



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Brief aan de leden
T.a.v. het college en de raad

informatiecentrum tel.
(070) 373 8393

uw kenmerk

bijlage(n)

1

betreft
Ontwikkelingen rond de
Woningwet 2015

ons kenmerk
ECFD/U201601171
Lbr. 16/066

datum
26 augustus 2016

Samenvatting

In deze brief stellen wij u op de hoogte van ontwikkelingen sinds de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 en geven wij aan wat u de komende maanden op dit terrein nog kunt verwachten. Naast de veranderingen en uitwerkingen in regelgeving vragen wij uw aandacht voor de herziene Handreiking Inzicht in de financiële situatie van woningcorporaties en het vierdaagse leertraject woonbeleid, dat VNG samen met Platform31 organiseert.



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Aan de leden

informatiecentrum tel. (070) 373 8393	uw kenmerk	bijlage(n)
betreft Ontwikkelingen rond de Woningwet 2015	ons kenmerk ECFD/U201601171 Lbr. 16/066	1 datum 26 augustus 2016

Geacht college en gemeenteraad,

Een jaar geleden hebben wij u in een brief (14 juli 2015, ECFD/U201501159) geïnformeerd over de hoofdlijnen van de Woningwet 2015 en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV). Wij stellen u in deze brief op de hoogte van ontwikkelingen sinds de inwerkingtreding van de wet en geven aan wat u de komende maanden op dit terrein nog kunt verwachten.

Woonvisie en prestatieafspraken

De gemeentelijke woonvisie is de basis voor afspraken met de corporatie en de huurdersorganisatie. Volgens de Woningwet 2015 hoeft een corporatie alleen haar voorgenomen werkzaamheden ('bod') voor te leggen aan de gemeente en hierover prestatieafspraken te maken, indien de gemeente beschikt over een actueel volkshuisvestingsbeleid. Uit onderzoek blijkt dat de meeste gemeenten nu of medio dit jaar beschikken over een actuele woonvisie.

Voor de prestatieafspraken werd 2015 door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) gezien als een overgangsjaar. Een deel van de gemeenten heeft met alle of een deel van de corporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken gemaakt. Het is nu de bedoeling dat de lokale partijen voor 15 december 2016 nieuwe prestatieafspraken voor de jaren 2016-2020 ondertekenen.

De Handreiking Prestatieafspraken, die in opdracht van het ministerie van BZK, Aedes, VNG en Woonbond in juli 2015 onder alle gemeenten is verspreid, wordt momenteel geactualiseerd en zal medio september 2016 onder meer via onze website beschikbaar worden gesteld.

Geschillencommissie

Mochten gemeente, corporatie en huurdersorganisatie er niet uit komen met het maken van prestatieafspraken, dan kan een geschil worden aangekaart bij de minister. Een tripartiete

geschillencommissie adviseert hem en hij doet vervolgens een bindende uitspraak. Uitgangspunt is dat partijen eerst in onderling overleg proberen tot een oplossing te komen. Bijvoorbeeld door inschakeling van een bemiddelaar of mediator. De geschillencommissie toetst op basis van de gemeentelijke woonvisie en het door de corporatie opgestelde activiteitenoverzicht (het 'bod'). Daarvoor is het belangrijk dat de woonvisie actueel is en goed onderbouwd.

Het takenpakket van de corporatie

De Woningwet 2015 heeft geleid tot een inperking van het takenpakket van corporaties. Inmiddels ligt de Veegwet Wonen in de Tweede Kamer. De Veegwet leidt tot wijziging van diverse vigerende wetten. In de Woningwet 2015 wordt onder voorwaarden het beheer van woningen van derden door corporaties mogelijk gemaakt. Dat is met name interessant in geval van opvang van vergunninghouders, de exploitatie van woningen voor studenten en het beheer van woonwagencentrales en woningen die in eigendom zijn van de gemeente.

In de Huisvestingswet 2014 wordt een woonwagencentrale toegevoegd aan de definitie van woonruimte. De mogelijkheid om de toewijzing van standplaatsen te reguleren in de huisvestingsverordening was per 1 januari 2015 geschrapt. Mede op ons verzoek wordt de oude situatie hersteld.

