de woningmarkt noodzakelijke duidelijkheid van beleid verstoord.

De conceptnovelle zet de gemeente in een zodanige positie dat de corporatie politiek gelegitimeerd moet zijn bij het investeren in niet-DAEB. In het kader van de focus op de dienst van algemeen economisch belang en de legitimering van de inzet buiten de DAEB acht ook Aedes dit een belangrijk onderdeel van de vernieuwing van het corporatiestelsel. Dit wordt echter gestapeld met andere voorwaarden. Deze aanvullende regels maken naar het oordeel van Aedes de formeel geboden ruimte voor de niet-DAEB grotendeels een lege huls. Dit heeft grote repercussies voor de volkshuisvesting:

- het creëren van een gedifferentieerd aanbod is niet meer mogelijk. In een aantal wijken is het goed om een mix van huur- en koopwoningen te realiseren. Differentiatie is goed voor de leefbaarheid, ook omdat er dan verschillende inkomensgroepen in een buurt komen;
- met de EU-toewijzingsregels ontstaat in de huur een eenzijdige inkomenssamenstelling;
- juist om enerzijds de doorstroming te bevorderen (woon carrière in de eigen buurt) en zo sociale woningen vrij te spelen en anderzijds senioren in m.n. de midden-inkomencategorie een passende woning (waar zorg op termijn mogelijk is) te kunnen bieden bouwen corporaties in het middensegment;

³ In de novelle is m.b.t. de DAEBDAEB voorzien in een termijn van 25 jaar. Op basis van een evaluatie wordt bepaald of na deze periode een nieuwe termijn volgt. Aedes is van oordeel dat gelet op de gebruikelijke calculatiemethodiek in de sector de termijn van 25 jaar een willekeurige is; 50 jaar zou een logische termijn zijn.

- de bouw zal verder stagneren aangezien beleggers/ontwikkelaars nauwelijks geïnteresseerd zijn in het rendement dat zij krijgen bij een huurprijs van € 800,- a € 850,-;
- nieuw aanbod in het middensegment komt de betaalbaarheid ten goede, zowel direct als indirect door toewijzing van vrijkomende goedkopere woningen aan de primaire doelgroep.

2.1. Leefbaarheid / maatschappelijk vastgoed

De toegestane activiteiten worden verder beperkt. Hoofddijn is dat deze activiteiten ten dienste staan van DAEB-activiteiten. Er komt een lijst van niet toegestane activiteiten; maatschappelijk vastgoed alleen in buurt / dorp waarin corporaties noemenswaardig bezit hebben en alleen als het gaat om op die buurt / dat dorp gerichte functies; maatschappelijk vastgoed onlosmakelijk verbonden met woonvastgoed (geen losstaande gebouwen); toetsing door de toezichthouder in het 'grijze gebied'; activiteiten die in het verleden zijn toegestaan en thans niet meer zouden mogen, hoeven niet te worden beëindigd; in de AMvB volgt een nadere uitwerking.

Onduidelijkheid over het werkdomein van corporaties maakt ook de sector kwetsbaar. De wens om terzake te komen tot meer eenduidigheid wordt door Aedes begrepen. De mate van detaillering van regelgeving slaat hier wel door. Aedes begrijpt niet wat wordt beoogd met het voorschrijven van een bouwvorm. In de praktijk zal dit vooral maar niet alleen in plattelandsgebieden leiden tot problemen. Het combineren van de woonfunctie met maatschappelijke functies in één gebouw komt de leefbaarheid van het gebouw immers niet altijd ten goede.

De wetgever verwacht dat de gemeente haar verantwoordelijkheden op het terrein van leefbaarheid oppakt. Waarop deze verwachting gezien de bezuinigingen is gebaseerd ontgaat ons. Mogelijk gevolg is dat mensen met kleine problemen nu echt in de problemen komen en mensen die al problemen hadden in nog grotere problemen komen. Noodzakelijke voorzieningen in een wijk om het leefklimaat nog enigszins op peil te houden worden door zowel de corporatie als de gemeente niet meer aangebracht.

De leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Ook in kernen waarin een corporatie beperkt bezit heeft is ingrijpen/investeren in leefbaarheid soms nodig. Dit roept de vraag op wanneer sprake is van een situatie met noemenswaardig bezit in een dorp of buurt. Is het de ambitie om bij AMvB vast te leggen of x woningen in Anjum wel of niet noemenswaardig is?

2.2. Voorwaarden voor nieuwe niet- DAEB investeringen

De corporatie voert niet-DAEB investeringen pas uit indien voldaan is aan proces- en inhoudelijke voorwaarden.

2.2.1. Procesvoorwaarden

De gemeente heeft er om verzocht; de gemeente heeft onderzocht of er geen andere marktpartijen zijn die het project willen en kunnen uitvoeren; het WSW heeft het plan financieel getoetst; en de minister heeft toestemming gegeven (andere marktpartijen kunnen zienswijze ook kenbaar maken aan de minister). Ingeval van administratieve scheiding komen daar aanvullende voorwaarden bij. In paragraaf 2.2.2 wordt daar nader op ingegaan.

Met deze voorwaarden wordt inhoud gegeven aan versterking van de positie van gemeenten. Op deze wijze wordt de legitimering van werkzaamheden buiten de diensten van algemeen economisch belang versterkt. Aedes kan zich vinden in deze achterliggende gedachte. Wel stellen wij enkele aanpassingen voor:

- De beoordeling van de minister / toezichthouders dient zich te concentreren op de vraag of de procedure goed is doorlopen. Wij achten het namelijk niet gewenst dat de toezichthouder zich een oordeel moet gaan vormen over de volkshuisvestelijke wenselijkheid van bepaalde investeringen. Niet alleen zou dat haaks staan op het adagium wonen is lokaal / regionaal. Een toezichthouder die zich zo met het beleid inlaat wordt kwetsbaar als er onverhoopt problemen ontstaan en tevens ontstaat er rolvervaging.

