

Woningwet 2015

Tekst en uitleg voor huurdersorganisaties

Tweede druk, februari 2016

WONINGWET 2015

Tweede druk, februari 2016

© 2016 Nederlandse Woonbond
Alle rechten voorbehouden. Niets uit
deze uitgave mag worden verveelvoudigd,
opgeslagen in een geautomatiseerd
gegevensbestand, of openbaar gemaakt,
in enige vorm of op enige wijze, hetzij
elektronisch, mechanisch, door foto-
kopieën, opnamen of enige andere
manier, zonder voorafgaande schriftelijke
toestemming van de uitgever.

samenstelling

Gisèle Holdert

eindredactie

Agnes Verweij

Kees de Jong

vormgeving

René Jongeneelen

Rutger Schuijff

drukwerk

GrafiServices bv

uitgever

Nederlandse Woonbond

Postbus 3389

1001AD Amsterdam

telefoon 020-5517700

www.woonbond.nl

ISBN / EAN

978-90-6965-110-1

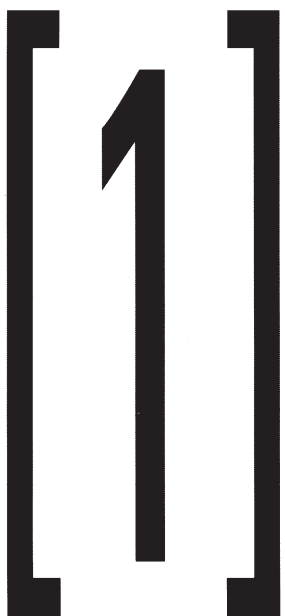
NUR

823



inhoud

1	Inleiding	5
1.1	De geschiedenis	5
1.2	Leeswijzer	7
2	Wat is er veranderd in de volkshuisvesting?	9
2.1	Corporatie terug naar de kerntaak, wat mag nog?	9
	Toewijzen aan de doelgroep	10
	Maatschappelijk vastgoed	11
	Leefbaarheid	12
	Duurzaamheid	13
2.2	Scheiden, splitsen en fuseren	13
	Administratieve scheiding of juridische splitsing; hoe werkt dat?	13
	Het scheidings- of splitsingsvoorstel	14
	Fusies en verbindingen	16
2.3	Activiteiten buiten de kerntaak: voorwaarden en regels voor niet-DAEB activiteiten	17
	Toetsing vooraf	17
	Toetsing achteraf	17
	Financiering niet-DAEB bij herstructurering	17
	Sancties bij niet nakomen van de compensatieregels	18
2.4	De corporatie: goed bestuur en intern toezicht	18
	Benoeming van leden van de raad van toezicht	18
	Meldingsplicht van de raad bij problemen	19
	Benoeming van een bestuurder	19
	Toestemming op besluiten van het bestuur: inperking van de vrijheid?	20
2.5	De huurdersorganisatie en kansen in het lokale volkshuisvestingsbeleid	20
	De huurdersorganisatie als volwaardig partner bij de prestatieafspraken	20
	Investeringsmogelijkheid	21
	Huurdersraadpleging	21
	Sociaal statuut	21
	Verkoopplannen	22
	Regionale woningmarkt	22
2.6	Wijziging Overlegwet	22
2.7	Corporatie: verantwoording naar buiten en toezicht van buiten	23
	Verantwoording	23
	Klachtenreglement	23
	Recht van enquête	23
	De nieuwe Autoriteit Woningcorporaties	23
	De nieuwe rol van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw	24
	Visitatie	25
3	De wooncoöperatie	27
4	De nieuwe mogelijkheden voor huurdersorganisaties op een rij	29
4.1	Rechten met betrekking tot verantwoording en toezicht	29
4.2	De rol bij het lokale volkshuisvestingsbeleid en prestatieafspraken	30
4.3	De rol bij de interne organisatie van de corporatie	31
4.4	Geregeld in de Overlegwet: professionalisering	31
4.5	Geregeld in de Algemene maatregel van bestuur (AMVB)	31
	Bijlagen	
	1 – Waar vind ik de tekst van de Woningwet 2015?	35
	2 – Maatschappelijk vastgoed: wat is toegestaan? (niet-limitatief)	37
	3 – Wat is en doet de Woonbond?	39



I n l e i d i n g

1.1 DE GESCHIEDENIS

De Woningwet 2015 (voorheen ook wel de ‘nieuwe Woningwet’, de ‘herziening van de Woningwet’ en de ‘Herzieningswet toegelaten instellingen’ genoemd) is op 1 juli 2015 in werking getreden. De Woningwet 2015 geeft regels voor het taakgebied van corporaties, voor beter toezicht en voor een grotere rol van gemeentes en huurdersorganisaties. Daarmee neemt de overheid de regie deels weer in handen en komt de oorspronkelijke bedoeling van de Woningwet uit 1901 weer iets meer naar voren.

De Woningwet 1901 wordt wel gezien als de ‘geboortedatum’ van de volkshuisvesting. Goede huisvesting voor arbeiders werd door de Woningwet een opdracht voor de overheid. Zogenaamde ‘toegelaten instellingen’, de woningcorporaties, moesten die opdracht uitvoeren. Een lange periode brak aan van ‘woningwetwoningen’ die onder regie van de overheid werden gebouwd en beheerd.

In de jaren negentig van de vorige eeuw zette de overheid zichzelf met de bruteringsoperatie (nota Heerma) op afstand en konden woningcorporaties als verzelfstandigde maatschappelijke ondernemingen eigen beleid gaan voeren. In de loop der tijd werd steeds nadrukkelijker gevraagd om meer helderheid over wat nou eigenlijk de taken van een corporatie zijn en hoe het toezicht op de sector beter geregeld zou kunnen worden. Verschillende incidenten in de sector maakten duidelijk dat er iets moest gebeuren. Toch heeft het nog ruim tien jaar geduurd voordat een herziening van de Woningwet definitief werd.

