



## Regioplatform Woningcorporaties Utrecht

Brennerbaan 106, UTRECHT  
Postbus 24082, 3502 MB UTRECHT  
Telefoon: 030 28 26 800  
E-mailadres: RWU@portaal.nl

Tweede Kamer  
T.a.v. de leden van de Commissie voor Wonen en Rijksdienst  
Per e-mail cie.WR@tweedekamer.nl

**Ons kenmerk** : RWU/HvH/14R053  
**Onderwerp** : Reactie Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) op Novelle  
**Datum** : 1 september 2014

Geachte leden,

In aanvulling op de brief van Aedes over de Novelle geven wij als corporaties verenigd in het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU)<sup>1</sup> graag onze visie betreffende de Novelle op de Herzieningswet en de concept AMvB. Wij beperken ons tot een aantal hoofdzaken.

### *Hoofdpijn van beleid*

Wij onderschrijven de richting van het beleid: focus op de maatschappelijke taak en scherpere omschrijving van het werkgebied. Wij kunnen in grote lijnen redelijk uit de voeten met de geboden ruimte op het gebied van maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid. Onze zorg zit op de regelgeving en de controle daarop. Wij pleiten ervoor om te volstaan met een verklaring in het volkshuisvestingsverslag dat de corporatie binnen het voorgeschreven werkdomein is gebleven en dus voldaan heeft aan de grensafbakening die de wet heeft geformuleerd.

Tevens vinden wij het terecht dat corporaties bij het voornemen om te investeren in niet Daeb activiteiten proceswaarborgen in acht nemen. Wij zien voor onszelf voor alle duidelijkheid daar ook alleen een taak als die opgave volkshuisvestelijk noodzakelijk is en marktpartijen deze niet willen of kunnen realiseren. Wij vinden wel dat als deze situatie zich voordoet, sprake moet zijn van een werkbare procedure, dus een 'snelloket' bij gemeente, WSW en minister zodat de corporatie tijdig een investeringsbeslissing kan nemen.

### *Administratieve en juridische scheiding*

Wij ondersteunen de lijn dat corporaties naast een juridische splitsing kunnen kiezen voor een administratieve scheiding. Wat betreft de invoering moet de corporatie binnen een jaar beslissen over de scheiding van Daeb en niet Daeb en een startbalans indienen bij de minister. Wij vinden die termijn veel te krap. Alleen al de keuze tussen een juridische of administratieve scheiding is een zeer fundamentele. De voor- en nadelen daarvan zijn nog nauwelijks in kaart te brengen, omdat niet alle benodigde informatie beschikbaar is. Het lijkt ons ook uiterst relevant om te onderzoeken in hoeverre banken bereid zijn een van de corporatie afgescheiden juridische entiteit te financieren, en zo ja, onder welke voorwaarden.

---

<sup>1</sup> Portaal, Mitros, Stichting BO-EX '91, GroenWest, Woonstichting SSW, Provides, Seyster Veste, LEKSTEDewonen, Woningstichting Volksbelang, Viveste, Heuvelrug Wonen, Jutphaas Wonen, Wbv de Combinatie, Woningstichting Kamerik, Wbv Lopik, Wbv WUTA, Woningstichting Kockengen, Wbv Oudewater, Wbv Goed Wonen, Wbv Vecht en Omstreken, RK Wbv Zeist

Verder is bij ons onduidelijk op basis van welke criteria de minister goedkeuring verleent. Er moet sprake zijn van een 'gezonde start' van zowel de Daeb als niet-Daeb tak, maar eenduidig is dit niet. Bovendien: welke criteria legt de minister volkshuisvestelijk aan? Een Woonagenda Sociale Huursector, die de minister aankondigt en die enigszins richting kan geven, is er nog niet. Of is de minister van plan dit jaar reeds met zo'n agenda te komen? Hoe dan ook hoeven de financiële en volkshuisvestelijke afweging niet tot een en dezelfde uitkomst te leiden. Daarbij komt dat gemeente en huurdersorganisatie een geheel andere zienswijze kunnen hebben op het voorstel van de corporatie waarin deze immers ook rekening moet houden met de levensvatbaarheid van beide onderdelen. Dit alles leidt op voorhand tot onzekerheid bij de corporatie over de kans van slagen van een eventueel scheidingsvoorstel.

