

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

Datum
1 september 2017
Ons kenmerk
ECFD/U201700612
Lbr. 17/049
Telefoon
(070) 373 8393
Bijlage(n)
-

Onderwerp
Stand van zaken gemeentelijk woonbeleid

Samenvatting

In deze brief wordt ingegaan op veranderingen in het gemeentelijk woonbeleid het afgelopen jaar en op verwachte veranderingen de komende maanden. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- Woonvisie en prestatieafspraken
- Geschillencommissie
- Regionale woningmarkten
- Recente wijzigingen in de Woningwet 2015 en de Huisvestingswet 2014
- De financiële positie van corporaties
- Gemeentelijke achtervang via het WSW
- Middenhuur
- Huisvesting arbeidsmigranten
- Lokale monitor wonen
- Opleidingen voor gemeenteambtenaren

Aan de leden

Datum

1 september 2017

Ons kenmerk

ECFD/U201700612

Lbr. 17/049

Telefoon

(070) 373 8393

Bijlage(n)

-

Onderwerp

Stand van zaken gemeentelijk woonbeleid

Geacht college en gemeenteraad,

Net als vorig jaar informeren wij u over de stand van zaken rond het gemeentelijk woonbeleid en welke ontwikkelingen u de komende maanden kunt verwachten.

Eerder bent u door ons geïnformeerd in onze brieven van 14 juli 2015 (ECFD/U201501159) en 26 augustus 2016 (ECFD/U201601171).

Woonvisie en prestatieafspraken

Uit onderzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)¹ blijkt dat twee derde van de gemeenten over actueel woonbeleid beschikken. Een zesde van de gemeenten werkte op dat moment aan actualisatie van het eigen beleid. In een deel van de gemeenten zonder eigen woonvisie geldt wel een regionale visie.

Actueel gemeentelijk beleid is de basis voor een corporatie om de voorgenomen werkzaamheden ('bod') voor te leggen aan de gemeente en hierover vervolgens prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie te maken. Eind 2016 zijn er ruim 600 ondertekende prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties. Dat is iets meer dan de helft van alle potentiële combinaties van corporaties en gemeenten. Deze afspraken hebben betrekking op 85% van de sociale huurvoorraad. In 90% van de gevallen heeft de huurdersorganisatie meegetekend.

¹ Zie Staat van de volkshuisvesting 2017 en onderliggende rapporten:
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2017/06/06/aanbieding-staat-van-de-volkshuisvesting-2017>.

Voor het maken van woonvisies en prestatieafspraken kunt u onder meer gebruik maken van de herziene Handreiking prestatieafspraken.² Voorbeelden uit andere gemeenten kunt u vinden op de website <http://prestatie.opkaart.nl/Gallery/> en <http://woonvisie.opkaart.nl/Gallery/>. Voor het onderwerp wonen en zorg is een Wegwijzer prestatieafspraken wonen en zorg gepubliceerd.³

Geschillencommissie

Mochten gemeente, corporatie en huurdersorganisatie er niet uit komen met het maken van prestatieafspraken, dan kan een geschil worden aangekaart bij de minister. Het afgelopen jaar zijn geschillen in drie gemeenten aangekaart. In alle drie de gevallen oordeelde de adviescommissie dat de betrokken corporaties geen onredelijk voorstel hebben gedaan.⁴ De minister heeft het oordeel van de adviescommissie overgenomen en adviseert de gemeente, corporatie en huurdersorganisatie om alsnog prestatieafspraken te maken. Hieruit blijkt dat er een stevige argumentatie nodig is (ook daarom is een actuele en goed onderbouwde gemeentelijke woonvisie onmisbaar), maar ook dat uiteindelijk partijen weer terug naar de lokale onderhandelingstafel worden gestuurd.

Regionale woningmarkten

Op 2 september 2016 heeft de minister van BZK de 19 woningmarktregio's vastgesteld. Een corporatie heeft één regio als kerngebied. Buiten de kernregio mag de corporatie niet alle werkzaamheden meer uitvoeren. Dat geldt met name voor nieuwbouw en aankoop van locaties of panden. Corporaties kunnen, in samenspraak met gemeenten, een ontheffingsverzoek indienen voor woningbezit buiten hun kerngebied. Inmiddels is een aantal ontheffingen verleend, maar er zijn er ook geweigerd.⁵ Er zijn twee soorten: ontheffingen die na vijf of tien jaar worden geëvalueerd. De evaluatie kan leiden tot intrekking van de ontheffing. De regio-indeling heeft op kleine schaal geleid tot het afstoten van corporatiebezit buiten de kernregio aan andere corporaties.

Recente wijzigingen in de Woningwet 2015 en de Huisvestingswet 2014

Per 1 juli 2017 zijn wijzigingen in de Woningwet 2015, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Huisvestingswet 2015 in werking getreden. Nieuw zijn onder meer:

- Meer mogelijkheden voor het beheer van woningen van derden door woningcorporaties.
- Versoepeling van de verkoopregels voor corporaties.
- Het vervallen van de wettelijke verplichting om vergunninghouders urgentie te geven in de gemeentelijke huisvestingsverordening.