- Aedes stelt tevens voor om een ondergrens in te voeren waarvoor de voorwaarden niet gelden. Om voor de bouw van enkele niet-DAEB hoekwoningen in een rijtje woningen deze procedure te moeten doorlopen is disproportioneel.⁴
- Het hanteren van een jaarlijkse cyclus verhoudt zich niet goed met de praktijk (doorlooptijd van planvorming tot en met realisatie kan oplopen tot 8 jaar). De Colleges van B&W hebben veelal een perspectief van 4 jaar. Dit zou betogen om de frequentie van cyclus bij te stellen naar 4 jaar, mede in verband met beperkingen van de uitvoeringskosten van zowel corporaties als gemeenten.
- Vanuit de praktijk wordt gesignaleerd dat commerciële partijen belemmerend en vertragend kunnen werken (art 44b). Eén briefje naar de gemeente of de minister kan al voor problemen zorgen. Wij vragen ons af hoe dergelijke obstructie wordt voorkomen?

In de Memorie van Toelichting (MvT) valt te lezen: “In gebieden waar de toegelaten instelling DAEB-bezit heeft, verwerft of ontwikkelt mag de toegelaten instelling niet-DAEB werkzaamheden ontwikkelen voor zover deze ten dienste staan van de DAEB-werkzaamheden. In deze novelle is dit vorm gegeven door in artikel 45 op te nemen dat niet-DAEB werkzaamheden zijn toegestaan voor zover zij worden verricht in gebieden waar woningen in eigendom van toegelaten instellingen zijn gelegen (zoals bij herstructurering en stads- en dorpsvernieuwing aan de orde zal zijn) en passen in de bijdrage die de toegelaten instellingen geacht worden te leveren aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in de gemeente geldt.”

Dit roept in combinatie met de eerder aangehaalde vereisten de vraag op of in herstructureringsgebieden van corporaties andere partijen moeten kunnen meedingen naar de niet-DAEB.⁵ Het zou logisch zijn dat dit niet geldt voor vervanging van bestaand bezit van de toegelaten instelling op eigen grond.

Overigens is ‘herstructurering’ en ‘stads- en dorpsvernieuwing’ nog niet ingevuld. De operationalisering moet o.i. voldoende ruimte bieden dat corporaties ook hun bedrage kunnen leveren aan bebouwing van transformatielocaties.

2.2.2. Nader beperkingen niet-DAEB activiteiten

Naast de procesvereisten die gelden voor het investeren in nieuwe niet-DAEB wordt de inzet op dit terrein nader ingekaderd. Dit geldt bij administratieve scheiding:

- Niet-DAEB moet dienstbaar zijn aan DAEB.
- Niet-DAEB niet toegestaan in gebieden waar de corporatie geen bezit heeft (geen nieuwbouw niet-DAEB op uitleglocaties).
- Maximering aandeel niet-DAEB in AMvB.
- Bij AMvB kunnen daar beperkingen aan worden gesteld.

Geconstateerd moet worden dat door de novelle nieuwe openingen worden geboden om het werkdomein verder te beperken. Het verdient naar de mening van Aedes aanbeveling dat het wettelijk kader zekerheid biedt en het wetsvoorstel dus wordt ontdaan van dit soort ‘haakjes’ die kunnen resulteren in een verdere beperking van het werkdomein.

Aedes is van mening dat wanneer een gemeente niet-DAEB activiteiten van belang vindt en er geen marktpartijen zijn die deze willen ontplooiën, er geen sprake is van marktverstoring. Dan moet het voor de

⁴. Als er in de dorpen gebouwd kan worden is dat vaak in kleine dorpsuitleg: een gering aantal sociale huurwoningen met enkele (grotere) kopwoningen in de duurdere huur (niet-DAEB/DAEB) of in de sociale koop (met de winst wordt dan de onrendabele top van de sociale huurwoningen beperkt). Benoem voor dit soort kleinere projecten eenvoudigweg een maximaal percentage niet-DAEB/DAEB van bijvoorbeeld 20% binnen het zelfde project.

⁵ Wanneer het de bedoeling mocht zijn dat de gemeente gaat bepalen wat er met het corporatiebezit gebeurd wordt een juridisch mijnenveld voor gemeenten klaar gelegd. Het verdient aanbeveling in de novelle elk misverstand weg te nemen.

toegelaten instelling mogelijk zijn om deze activiteit op te pakken en zo nodig middels een interne marktconforme lening te financieren.

3. De regionale schaal (territoriaal werkgebied)

De gemeenten krijgen de mogelijkheid een voorstel te doen voor de bepaling van het regionale werkgebied van de corporaties die daar actief zijn. Op basis van een dergelijk voorstel kan de minister een begrenzing vaststellen. Buiten dat gebied kunnen dan geen nieuwe activiteiten worden ontplooid. Regels gelden niet voor categorale instellingen. Na evaluatie van de Herzieningswet na 3 jaar kan de minister eigenstandig het territoriaal werkgebied bij AMvB beperken. Aedes begrijpt dat hiermee aan een wens uit het regeerakkoord inhoud wordt gegeven. Aedes vraagt zich echter af of bij de totstandkoming van het regeerakkoord en de gekozen invulling in de novelle de gevolgen voldoende zijn doordacht.