Wij vragen ook aandacht voor de waardering van het bezit op marktwaarde in verhuurde staat. Verreweg de meeste corporaties moeten daarmee nog een start maken. Vele hebben nog geen inzicht in de marktwaarde van hun bezit, hebben onvoldoende kennis van de methodiek en beschikken niet altijd over juiste gegevens. Moeten nu al tegen hoge kosten taxaties worden uitgevoerd? Er komen ook nog nadere regels vanuit het Rijk. Dit gaat meer tijd vergen. Als dit op korte termijn niet lukt, dan pleiten wij voor een overzichtelijke variant, die kan dienen als overgang. Maar wel een variant, die aansluit op bestaande (internationale) standaarden.

Wij begrijpen, dat de corporatie onder voorwaarden interne leningen kan verstrekken aan niet-Daeb. Daartoe stelt de corporatie een voorziening in, die – zoals wij hebben begrepen – bestaat uit de netto opbrengsten van alle verkopen vanaf 1 januari 2012 verminderd met de aan die woningen toe te rekenen geborgde leningen. Wij menen, dat dit zeer restrictief is. Die voorziening kan bovendien alleen aangesproken worden als de corporatie een 'batig saldo' heeft. Als dit een harde voorwaarde is, zal deze bron voor veel corporaties niet aangesproken kunnen worden. Overwogen kan worden deze laatste voorwaarde te laten vervallen zolang de corporatie niet door de CFV 'ondergrens' van de solvabiliteit zakt (22,5%).

Volgens de Novelle gaat voor corporaties tot 1.000 woningen en maximaal 5% omzet in niet-Daeb die geen dochters of andere deelnemingen hebben, een lichtere vorm van verantwoording gelden. Wij pleiten voor een wat ruimere toepassing. Bovendien is het van belang, dat de minister zo spoedig mogelijk inzicht verschaft over hoe die lichtere vorm van verantwoording er uit komt te zien.

#### *Uitvoerbaarheid van regelgeving*

Wij hebben ook zorgen over de mate van gedetailleerdheid van de voorgestelde regelgeving en de controle daarop. Er zijn wel erg hooggespannen verwachtingen van de regelgeving en de werking van het toezicht. Meer in algemene zin dringt zich bij ons de vraag op hoe ver de wetgever kan gaan met het stellen van regels bij in principe private organisaties met een publieke opdracht, zoals de woningcorporaties. Hoe dan ook vinden wij het essentieel, dat regels werkbaar en praktisch uitvoerbaar zijn.

Gezien de regeldichtheid hebben wij ernstige twijfels of dit het geval is. Wij pleiten er dan ook voor om nog eens scherp te kijken naar de noodzaak van alle regels en de uitvoerbaarheid ervan. Tevens zijn wij voorstander van een periodieke evaluatie van de werking van de nieuwe wet. Het lijkt buiten kijf, dat de nieuwe wetgeving leidt tot een sterk toenemende verantwoordingsdruk. Wij vrezen, dat onze bedrijfslasten daardoor sterk stijgen. Wij zijn niet overtuigd door de raming van de extra lasten, die het kabinet in de toelichting op de Novelle heeft opgenomen. Wij denken, dat in de praktijk sprake zal zijn van het veelvoud daarvan.

Wij zijn er voorstander van dat de minister in overleg met Aedes een onafhankelijke effectrapportage opstelt over de te verwachten ontwikkeling van de bedrijfslasten door invoering van deze wet. Dit doet recht aan het feit, dat de samenleving en de politiek van corporaties soberheid en doelmatigheid verlangen.

Wij kunnen ons overigens voorstellen dat de extra kosten van Rijk, de sectorinstituten zoals het WSW en vooral ook gemeenten in de rapportage worden meegenomen. In dat verband vinden wij het principieel onjuist dat corporaties de kosten van het toezicht zelf dragen. Los van dat ook die kosten explosief stijgen door de nieuwe wetgeving is dat een overheidstaak, te financieren uit publieke middelen. Wij vertrouwen erop, dat de uitkomst van dit onderzoek vervolgens betrokken wordt bij de nadere vormgeving van de nieuwe wet.

