

# De nieuwe woningwet

## Wat betekent dit voor de gemeente?

Vanaf 1 juli 2015 gelden nieuwe regels voor woningcorporaties. De invoering van de nieuwe Woningwet betekent dat ook voor de gemeente een en ander verandert. Wat zijn de belangrijkste punten?

1. **Het werkterrein voor woningcorporaties wordt kleiner**  
Wat kan de gemeente nog wel van een corporatie verwachten?
2. **Er wordt een actievere rol gevraagd van de gemeente**  
Wat moet de gemeente voortaan ondernemen om sommige taken van woningcorporaties mogelijk te maken?
3. **Gemeente en huurders en corporaties doen het (nog meer) samen**  
Hoe kom je met de woningcorporatie tot bindende prestatieafspraken?

## **1. Het nieuwe werkterrein van woningcorporaties**

Na invoering van de nieuwe woningwet ligt de focus van woningcorporaties primair op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met lagere inkomens of uit bijzondere doelgroepen. Daarnaast houden ze zich in beperkte mate bezig met maatschappelijk vastgoed en leefbaarheidstaken.

### **Wat verandert er straks?**

- Corporaties moeten hun primaire taken (de zogenoemde 'diensten van algemeen belang' 'DAEB'), scheiden van de 'niet-DAEB'-activiteiten.
- Deze 'niet-DAEB'-activiteiten moet ze onderbrengen in een apart bedrijf (dat of volledig is afgescheiden, of een volledig zelfstandige boekhouding heeft). Daaronder valt bijvoorbeeld de meeste nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed en (huur)woningen voor middeninkomens.
- Deze aanvullende activiteiten moeten op een marktconforme manier uitgevoerd worden. Een marktpartij die deze activiteiten wil uitvoeren, heeft voorrang boven de corporatie.
- Op het moment van deze scheiding moeten gemeenten adviseren hoeveel sociale huurwoningen van een hogere kwaliteit (meer dan 142 WWS-punten) er mee over zouden moeten gaan naar dit aparte bedrijf. Overigens verwacht de minister van corporaties dat zij op dit moment uit zichzelf al een deel van deze woningen 'overbrengen', om deze tak in de toekomst levensvatbaar te maken.

### **Sociale huur**

- Sociale huurwoningen zijn beschikbaar voor huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil per 1 juli 2015). Minstens 80 procent van de woningen dient de corporatie te verhuren aan deze doelgroep.
- Daarnaast mag een corporatie gedurende vijf jaar 10 procent van haar sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en 38.950.
- De corporatie mag maximaal 10 procent van haar sociale huurwoningen 'vrij' verhuren, maar moet daarbij voorrang geven aan personen die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden, zoals fysieke of psychische beperkingen moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Gemeenten kunnen hierop invloed uitoefenen via de huisvestingsverordening.
- Huishoudens met huurtoeslag moeten zoveel mogelijk wonen in een huis dat past bij hun inkomen. Per 31 december 2016 moet elke corporatie 95 procent van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning met een huurprijs onder de 'aftoppingsgrens' toewijzen (in 2015: € 577 voor één en tweepersoonshuishoudens en € 618 voor gezinnen).
- Voor de overige gereguleerde huurwoningen mag een corporatie een huur vragen van maximaal € 710, voor zittende huurders kan de prijs door huurverhogingen wel boven de € 710 uitgroeien.

- Duurdere woningen in het geliberaliseerde segment moet de corporatie onderbrengen in een apart bedrijf.

### **Leefbaarheidstaken**

- Gemeente en corporatie overleggen straks samen welke activiteiten de corporatie onderneemt om de leefbaarheid in een buurt te bevorderen. Denk aan: woonmaatschappelijk werk, achter-de-voordeuraanpak, huismeesters, (mede)bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving.
- In de wet is vastgelegd welke activiteiten onder leefbaarheid vallen en wat corporaties onder welke voorwaarden nog mogen doen. Dit is minder dan voorheen.
- De wetgever schrijft bijvoorbeeld voorsnog voor dat corporaties slechts € 100 per jaar per woning hier aan mogen uitgeven. Corporaties mogen dus niet meer aan leefbaarheid uitgeven dan dat bedrag, ook niet wanneer gemeenten dat vragen.
- Corporaties mogen straks nog maar zeer beperkt investeren in nieuw maatschappelijk vastgoed. Onder voorwaarden mogen ze jongerencentra, opvangcentra, buurthuizen en kleine bibliotheken bouwen.
- Het ontwikkelen van vastgoed voor middelbare scholen en sport- en culturele voorzieningen, beschouwt de wetgever snel als activiteiten voor marktpartijen. Mocht de corporatie deze wel oppakken, dan moeten ze deze onderbrengen in het 'niet-DAEB'-bedrijf. Ook is het niet de bedoeling dat corporaties religieuze stromingen faciliteren.

## **2. De rol van de gemeente**

De gemeente moet expliciet toestemming verlenen én eerst een markttoets organiseren als corporaties activiteiten willen ondernemen die níet onder het DAEB-regime vallen. De gemeente moet daarbij drie zaken toetsen:

- Ten eerste moet zeker zijn dat de corporatie de niet-DAEB activiteit marktconform financiert en er voldoende (marktconform) rendement over behaalt.
- Ten tweede toetst de gemeente of deze activiteit ondersteunend is aan de DAEB-werkzaamheden van de corporatie én alleen in gebieden plaatsvindt waar de corporatie sociale huur en ander bezit heeft dat onder het DAEB-regime valt.
- Tot slot moet een gemeente toetsen of een marktpartij een plan niet onder dezelfde voorwaarden had willen oppakken. In dat geval gaat de marktpartij voor.

### **3. Gemeente en huurders praten mee**

- De corporatie wordt geacht naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Wanneer een gemeente een woonvisie heeft, zal een corporatie de gemeente uitnodigen voor het maken van afspraken waarbij ook de huurdersorganisatie uiteindelijk mee tekent

De gemeente is echter niet verplicht een volkshuisvestingsbeleid op te stellen. Als dat ontbreekt, dan is de corporatie niet verplicht om prestatieafspraken te maken en na te komen en kan de gemeente bij een conflict niet in beroep gaan bij – uiteindelijk -de minister.

- De minister informeert ieder jaar gemeenten en huurdersorganisaties over de financiële situatie (investeringscapaciteit, solvabiliteit en de investeringsruimte in relatie tot de geplande opgave) van de corporaties waar zij mee te maken hebben. Op basis van deze informatie kunnen ze met de corporatie in gesprek gaan bij de bespreking van hun voorgenomen activiteiten.

- De corporatie moet jaarlijks voor 1 juli aan de gemeente een meerjarig overzicht aanleveren van de voorgenomen werkzaamheden. Dit bevat in ieder geval:

- voornemens tot liberalisatie en verkoop op wijkniveau,
- voornemens rond nieuwbouw en gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (betaalbaarheid en bereikbaarheid),
- huisvesting van specifieke groepen,
- kwaliteit en duurzaamheid van woningen en
- voorgenomen investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.