- Er komt een Zwaard van Damocles boven corporaties te hangen: het is altijd mogelijk dat er in een gemeente op enig moment een College komt dat inperking van het werkgebied voorstelt. En als dat niet vanuit de gemeenten gebeurt, dan kan de minister zélf tot inperking besluiten en mag de corporatie “vanaf dat tijdstip niet overgaan tot het doen bouwen of verwerven van woongelegenheden of aanhorigheden”. Wie gaat er in een dergelijke situatie investeringsbeslissingen met een horizon van tientallen jaren nemen?
- Is meegewogen dat met name ook in de landelijke gebieden corporaties in meerdere regio's actief zijn. Op het platteland, en in het bijzonder in dun bevolkte gebieden als Groningen, Friesland, Drenthe en de Kop van Noord-Holland, bevinden zich veel buurtschappen en kleine kernen, verspreid over meerdere gemeenten. De combinatie van een zeer verspreid liggend bezit, met kleine plukjes woningbezit in tal van buurtschappen, maakt echter wel dat ze in meerdere gemeenten en ook in meerdere woningmarktregio's actief zijn. Is hier wellicht sprake van een onbedoeld en ook ongewenst effect?
- Beperking van het werkdomein in geografische zin doet in beginsel het woningmarktrisico van getroffen corporaties toenemen. Wij vragen ons af of dit is meegewogen.
- Onderlinge concurrentie tussen corporaties wordt verminderd/uitgeschakeld. Dat is o.i. ook voor gemeenten geen aantrekkelijk perspectief en staat ook haaks op het beleid in andere sectoren. Er zijn enkele landelijk toegelaten instellingen, niet zijnde een categorale instelling. Behoren die niet evenals de categorale instellingen te worden uitgezonderd?
- Aedes signaleert dat de novelle veel vragen open laat. Op basis van welke criteria zal de minister verzoeken van de gemeente beoordelen en gaan betrokken corporaties hierbij een rol spelen. Inhoudelijke grondslagen, op basis waarvan al dan niet besloten wordt om die inperking te effectueren, ontbreken geheel. Hoort dit in het licht van rechtszekerheid niet bij wet te worden vastgelegd?
- De gemeente krijgt een say m.b.t. de geografische schaal van corporaties, waardoor er een risico van détournement de pouvoir ontstaat.

Lokale verankering, aansluiting met lokale stakeholders, kennis van de lokale en regionale woningmarkt, zijn een vereiste om optimaal te kunnen presteren. Dit wordt alom onderkend en de wet biedt al voldoende instrumenten.

Overigens valt op bij de totstandkoming van de woonvisie de novelle uitsluitend spreekt over betrokkenheid van consumenten maar niet van producenten, waaronder de corporaties. Dit in tegenstelling tot eerdere toelichtingen. Dit is o.i. een omissie. Daarnaast leidt de novelle op dit punt tot allerlei praktische vraagstukken waar ongetwijfeld weer nadere regelgeving uit voortvloeit.⁶

⁶ Behoort slopen op de ene plek en nieuwbouw op een andere plek binnen die gemeente of buiten het aangewezen woninggebied tot de mogelijkheden? Of dient op de locatie van sloop ook weer een maximaal aantal nieuwe woningen

Het is voor de ondersteuning van hun doelgroepen van groot belang dat categorale instellingen hun landelijke toelating behouden, gezien de spreiding van de specifieke doelgroepen en het specifieke bezit. Het lijkt er op dat de novelle dit onderkent. Echter de vormgeving werkt o.i. nodeloos belemmerend i.c. behoeft aanpassing (zie bijlage 1).

Op deze plaats vragen wij ook vanuit een andere optiek aandacht voor de landelijke toegelaten instellingen. De novelle bevat een groot aantal verplichtingen om alle gemeenten waar de corporatie feitelijk actief is om een zienswijze / instemming te vragen. Daar waar corporaties in zeer vele gemeenten op geringe schaal actief zijn leidt dit voor de corporaties en gemeenten tot veel werk. Voor betrokken corporaties én gemeenten zou het beter zijn als deze zienswijze- en instemmingsverplichtingen worden beperkt tot gemeenten waar de betreffende woningcorporatie significant actief is. Significant actief kan dan bijv. in de AMvB gespecificeerd worden als minimaal 500 woningen en/of 20% van het bezit van de woningcorporatie in die betreffende gemeente. Zowel voor woningcorporaties als gemeenten betekent dit een beperking van onnodige administratieve lasten.

4. Vormgeving administratieve scheiding

Op het moment van scheiding / splitsing wordt gestart met een marktconforme lening van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak (of van de toegelaten instelling aan de woningvennootschap). Op momenten van herfinanciering van de geborgde leningenportefeuille wordt de interne lening proportioneel omgezet in een ongeborgde financiering uit de markt. Daarbij vormen verantwoorde bedrijfseconomische principes het toetsingskader. Er wordt nog geen keuze gemaakt over:

- de startsolvabiliteit van de twee delen
 - het rendement van de niet-DAEB-tak
 - het maximaal aandeel (facultatief) over te hevelen te liberaliseren woningen naar de niet-DAEB-tak.
-
- Aedes kan zich vinden in de stelling dat maatwerk per corporatie nodig is. De novelle biedt hiervoor de ruimte. E.e.a. wordt in de AMvB nader uitgewerkt. Bottomline is dat beide takken (of TI en woningvennootschap) levensvatbaar zijn en dat de TI als gevolg van deze operatie niet in omstandigheden komt dat deze een beroep moet doen op de zekerheidsstructuur. Aedes vindt dat een toevoeging in de MvT in deze zin op zijn plaats is.
 - De novelle gaat uit van een tweedeling: DAEB en commercieel. 'Commercieel' vastgoed en niet-DAEB woningen voor de middengroepen zijn echter twee verschillende zaken. Dit lijkt te worden miskend.
 - De administratieve scheiding wordt nader vormgegeven in de AMvB. Binnen de EC regels zijn vergaande en minder vergaande varianten mogelijk. Aedes mist de intentie in de MvT om te kiezen voor een simpele administratieve wijze van het scheiden van DAEB en niet-DAEB. We gaan er dan ook van uit dat er bij de verdere uitwerking oog is voor beperking van de uitvoeringskosten. Zo zouden jaarlijks, middels een kostenverdeelstaat, de algemene kosten toebedeeld kunnen worden naar de DAEB en niet-DAEB tak etc. Zeer gewenst is dat deze notie op zijn minst in de MvT zijn plaats krijgt.