Naar verwachting treedt de Veegwet per 1 januari 2017 in werking.

Het BTIV is per 1 juli 2016 gewijzigd. Een discussiepunt daarbij was in hoeverre de kosten van huismeesters ten laste van de leefbaarheidsuitgaven van corporaties moesten worden gebracht. De personeelslasten moeten expliciet worden verantwoord. Kosten van huismeesterstaken die als servicekosten bij de huurder in rekening kunnen worden gebracht, hoeven niet te worden gedekt uit het bedrag voor leefbaarheidsuitgaven. De overige kosten wel. Nieuw in het BTIV is dat in de prestatieafspraken kan worden vastgelegd dat een hoger bedrag dan € 126,25 per woning kan worden besteed aan leefbaarheidsuitgaven.

De financiële positie van corporaties

Eind juni 2016 ging een lang gekoesterde wens van de VNG in vervulling. Het ministerie van BZK heeft de indicatieve bestedingsruimte van elke woningcorporatie per gemeente gepubliceerd. Daarmee is helder wat de maximale financiële mogelijkheden zijn voor een corporatie om te investeren in nieuwbouw, woningverbetering of huurmatiging – bovenop de plannen die de corporatie voor de komende vijf jaar al had vastgelegd. U kunt de bestedingsruimte raadplegen op <http://www.woningwet2015.nl/indicatieve-bestedingsruimte-woningcorporaties>. Ook andere gegevensbronnen zijn door het ministerie ontsloten via <http://woningwet2015.nl/handige-links>. Bijvoorbeeld gegevens van het ministerie van BZK, Aedes en de Autoriteit woningcorporaties.

Corporaties kunnen de Aedes Transparantietool invullen en beschikbaar stellen aan de gemeente en de huurdersorganisatie om varianten voor de prestatieafspraken door te rekenen. De VNG ondersteunt het gebruik van de tool. Mocht de corporatie dit niet spontaan aanbieden, dan kunt u als gemeente vragen aan de corporatie om dit instrument in te zetten.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gaat naar aanleiding van een verzoek van de VNG de vijf financiële ratio's beschikbaar stellen aan gemeenten, Het WSW toetst de financiële situatie van corporaties onder meer op basis van deze ratio's. Nu moeten de gemeenten deze ratio's uit verschillende bronnen halen of zelf trachten te berekenen met behulp van een WSW-spreadsheet. Zodra er meer over het leveren van de cijfers bekend is, informeren wij u hierover op onze website.

Vorig jaar heeft de VNG als bijlage bij bovengenoemde ledenbrief de Handreiking Inzicht in de financiële situatie van woningcorporaties beschikbaar gesteld. Recent is de handreiking geactualiseerd en u kunt hem vinden op [onze website](#). Nieuw in de handreiking is een toelichting op de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties en op de Aedes Transparantietool. Daarnaast wordt verder ingegaan op keuzemogelijkheden voor gemeenten bij het maken van prestatieafspraken.

Scheiding tussen Daeb en niet-Daeb

Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht hun diensten van algemeen economisch belang (Daeb) te scheiden van hun niet-Daeb-activiteiten. Zij moeten voor 1 januari 2017 een voorstel tot administratieve scheiding of juridische splitsing indienen bij de Autoriteit Woningcorporaties. Alleen kleine woningcorporaties met weinig of geen niet-Daebactiviteiten zijn vrijgesteld van een verplichting om administratief te scheiden of juridisch te splitsen. Het scheidingsvoorstel bevat ook de zienswijzen van de gemeenten en huurdersorganisaties. Gemeenten en huurders krijgen komend najaar zes weken de tijd om een zienswijze op te stellen.

Meer informatie, waaronder een Hulpwijzer voor gemeenten bij het opstellen van een zienswijze, is te vinden op <http://www.woningwet2015.nl/kennisbank/scheiden-of-splitsen>. Eind september / begin oktober 2016 organiseren BZK, VNG, Aedes, Woonbond, WSW en Autoriteit Woningcorporaties enkele regiobijeenkomsten over scheiden en splitsen. Wij zullen de data via onze website bekend maken.