² Zie <http://woningwet2015.nl/handreiking-prestatieafspraken-herzien>. Begin november 2016 heeft u een gedrukt exemplaar van de handreiking van ons ontvangen.

³ Platform31, zie <http://www.platform31.nl/publicaties/wegwijzer-prestatieafspraken-wonen-en-zorg>.

⁴ Zie http://woningwet2015.nl/nieuws/bindende-uitspraken-geschilbeslechting-prestatieafspraken-woningwet?utm_source=e-mailnieuwsbrief&utm_medium=email&utm_campaign=Nieuwsbrief+Woningmarktbeleid.

⁵ Zie <http://www.woningwet2015.nl/kennisbank/lokale-driehoek/woningmarktregios/ontheffingen>.

Over de wetwijziging voor de huisvesting van vergunninghouders heeft u op 23 mei 2017 een ledenbrief ontvangen (ECFD/U201700413). Daarin worden de wijziging van onze model huisvestingsverordening en nieuw model urgentieverordening toegelicht.⁶ Het ministerie van BZK heeft in juli 2017 een actualisatie van de Leeswijzer Huisvestingswet 2014 uitgebracht. Hierin wordt de wet toegelicht.⁷

De financiële positie van corporaties

Op 30 mei 2017 is door het ministerie van BZK voor de tweede keer de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) gepubliceerd.⁸ Ten minste, voor de meeste corporaties. Van 16 corporaties, waaronder enkele grote, was een deel van de benodigde gegevens onvoldoende van kwaliteit. Voor deze corporaties volgt de IBW na de zomer. De IBW geeft een indicatie van wat een corporatie extra zou kunnen doen ten opzichte van hetgeen in de voornemens voor 2017-2021 reeds is gepland.

Ten opzichte van 2016 is de IBW een stuk lager. Dat komt met name door een gematigdere huurstijging dan voorgaande jaren en door het niet meer meetellen van het bezit dat wordt overgeheveld naar de niet-DAEB en de bijbehorende financiële middelen. Het gevolg is dat er meer corporaties zijn die geen extra bestedingsruimte hebben en dat voor de meeste corporaties de extra bestedingsruimte lager is geworden.

Eind 2016 heeft elke woningcorporatie een toezichtsbrief van de Autoriteit Woningcorporaties ontvangen. Op basis van bureauonderzoek en risicogericht toezicht is bekeken of er reden was voor interventie of een opmerking door de Autoriteit. De brieven zijn in februari 2017 gepubliceerd.⁹

Gemeentelijke achtervang via het WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft de informatieverstrekking aan gemeenten gestroomlijnd. Het WSW levert sinds dit jaar jaarlijks in maart/april de vijf financiële ratio's van corporaties aan gemeenten waar woningbezit is dat de corporatie bij het WSW als onderpand inzet. Deze ratio's bieden gemeenten inzicht in de financiële soliditeit van deelnemende corporaties vanuit hun volkshuisvestelijke taak en vanuit hun positie als achtervanger. Daarnaast ontvangen gemeenten op hetzelfde moment de hoogte van het borgingsplafond van de corporaties waar de gemeente bij betrokken is, het leningenoverzicht per gemeente en het schuld-/WOZ-overzicht. De WSW-gegevens zijn niet openbaar, maar worden vertrouwelijk aan gemeenten verstrekt.

De achtervang is ongelijk over gemeenten verdeeld, als je kijkt naar de waarde van het vastgoed. Dat blijkt uit de Schuld-WOZ-verhouding van de gemeente. Het is uit het oogpunt van risicobeheersing van de gemeente wenselijk om de verschillen te verminderen dan wel te voorkomen. De VNG is in overleg met het WSW om de overeenkomst tussen VNG en WSW aan te passen, zodat gemeenten met veel geborgde leningen ten opzichte van de WOZ-waarde van het corporatiebezit in alle gevallen een expliciet besluit over achtervang voor leningen moeten nemen. Wij streven ernaar de gewijzigde overeenkomst per 1 januari 2018 in te laten gaan en zullen u hier dan over informeren.

⁶ Zie <https://vng.nl/onderwerpen/index/asiel/asielbeleid-en-integratie/nieuws/nieuwe-modellen-voor-huisvestings-en-urgentieverordening>.

⁷ Zie <https://vng.nl/files/vng/20170816-leeswijzer-huisvestingswet.pdf>.

⁸ Zie <http://www.woningwet2015.nl/nieuws/ibw-2017-beschikbaar>.

⁹ Zie <https://tijdelijk.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/corporaties/>.

Wij geven gemeenten twee adviezen over de achtervang. Ten eerste raden wij gemeenten aan om niet te werken met een ongelimiteerde achtervangovereenkomst met het WSW. Ongelimiteerde achtervangovereenkomsten gelden voor iedere corporatie die bezit heeft in de gemeente en gelden voor onbepaalde tijd. Daardoor heeft de gemeente minder zicht op de risico's en op de activiteiten die corporaties met deze leningen gaan uitvoeren.