*teruggebouwd te worden? Is een appartementengebouw op de plek van bijvoorbeeld een rij gesloopte arbeiderswoningen dan ook niet meer mogelijk (i.v.m. de uitbreiding in vhe's die dit teweeg brengt)?
Mag een landelijk toegelaten instelling na inwerkingtreding van de wet ook actief zijn in gebieden waar zij woonruimte van derden beheert zonder (nog) zelf eigendom in dat gebied te hebben?*

4.1. Marktwaardering

Aedes acht het van belang dat er een eenduidige en eenvoudig te doorgronden waardering komt. Dit in verband met verantwoording aan en beoordeling door diverse externe stakeholders, waaronder de financieel toezichthouder, het WSW, externe financiers, en om de transparantie richting gemeenten te vergroten. Administratieve lastenverlichting is daarbij een belangrijk toetsingskader voor Aedes. Bij de nadere uitwerking van de marktwaarde in verhuurde staat, zouden de volgende uitgangspunten gehanteerd kunnen worden:

- minimaal moet, maximaal kan. Er zou een minimale variant van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld kunnen worden (een “light” versie), waaraan alle corporaties moeten voldoen en desgewenst kan een corporatie er voor kiezen om kwalitatief en gemotiveerd naar boven af te wijken (“heavy” versie).
- Eenduidigheid in het begrippenkader en normering. Het is wenselijk dat hetzelfde begrippenkader wordt gehanteerd zoals solvabiliteit, continuïteit, ICR, DSCR, LTV door zowel de financiële toezichthouder als het WSW.
- Introduceren van een herwaarderingsreserve zodat transparant wordt welk gedeelte van het Eigen Vermogen nog gerealiseerd moet worden.
- Om de administratieve lastendruk te beperken wordt er van uitgegaan dat extern taxeren niet strikt wordt voorgeschreven. Onderzoek naar de mogelijke toepasbaarheid van de WOZ-waardering, als een element in de marktwaarde in verhuurde staat, ligt dan ook voor de hand.
- Centraal organiseren door de toezichthouders / WSW van parameterisering (markthuur, huurdering, disconteringsvoet / exit yield e.d.), waarbij rekening wordt gehouden met lokale / regionale marktomstandigheden.
- “Kleine” corporaties die vallen onder het verlichte administratieve regime hoeven niet verplicht over te gaan op marktwaarde in verhuurde staat. Op de wijze wordt vorm gegeven aan het in de MvT genoemde verlichte regime voor kleine corporaties (met 1.000 woningen). Zoals Aedes al bij de behandeling van de Herzieningswet heeft aangegeven ligt een grens conform de mededingingswet (een omzetgrens van € 40.000.000,-) meer in de rede.

4.2. Wisselwerking tussen DAEB en niet-DAEB na administratieve scheiding

In de novelle wordt er te weinig rekening gehouden met de flexibiliteit tussen de twee segmenten (DAEB en niet-DAEB) om o.a. goed in te kunnen spelen op de dynamiek van de lokale woningmarkt. De novelle gaat uit van een eenmalige splitsing/scheiding van de DAEB-taken en de niet-DAEB taken. Echter na het moment van scheiding zal vanuit de dynamiek het wenselijk c.q. noodzakelijk zijn om bezit soepel over te kunnen dragen van de ene tak naar de andere. Nog niet duidelijk is of de novelle i.c.m. de AMvB dit mogelijk gaat maken.

- Flexibiliteit tussen DAEB en niet-DAEB segment is zeer wenselijk, zowel vanuit verhuurbaarheidsoogpunt (denk aan leegkomende ruimte met een voormalig maatschappelijke functie of een voormalig commerciële functie waarvan de nieuwe bestemming maatschappelijk is), als vanuit maatschappelijk oogpunt (duurdere woningen betaalbaar maken, of omgekeerd als de vraag- en aanbodverhoudingen in de lokale markt daarom vragen). Tevens luidt de vraag of woningen die in de niet-DAEB categorie vallen terug kunnen vallen in de DAEB-sfeer en tegen welke (financiële) voorwaarden. Hierbij kan worden gedacht aan de situatie waarin de gemeente en de toegelaten instelling nieuwe inzichten hebben op basis van marktontwikkelingen over de gewenste voorraad DAEB- woningen.
- Deze vraag gaat ook op indien in het kader van de verhuurbaarheid een commerciële ruimte in de plint kan worden omgezet in een ruimte met een maatschappelijke functie die voldoet aan de voorwaarden uit de Novelle. In situaties waarbij het vastgoed niet bepalend is maar de gebruiker/huurder/bestemming zal bij mutatie in voorkomende gevallen het vastgoed “omklappen” van DAEB naar niet-DAEB en andersom
- Voorziet de novelle in de mogelijkheid om zowel een juridische scheiding als een administratieve scheiding door te voeren (combinatie van beiden)?