Gemeentelijke achtervang via het WSW

Om de financiële risico's van gemeenten te beperken, geven wij u in overweging om de achtervang te limiteren en een relatie te leggen tussen prestatieafspraken en achtervang van geborgde leningen. Nog ongeveer 100 gemeenten gebruiken een ongelimiteerde achtervangovereenkomst, waarbij gemeenten automatisch in de achtervang staan voor geborgde leningen zodra deze goedgekeurd zijn door het WSW. Bij een overeenkomst met limieten hebben gemeenten de mogelijkheid om dit te beperken tot een bepaald maximumbedrag, een bepaalde periode en/of één of meerdere corporaties. Ook kan een gemeente ervoor kiezen om per lening mee te tekenen. Dit biedt de mogelijkheid om achtervang voor leningen te koppelen aan de prestatieafspraken.

Wij zijn van plan om, na overleg met het WSW, het ministerie van BZK en de Commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV) te komen met een model hoe gemeenten kunnen rapporteren over de achtervang in hun jaarverslag. Daarbij geven gemeenten niet alleen inzicht in het leningbedrag dat zij borgen, maar ook in het risico dat hiermee gepaard gaat en de manier waarop zij dit managen.

Regionale woningmarkten

Gemeenten konden tot 1 juli jl. voorstellen indienen voor de vorming van woningmarktregio's. Hiermee worden de regionale werkgebieden van de woningcorporaties vastgelegd. Alle gemeenten hebben zich (soms na hevige discussie) aangesloten bij een regio. Dit leidt tot een indeling van 19 regio's, in omvang variërend van 7 tot 35 gemeenten en van 126.000 tot 1,1 miljoen huishoudens. De verwachting is dat minister Blok de voorstellen zal honoreren.

Na vaststelling door de minister kunnen corporaties, in samenspraak met gemeenten, een ontheffingsverzoek indienen voor woningbezit buiten hun kerngebied, als zij daar toch nieuw willen bouwen en locaties of panden willen aankopen. De gemeente zal om een zienswijze worden gevraagd. Meer informatie over de ontheffing is te lezen op

<http://www.woningwet2015.nl/regios/ontheffingen>.

Alternatieven voor een ontheffing zijn: beperking van de toegestane werkzaamheden van de betreffende corporatie in uw gemeente; overdracht van het woningbezit aan een corporatie die uw regio wel als kerngebied heeft; of het opsplitsen van de corporatie op basis van de nieuwe regiogrenzen, zodat zij wel volledig actief kan blijven.

Woonmonitor betaalbaarheid en beschikbaarheid

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in de huur- en koopsector staat onder druk. Daarom ontwikkelen de Woonbond, de G4, de G32, Aedes en de VNG gezamenlijk een Woonmonitor, die gebruikt kan worden bij het opstellen van het lokale woonbeleid en prestatieafspraken. De Woonmonitor geeft voor het eerst een feitelijke, actuele en complete weergave van de samenhang tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningmarkt op gemeentelijk niveau en waar mogelijk zelfs op een lager schaalniveau.

De nieuwe Woonmonitor biedt onder andere inzicht in:

- De woonlasten van verschillende typen huishoudens afgezet tegen hun inkomen
- De opbouw van de beschikbare huurwoningvoorraad naar huurklassen

Iedere gemeente vindt vanaf begin oktober een eigen rapportage van de Woonmonitor op

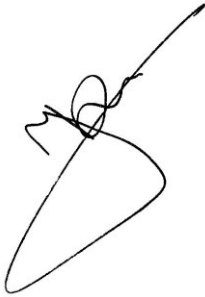
<http://www.waarstaatjegemeente.nl/>.

Vierdaags leertraject woonbeleid

In oktober 2016 starten wij samen met Platform31 een vierdaags leertraject Gemeentelijk woonbeleid voor gemeenteambtenaren. Bij voldoende belangstelling gaan wij dit leertraject regelmatig organiseren. Voor meer informatie verwijzen wij u naar <https://www.vngacademie.nl/training-en-cursussen/beleidsambtenaren.aspx>.

Hoogachtend,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop that starts at the bottom left, goes up and around to the right, then down and back to the left, ending with a long, thin stroke extending upwards and to the right.

J. Kriens
Voorzitter directieraad

Deze ledenbrief staat ook op www.vng.nl onder brieven.