Alternatief is een achtervangovereenkomst met limitering per corporatie, voor een bepaalde tijdsperiode en/of tot een bepaald bedrag. Ook is het mogelijk dat de gemeente per lening een afweging maakt. Wat voor soort overeenkomst uw gemeente met het WSW heeft, kunt u terugvinden op de website van het WSW.¹⁰

Ons tweede advies is om achtervangafspraken op te nemen in de prestatieafspraken. In het kader van de prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie kunnen partijen een relatie leggen tussen volkshuisvestelijke prestaties en nieuwe gemeentelijke achtervang. Dit kan in de prestatieafspraken worden uitgewerkt door te beschrijven a) hoeveel bestaande WSW-achtervang de gemeente voor de corporatie zal voortzetten (lopende leningen en via herfinanciering), b) hoeveel nieuwe achtervang de gemeente op zich zal nemen en c) hoeveel bestaande achtervang zal worden afgebouwd via aflossen of via overzetten naar een andere gemeente.

Middenhuur

De VNG is één van de partners aan de Landelijke samenwerkingstafel middenhuur. Eén van de activiteiten waar de samenwerkingstafel mee bezig is, betreft het bieden van inzicht aan gemeenten in de mogelijkheden die zij hebben om de realisatie van middenhuurwoningen te bevorderen. Het ministerie van BZK en de VNG hebben een factsheet gemeentelijk instrumentarium middenhuur in voorbereiding. Naar verwachting is deze dit najaar 2017 gereed. Wij houden u op de hoogte.

Wij hebben in juli 2017 een brief¹¹ aan de minister van BZK geschreven waarin wij vragen om versterking van het gemeentelijk instrumentarium op twee punten. Ten eerste het bewaken van de prijs-kwaliteitsverhouding en continuïteit van middenhuurwoningen. Ten tweede het borgen dat middenhuurwoningen bewoond gaan worden door doelgroepen die op deze sector zijn aangewezen.

Wij gaan ervan uit dat deze onderwerpen komend najaar worden geagendeerd bij de samenwerkingstafel en vervolgens door de wetgever worden opgepakt.

Huisvesting arbeidsmigranten

Organisaties die huisvesting voor arbeidsmigranten aanbieden kunnen een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) behalen. Doel is om partijen die te maken hebben met de huisvesting van arbeidsmigranten de zekerheid te geven dat de huisvesting van arbeidsmigranten op orde is. Hiervoor dienen de organisaties te voldoen aan de norm. Hun locaties worden jaarlijks steekproefsgewijs gecontroleerd. Voldoet de huisvesting niet en worden zaken niet snel hersteld, dan wordt de aanbieder van huisvesting uit het register van de SNF geschreven.

SNF is in 2012 naar aanleiding van de Nationale Verklaring Huisvesting Arbeidsmigranten in het leven geroepen door 12 partijen, waaronder het ministerie van BZK, VNG, werkgevers- en werknemersorganisaties.

¹⁰ Zie <https://www.wsw.nl/gemeenten/achtervang/>.

¹¹ Zie <https://vng.nl/files/vng/brieven/2017/20170713-brief-kabinet-regels-middenhuur.pdf>.

Een wens van de SNF is om met gemeenten afspraken te maken over handhaving. In ruil daarvoor is de SNF bereid om inzicht te geven in de locaties van gecertificeerde ondernemingen in de betreffende gemeente. In het najaar vindt er een pilot plaats met één gemeente om hier ervaring mee op te doen. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de SNF via telefoon 013-5944109 of per mail info@normeringflexwonen.nl.

Lokale monitor Wonen

In 2016 is de Lokale Monitor Wonen gelanceerd. Sinds januari 2017 kunnen gemeenten hun eigen gemeentelijke rapportage vinden op Waarstaatjegemeente.nl onder de tegel Lokale Monitor Wonen. In juni zijn kerncijfers toegevoegd van de voorraad particuliere huurwoningen.

Opleidingen voor gemeenteambtenaren

Bij voldoende belangstelling starten komend najaar 2017 de volgende cursussen:

Op 14 september start de tweede leerkring Ontwikkelen visie op wonen, begeleiding en zorg, zie <https://www.vngacademie.nl/producten/ambtenaar/leerkring-ontwikkelen-visie-op-wonen,-begeleiding-en-zorg.aspx>. Deze is inmiddels vol. Mogelijk komt er eind dit jaar een derde leerkring.

Op 21 september begint het Praktijklab afspraken gemeenten en beleggers (drie dagdelen), zie <http://www.platform31.nl/bijeenkomsten/praktijklab-afspraken-gemeenten-en-beleggers>.

Op 2 november is gepland de eendaagse training Financieel inzicht in woningcorporaties, zie <https://www.vngacademie.nl/producten/ambtenaar/eendaagse-vng-training-financieel-inzicht-in-woningcorporaties-2017.aspx>.

Op 16 november start voor de derde keer het leertraject woonbeleid voor gemeenteambtenaren, zie <https://www.vngacademie.nl/producten/ambtenaar/vierdaags-leertraject-woonbeleid.aspx>.

Hoogachtend,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten



J. Kriens
Algemeen directeur