- Kan na moment van juridische scheiding alsnog (gedeeltelijk) administratief worden gescheiden?
- Kan na moment van administratieve scheiding alsnog een (gedeeltelijke) juridische scheiding worden doorgevoerd?

4.3. Andere aandachtspunten

4.3.1. Koopgarant

In de novelle lijkt geen rekening te zijn gehouden met koopgarant-woningen. Koopgarant lijkt volgens de novelle niet te bestaan. Een belangrijk risico ten aanzien van de niet DAEB-tak is (indien van toepassing) de terugkoopverplichting van Koopgarantwoningen. Wanneer in het verleden verkochte nieuwbouwwoningen of dure huurwoningen moeten worden teruggekocht door de niet-DAEB tak kan er een belangrijk liquiditeitsrisico ontstaan als er geen alternatieve financiering kan worden verkregen indien de bancaire sector hierin niet wil voorzien. Indien er sprake is van een juridische splitsing lijkt er een impasse te ontstaan. Immers de Toegelaten Instelling is contractant en niet de Woningvennootschap.

4.3.2. Diensten

Uit de praktijk komen veel vragen over het al dan niet zijn toegestaan van het verlenen van diensten voor derden als beheer van sociale huurwoningen voor collega-corporaties, vastgoedbeheer voor gemeenten, klachtenonderhoud voor zorginstellingen, administratief beheer van eigen VvE's en technisch beheer voor VvE's. De reeds bestaande samenwerkingen met derden, waar contractuele verplichtingen zijn aangegaan, vragen om duidelijkheid op dit punt, voor zowel de situatie van administratieve scheiding alsook juridische splitsing. De novelle gaat hier niet voldoende op in.

5. Financiering

5.1. Interne financieringsmogelijkheden niet-DAEB na scheiding / splitsing

De interne financieringsmogelijkheden zijn veel te beperkt, zo niet onmogelijk. Hierdoor zullen veel niet-DAEB projecten (en als 'spin-off' ook DAEB projecten) geen doorgang kunnen vinden. Door opeenstapeling van regelgeving zullen externe financiers ook nauwelijks interesse hebben in het verstrekken van leningen.

Achtergrond van de scheiding/splitsing is de vrees voor marktverstoring. Wanneer andere partijen aantoonbaar geen interesse hebben is hier geen sprake van. Wij vragen ons dan ook af waarom deze niet-DAEB activiteiten onder deze voorwaarden niet voor borging in aanmerking zouden kunnen komen.

5.2. Financiering bij administratieve scheiding

De huidige voorgestelde regels in de novelle geven nauwelijks tot geen ruimte voor interne en externe financieringsmogelijkheden. Aedes is voorstander dat de novelle aansluit bij het Eigen Middelen beleid van het WSW.

5.2.1. Interne marktconforme financiering

Om een nieuwe niet-DAEB activiteit te mogen financieren middels een interne marktconforme lening moet procedureel een behoorlijk aantal stappen worden doorlopen. Naast de procedure m.b.t. de gemeente is ook een zienswijze (toets) van het WSW vereist. Alleen wanneer door de toegelaten instelling is aangetoond dat externe financiering niet mogelijk is, kan overgegaan worden tot interne marktconforme financiering vanuit genoemde reserve. Daarnaast zal de groei van de omvang van de interne lening voor nieuwe activiteiten

worden begrensd op een maximaal percentage van het balanstotaal (op marktwaarde). Gedacht wordt vooralsnog aan maximaal 1 a 2 %, aldus de MvT.

Hierbij plaatst Aedes de volgende vragen en kanttekeningen.

- Niet helder is de werking van deze begrenzing. Is dit percentage sectorbreed of per corporatie afzonderlijk? Als het balanstotaal afneemt i.v.m. dalende marktwaarde van het vastgoed, wordt het plafond dan automatisch naar beneden bijgesteld? Zijn de effecten van deze clausulering t.a.v. de ontwikkeling van de niet-DAEB tak onderzocht, op sectorniveau en op afzonderlijk corporatieniveau?
- Het vormen van een reserve waaruit de interne marktconforme lening wordt verstrekt is nauwelijks mogelijk. Doordat corporaties over gaan op marktwaarde in verhuurde staat, verdwijnen de “stille reserves”. Het effect is dan ook dat de netto verkoopopbrengst niet hoog meer is. Om een reserve van enige betekenis te vormen, moet grootschalig verkoop van DAEB-bezit plaats vinden (ongeveer 8 woningen om 1 niet-DAEB woning te kunnen financieren). Dat zal een aantal jaren in beslag nemen dus zal er de eerste jaren na de splitsing onvoldoende gereserveerd zijn om überhaupt een lening van enige omvang te kunnen verstrekken. Praktisch bezwaar is dan ook dat er (te) veel woningen moeten worden verkocht om er 1 te kunnen financieren. Principieel bezwaar is dat hiermee via een u-bocht het beleid van de corporaties en gemeenten wordt bepaald.

In uitzonderlijke gevallen kan herfinanciering van bestaande ongeborgde leningen plaats vinden middels een interne lening uit de zojuist genoemde reserve. Het is kwalijk dat bij herfinanciering van huizen die er nu al staan, waar geld voor geleend is, straks eerst veel woningen moeten zijn verkocht voordat eigen geld mag worden gebruikt voor herfinanciering. Overigens biedt de conceptnovelle geen oplossing voor de situatie als de reserve niet toereikend is.