Wij hechten aan het maken van goede afspraken met de gemeente. Maar het proces van informatievoorziening richting de gemeente lijkt ons op voorhand onwerkbaar. Dat geldt met name voor het vervroegen van de termijn om een meerjarig overzicht aan te leveren (namelijk naar 1 juli). Dat is met de beste wil niet uitvoerbaar, althans als wordt beoogd dat corporaties actuele informatie aanleveren. Op 1 juli zou onze begroting voor het jaar erop al helemaal op orde moeten zijn, inclusief het overleg met de huurderskoepel. Deze termijn sluit wellicht aan op de gemeentelijke begrotingscyclus, maar miskent ons eigen proces. Dit loopt zo spaak.

#### *Overcompensatie*

Wij maken bezwaar tegen de verschillende 'kraantjes' die in de nieuwe wet zijn opgenomen en die gericht (kunnen) zijn op het verder afromen van het vermogen van corporaties. Zo staat de mogelijkheid van projectsteun er nog steeds in. Bovendien bevat de wet regels over de zogenaamde overcompensatie. Als corporaties meer ontvangen dan nodig, kan daarvan sprake zijn. Dat wordt volgens de tekst bepaald door het directe rendement van de Daeb van de corporatie in enig jaar te vergelijken met het directe rendement zoals bepaald in de IPD index.

Ten principale is onze vraag of het Rijk dit zomaar kan opleggen. Verder zal het toch niet de bedoeling zijn dat corporaties, die hun financiële huishouding op orde hebben, gaan afdragen aan het Rijk? Het werkt strategisch gedrag en daarmee verspilling in de hand. Corporaties zorgen er dan immers wel voor, dat zij altijd onder het plafond van het rendement uitkomen. Ook zien wij om dezelfde reden niet het nut van de terugkeer van de oude 'C corporatie' die een te hoog vermogen zou hebben in relatie tot de volkshuisvestelijke opgave. Tot slot vinden wij, dat de corporaties met de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting meer dan voldoende bijdragen aan het gezond maken van de rijksfinanciën.

#### *Schaal van de toegelaten instelling*

Het kabinet wil het werkgebied van de corporatie in overeenstemming brengen met de schaal van de regionale woningmarkt. Daarbij ziet zij een rol van gemeenten. Komen deze niet met een voorstel, dan doet de minister dat. Nog steeds is niet duidelijk over welke regionale woningmarkten we spreken. Daarover zou snel helderheid moeten zijn. Wij vinden de voorstellen voor het overige nogal problematisch. Als bovenregionale corporaties in sommige regio's niet meer actief mogen zijn, kan dat grote negatieve consequenties hebben voor die betreffende regio's. Wie neemt hun opgave over? Wij vinden meer ten principale niet de schaal van belang, maar of een corporatie lokaal verankerd is, huurders tevreden zijn en er concrete prestatieafspraken zijn met de gemeente. Daarop zouden corporaties ongeacht hun omvang toch op moeten worden beoordeeld.

#### *Relatie met woningwaarderingstelsel en huursombenadering*

Tot slot nog de relatie met andere majeure trajecten die op dit moment spelen. Invoering van de Herzieningswet moet in onze ogen ook sporen met die van het gewijzigde woningwaarderingstelsel en de huursombenadering. Deze allemaal invoeren in 2015 lijkt ons vragen om moeilijkheden. Hierbij is de juiste volgorde van groot belang en moet voor invoering van elk van de onderdelen voldoende tijd zijn.

Als eerste moet er duidelijkheid komen over het gewijzigde woningwaarderingstelsel. Pas dan is er in principe zicht op de maximale huren en dus op welk deel van de voorraad in principe kan worden geliberaliseerd<sup>2</sup>. Tot op dit moment is daar nog geen enkel beeld van. Als dat duidelijk is, kan pas de Novelle worden geïmplementeerd met in achtneming van een voldoende ruime invoeringsperiode. Als dat is voltooid, dan kan worden overwogen eventueel de huursombenadering in te voeren. Kortom, de wetgeving moet problemen oplossen, geen nieuwe problemen creëren.

Wij hopen dat u onze reactie zult betrekken bij de behandeling van het wetsontwerp in uw Kamer. Wij zijn natuurlijk altijd bereid een nadere toelichting te verschaffen.

Met vriendelijke groet,  
Stichting Regioplatform Woningcorporaties Utrecht  
p/o



Margaret J. Zeeman, voorzitter

---

<sup>2</sup> Overigens met die aantekening dat de WOZ beschikking doorgaans pas in maart (met als peildatum januari van het voorgaande jaar) beschikbaar is en dus in 2015 nog maanden onduidelijk is hoeveel punten elke woning heeft.