5.2.2. Externe financiering

- Op het moment dat de DAEB-tak in de problemen komt moeten niet-DAEB activiteiten worden afgestoten. Dit verhoogt het risicoprofiel van externe financiers.
- De financiële toezichthouder (zie MvT pag. 11) kan in aanvulling bij AMvB te bepalen regels nadere eisen stellen m.b.t. de financiering van niet-DAEB. Dit impliceert dat zelfs nog jaren na scheiding/splitsing aanvullende eisen kunnen worden gesteld bij aanvang van nieuwe niet-DAEB activiteiten. Deze onzekerheid verhoogt het risicoprofiel en mogelijk ook de hoogte van de rentevoet en schrikt externe partijen verder af.

5.3. Financiering bij juridische splitsing

De minister kan bij AMvB bepalen dat de toegelaten instelling een aanbiedingsplicht heeft voor haar aandelen in de BV (art 52 lid 2). Blijkens de MvT wordt gedacht aan de volgende statutaire vereisten:

- De creatie van preferente aandelen (met een agioreserve) en normale aandelen. De preferente aandelen zijn in eigendom van de toegelaten instelling en kennen specifieke instemmingsrechten voor bepaalde bestuursbeslissingen in de woningvennootschap;
- Aanstelling en ontslag van bestuurders van de woningvennootschap;
- Een blokkeringsregeling van de aandeelhouders in geval van majeure bestuursbesluiten;
- Een blokkeringsregeling voor de verkoop van aandelen;
- Voorschriften ten aanzien van (dividend)uitkeringen;
- Verplichtingen tot de verstrekking van informatie aan de minister;

- Er kan worden geëist dat een aanzienlijk deel van de winsten van de niet- DAEB tak uitgekeerd dient te worden aan de DAEB tak zodat er voldoende mogelijkheden zijn binnen de DAEB tak om de heffingen te kunnen betalen en investeringen te kunnen doen (blz. 16 MvT).

De stellige overtuiging van Aedes is dat deze cumulatie van voorschriften zowel bestaande als nieuwe financiers afschrikt om (blijvend) financiering te verstrekken. Overigens vragen wij ons af wat de portee is van de creatie van preferente aandelen.

Voor financiering van nieuwe werkzaamheden is de niet-DAEB tak c.q. de woningvennootschap aangewezen op financiering vanuit de markt. “Om dit traject mogelijk te maken wordt voorgesteld (artikel 21a) voor de financiering van niet-Daeb activiteiten bedingen die de mogelijkheden van het vestigen van een eerste recht van pand of hypotheek ten behoeve van financiers beperken, uit te sluiten. Een zodanig beding is nietig. De toegelaten instelling zal dus altijd het recht van eerste hypotheek en het recht op de kasstromen van het betreffende project kunnen vestigen ten behoeve van de externe financier wanneer het gaat om niet-Daeb activiteiten”, aldus de Memorie van Toelichting. Het uitsluiten van bedoelde bedingen kan de externe financiering belemmeren. Daarnaast roept deze passage vragen op: het lijkt te gaan om nieuwe niet-DAEB activiteiten, maar de eerste zin neigt naar alle niet-DAEB activiteiten. Het weglekken van maatschappelijk gebonden vermogen via de niet-DAEB tak/woningvennootschap is overigens een bron van zorg van velen. Waarborgen –ook voor de langere termijn- zijn nodig om dit te voorkomen. Het kan niet zo zijn dat het maatschappelijk gebonden vermogen (bijvoorbeeld door te lage verkoopprijzen van woningen of aandelen) aan de volkshuisvesting wordt onttrokken.

5.4. Treasury

De conceptnovelle vereist dat de corporatie in haar treasury-reglement aandacht besteedt aan mogelijke financiële problemen. Dit reglement dient een structuur te bevatten hoe er zal worden gehandeld wanneer de toegelaten instelling in financiële problemen komt of dreigt te komen. De financieel toezichthouder zal bedoelde structuur betrekken bij de beoordeling van financiële risico's. De financieel toezichthouder kan maatregelen nemen met het oog op voortzetting van DAEB-taken (bijvoorbeeld verplichting afstoten bezit, aanstellen toezichthouder etc.). De bovengenoemde structuur geeft aan hoe er zal worden gehandeld wanneer de toegelaten instelling in financiële problemen dreigt te komen.

- Het woord structuur kan ruis veroorzaken in de beeldvorming, graag vervangen door handvatten.
- T.a.v. de externe financiering stelt Art 55a eisen. In de MvT wordt gesproken van aangewezen banken (pag. 5). We vragen ons af hoe zich dit verhoudt tot de mededingingswet. Tevens verhoogd dat het risico dat met enige regelmaat geen aanbod van geldverstrekkers voorhanden is.

Tevens vragen wij ons af of onderzocht is wat de gevolgen zijn van de voorwaarde dat contracten naar Nederlands recht moeten zijn opgesteld. Wordt hiermee niet een grote groep internationale beleggers uitgesloten? Is onderzocht of Nederlandse institutionele beleggers, die internationaal zijn georiënteerd en mogelijk werken met standaardcontracten, gebaseerd op internationaal recht, hiermee uit de voeten kunnen?

5.5. Woningvennootschap

De kapitalisatie (gedoeld wordt op het facultatief overbrengen van potentieel te liberaliseren woningen naar niet-DAEB tak) van de niet-DAEB entiteit is afhankelijk van het vrijgave beleid van het WSW. Met het tekenen van de volmacht bij het WSW zal ondanks de onderpand vrijgave criteria, vrijgave van het WSW van onderpand

er niet makkelijker op worden. Daarnaast dient in nauw overleg met huurdersorganisaties en gemeenten worden bepaald tot welke hoogte kapitalisatie mogelijk is. Tenslotte zal de minister via de AMvB aanvullende eisen stellen aan de financiële continuïteit van beide takken alsook aan de verplicht c.q. facultatief over te hevelen activa en passiva bij AMvB.

Dit alles vormt voor een corporatie een groot afbreukrisico in relatie tot de financiële levensvatbaarheid van zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB tak.

- Welk belang prevaleert indien er een impasse ontstaat tussen de verschillende belangen?
- Welke mogelijkheden wordt er in de novelle geboden voor de corporatie om deze impasse te doorbreken?

De uitkering van rendement aan de toegelaten instelling beschouwt Aedes ook als een bijdrage aan de volkshuisvesting. Immers, aanwending t.b.v. de volkshuisvesting is daarmee verzekerd. Tegelijkertijd zal het de ambitie van woningvennootschappen zijn om in het niet-DAEB segment ook rechtstreeks bij te dragen aan de volkshuisvesting. Dit impliceert o.i. dat de regels m.b.t. de uitkering door de woningvennootschap zodanig nader worden ingevuld dat dit in redelijkheid kan worden verwacht, rekening houdend met de investeringsopgaven van de woningvennootschap.

6. Overige thema's

6.1. Projectsteun

De novelle laat de kapstok voor heffing/toekenning projectsteun in de Herzieningswet onverlet.

Aedes was, is en blijft van mening dat deze figuur een weeffout in het stelsel is. Zeker nu de nadruk –terecht- ligt op beheersing van de bedrijfslasten, zou deze figuur in de wet moeten worden geschrapt. Investeringsdoen op kosten van collega corporaties past niet. Dit geeft het verkeerde signaal aan de sector en leidt tot *moral hazard*. Aedes is dan ook voorstander de regeling af te schaffen.

6.2. Sanering

WSW krijgt een zware rol bij sanering. Dit wordt vormgegeven door een mandaatbesluit van de minister. De voorwaarden m.b.t. de saneringssteun wordt nader ingevuld via de AMvB (i.p.v. BCFV). Aedes herkent in de conceptnovelle de resultaten van het gevoerde overleg en is van mening dat hiermee een stap in de goede richting wordt gezet.

6.3. Fiscaliteit

Er worden geen bijzondere regels in het kader van scheiding / splitsing aangekondigd. Het getuigt niet van zorgvuldigheid dat een parlementaire behandeling van een wetsvoorstel in gang wordt gezet, waarvan onduidelijk is was de fiscale consequenties zijn op individuele rechtspersonen. Aedes bepleit dan ook verdere analyse terzake ten behoeve van de MvT alsmede het opnemen in de MvT dat fiscale gevolgen niet zullen leiden tot ingrijpende maatregelen zoals gedwongen verkoop en aanvraag en honorering van saneringssteun.

6.4. Governance

In het wetsvoorstel (art 25 lid 2 en art 30 lid 5) wordt geregeld dat er geen personele unie mogelijk is op het niveau van bestuur tussen een zorginstelling en een woningcorporatie en op het niveau van Raad van Toezicht.

Het langer zelfstandig wonen met regie over het eigen leven is een maatschappelijke ontwikkeling, die al enige tijd gaande is en tevens de hoofddoelstelling van de hervorming van de langdurige zorg. Om dit mogelijk te

maken c.q. te realiseren is verbinding tussen de domeinen wonen, zorg en welzijn hard nodig. Ook de Raad van de Leefomgeving en Infrastructuur heeft hier onlangs voor gepleit in hun advies 'Langer zelfstandig, een gedeelde opgave van wonen, zorg en welzijn'. De Raad geeft onder andere aan dat verbindingen gewenst zijn om de gewenste en benodigde veranderingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn te realiseren. Het gaat dan bijvoorbeeld om het geschikt maken van bestaande woningen, het ontwikkelen van nieuwe woon en zorgconcepten en het realiseren van een vitale leefomgeving. Dit betreft een integrale opgave: alle drie de domeinen (wonen, zorg, welzijn) zijn van belang om mensen, die hulp of zorg nodig hebben met regie zo zelfstandig mogelijk te laten wonen. Coalities tussen partijen brengen de gewenste toekomst dichterbij.

Aedes kan de geschetste ontwikkeling niet goed rijmen met de nadere beperkingen die in de novelle wordt voorgesteld (art 25 lid 2 onder c)

Aedes pleit voor het mogelijk houden van verbindingen waarbij er wel sprake moet zijn van een correcte juridische en bedrijfsmatige scheiding en er geen geld van de ene naar de andere sector stroomt. Deze verbindingen zijn nodig om de vernieuwing in het wonen met zorg mogelijk te maken.

6.5. Vormgeving toezicht

Aedes hecht aan goed, onafhankelijk toezicht. Zie het Rapport "Toezicht met Bite" voor nadere duiding. Aedes heeft er nota van genomen dat over de plaats van het toezicht al vele debatten zijn gevoerd. Met de conceptnovelle wordt de ingezette lijn, die zeker niet onze voorkeur heeft, helaas gecontinueerd: het financieel toezicht i.c. het CFV wordt onder de directe politieke ministeriële verantwoordelijkheid van de minister gebracht. Op deze plaats willen we ons beperken tot een onderbelicht punt. Door het financieel toezicht rechtstreeks onder te brengen bij de overheid kan moeilijker worden volgehouden dat corporaties geen aanbestedende diensten zijn. Wij vragen ons af of dit is onderkend. Dit zou betekenen dat corporaties hun aanbestedingspraktijk anders zullen moeten gaan inrichten. Ketensamenwerking wordt in de wielen gereden. Deze gevolgen zijn ook niet mee genomen in de door de minister berekende extra lasten voor de corporatie. Dit lijkt een onverwachte en niet beoogde consequentie van de keuze om het financieel toezicht onder te brengen bij de overheid.

6.6. Betekenis voor werkprocessen

MvT: "Voorafgaand aan het maken van de prestatieafspraken dient de toegelaten instelling voor 1 juli voorafgaand aan een begrotingsjaar een meerjarig overzicht van voorgenomen werkzaamheden te verstrekken, zodat het maken van de prestatieafspraken afgestemd kan worden met het gemeentelijke begrotingsproces."

Bij corporaties wordt de begroting in de tweede helft van het jaar vastgesteld. Dit artikel is uitvoeringstechnisch nauwelijks haalbaar, danwel zal gepaard gaan met aanzienlijke kostenstijgingen van personeelslasten, aangezien het begrotingsproces in dezelfde periode gaat vallen als het jaarrekeningsproces en het opstellen van verantwoordingsinformatie richting toezichthouders en WSW. Hierdoor ontstaat een afbreukrisico ten aanzien van de inhoudelijke kwaliteit van de begroting, jaarrekening en verantwoordingsinformatie. Daarnaast zal door toename van de tijdspanne tussen het opstellen van een begroting versus realisatie deze meer ingegeven zijn door inschattingen, wat niet ten goede komt aan de kwaliteit.

Wellicht is een mogelijke oplossingsrichting dat het gesprek tussen de corporaties en de gemeenten gebaseerd zal zijn op een voorlopig meerjarig overzicht van voorgenomen werkzaamheden?

Bijlage 1: Categorale instellingen

- 1) De conceptnovelle geeft in artikel II als negende wijziging aan dat zal worden opgenomen dat:

“De toegelaten instellingen en de samenwerkingsvennootschappen die direct betrokken zijn bij het geven van toepassing aan artikel 41b, eerste of derde lid, van de Woningwet, kunnen in de gemeenten waar zij op het tijdstip van een zodanige toepassing feitelijk werkzaam zijn en waarop die toepassing geen betrekking heeft feitelijk werkzaam blijven, met dien verstande dat zij in die gemeenten vanaf dat tijdstip niet overgaan tot het doen bouwen of verwerven van woongelegenheden of aanhorigheden als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel a, van die wet, of van gebouwen of aanhorigheden als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdelen d en g, van die wet. Zij kunnen Onze Minister verzoeken om een ontheffing van het verbod, bedoeld in de eerste volzin, op welk verzoek Onze Minister beslist overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften. De eerste en tweede volzin zijn niet van toepassing, voor zover die instellingen of vennootschappen zich bij hun werkzaamheden in het bijzonder richten op de huisvesting van bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën van personen.”

De toelichting op de novelle (onderdeel 10, p. 33) geeft vervolgens aan dat:

“categorale instellingen volledig actief mogen blijven in de werkgebieden waar zij op het moment van inwerkingtreding van de wet actief zijn (en derhalve in die gebieden ook tot nieuwbouw en aankoop van onroerende zaken overgaan). Daartoe zullen bij AMvB voorwaarden worden gesteld.”

De toelichting gaat daarmee verder dan de tekst in de novelle zelf. Daar waar de novelle aangeeft dat de minister bij AMvB categorale instellingen kan aanwijzen waarvoor de eerste en tweede volzin van artikel II negende wijziging (= over het niet mogen plegen van nieuwbouw en aankopen) niet geldt, geeft de memorie van toelichting aan dat een AMvB wordt opgesteld die eisen stelt aan die nieuwbouw en aankoop. Daarmee wordt het ‘volledig actief mogen blijven van categorale instellingen’ dat met de novelle wordt beoogd, juist weer beperkt. Wij stellen daarom voor het volgende doorgestreepte deel in de toelichting op de novelle (onderdeel 10, p. 33) te laten vervallen:

“categorale instellingen volledig actief mogen blijven in de werkgebieden waar zij op het moment van inwerkingtreding van de wet actief zijn (en derhalve in die gebieden ook tot nieuwbouw en aankoop van onroerende zaken overgaan).”). ~~Daartoe zullen bij AMvB voorwaarden worden gesteld.~~

- 2) Het bezit van sommige instellingen ligt verspreid over nagenoeg geheel Nederland. Geregeld investeren zij mede op verzoek van gemeenten in gemeenten waar behoefte is aan ouderenhuisvesting, waar zij nog niet eerder actief waren. De toelichting op de novelle (onderdeel 10, p. 33) geeft, zoals zojuist aangegeven, aan dat:

“categorale instellingen volledig actief mogen blijven in de werkgebieden waar zij op het moment van inwerkingtreding van de wet actief zijn (en derhalve in die gebieden ook tot nieuwbouw en aankoop van onroerende zaken overgaan).”

O.i. ligt het voor categorale instellingen voor de hand dat ook gemeenten tot hun werkgebied behoren waar nog geen activiteiten worden ontplooid. Er is in dergelijke gemeenten immers vaak wel degelijk sprake van een behoefte op het gebied van huisvesting, die niet door een lokale corporatie kan worden opgepakt maar wel door een categorale. Wij stellen daarom voor het volgende deel in de toelichting op de novelle (onderdeel 10, p. 33) als volgt te formuleren (*aanvulling cursief*):

'categorale instellingen volledig actief mogen blijven in *de gemeenten die op grond van de statuten van deze instellingen tot hun werkgebied behoren* ~~de werkgebieden waar zij op het moment van inwerkingtreding van de wet actief zijn~~ (en derhalve in die gebieden ook tot nieuwbouw en aankoop van onroerende zaken overgaan).'.
'