De Woningwet 2015 sluit aan op de aanbevelingen van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties. Die rapporteerde eind 2014 hoe het in de sector beter geregeld zou moeten worden om verdere misstanden te voorkomen. Een van de belangrijkste conclusies was:

corporaties moeten zich weer richten op hun kerntaak, namelijk het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Doel van deze brochure is om de Woningwet 2015 op hoofdlijnen toe te lichten, met speciale aandacht voor de onderwerpen die van belang zijn voor huurdersorganisaties.

Over lokale prestatieafspraken en de rol van huurdersorganisaties daarbij, heeft de Woonbond een aparte brochure uitgegeven: *Lokale prestatieafspraken* (mei 2015).

De totstandkoming van de Woningwet 2015: korte geschiedenis

De voorgeschiedenis van de Woningwet 2015 gaat terug tot de tijd dat staatssecretaris Remkes en minister Dekker betrokken waren bij de volkshuisvesting in de eerste jaren van deze eeuw. Hieronder de meest recente gebeurtenissen.

16 mei 2011: wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

5 juli 2012: wetsvoorstel aangenomen door de Tweede Kamer

Juli 2012: wetsvoorstel ingediend bij de Eerste Kamer

5 november 2012: aantreden kabinet-Rutte II met nieuw regeerakkoord en nieuwe afspraken over de woningmarkt

11 februari 2014: novelle van minister Blok (een novelle is een wetsvoorstel tot wijziging van een wetsvoorstel dat nog aanhangig is bij de Eerste Kamer)

11 december 2014: de Tweede Kamer stemt in met de novelle op de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

17 december 2014: tekst van de Herzieningswet na de novelle, nota's van wijziging en aangenomen amendementen

Februari 2015: bekendmaken van het ontwerp 'Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting' (ontwerp BTIV)

17 maart 2015: Herzieningswet aangenomen door de Eerste Kamer.

1 juli 2015: de wet wordt als 'Woningwet 2015' van kracht

Hoe zit de Woningwet 2015 in elkaar?

Hoofdstuk 1 geeft aan welke wijzigingen en aanvullingen er op de Woningwet komen.

Dit zijn:

- A. De wijziging van Artikel 1 (algemene begrippen)**
- B. Een extra hoofdstuk (hoofdstuk III A) over wooncoöperaties**
- C. Hoofdstuk IV over de 'toegelaten instellingen': alle regels waar de corporaties mee te maken hebben.**

D, E, F en G: Een aantal andere kleinere wijzigingen

Hoofdstuk 2 regelt de overgangsbepalingen in verband met de wijziging van de Woningwet.

Hoofdstuk 3 beschrijft de wijzigingen in andere wetten, waaronder de 'Wet op het overleg huurders verhuurder' (Overlegwet).

In de wetstekst wordt voor de uitwerking van een groot aantal zaken steeds verwezen naar het 'Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015' (BTIV). Aan dit besluit wordt ook wel gerefereerd als de 'Algemene maatregel van bestuur' (AMVB) die bij de wet hoort.

In bijlage 1 van deze brochure leest u hoe u de teksten van zowel de Woningwet 2015 als het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 kunt vinden.

1.2 LEESWIJZER

De Woningwet 2015 geeft regels waaraan corporaties zich voortaan moeten houden bij het uitvoeren van hun taak. U leest de belangrijkste wijzigingen in hoofdstuk 2 en 3.

- De corporatie moet terug naar haar kerntaak. Wat nog mag leest u in paragraaf 2.1. De Woningwet 2015 stelt grenzen aan commerciële avonturen van corporaties waarvoor huurders de rekening krijgen gepresenteerd. Zij moeten zich intern zó organiseren dat de volkshuisvestelijke taken en de commerciële activiteiten strikt gescheiden blijven. Hoe dat werkt, staat in paragraaf 2.2. Activiteiten buiten de kerntaak zijn alleen nog onder strikte voorwaarden toegestaan. Daarover gaat paragraaf 2.3.
- In paragraaf 2.4 worden de nieuwe eisen beschreven (de 'fit and proper test') waar het bestuur en de raad van toezicht aan moeten voldoen. De huurdersorganisatie heeft het recht om een bindende voordracht te doen voor minimaal eenderde van de raad van toezicht. Ook krijgt zij instemmingsrecht bij een voorgenomen fusie.
- Paragraaf 2.5 gaat over hoe corporaties lokaal samenwerking moeten zoeken. Zij moeten (naar redelijkheid) helpen met het uitvoeren van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Die bijdrage wordt bij voorkeur vastgelegd in prestatieafspraken. Bij de vaststelling daarvan moet ook de huurdersorganisatie als gelijkwaardige partner worden betrokken. De huurdersorganisatie speelt nu in het lokale beleid een grotere rol. Om daar de benodigde kennis en deskundigheid voor op te doen, is de Overlegwet verbeterd. Wat die verbeteringen inhouden, leest u in paragraaf 2.6.
- Corporaties staan onder strenger extern toezicht en moeten zich naar buiten toe verantwoorden. Hierover gaat paragraaf 2.7. De manier waarop corporaties verantwoording moe-

ten afleggen over hun maatschappelijk functioneren, is strikter vastgelegd. En er is een onafhankelijke Autoriteit Woningcorporaties gekomen, die de taak heeft om er actief op toe te zien dat de kans op ontsporingen in de toekomst zo klein mogelijk is. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (crv) is per 1 juli 2015 in deze Autoriteit opgegaan.

- Nieuw is dat deze wet een basis schept voor de wooncoöperatie. Er is nu een wettelijke mogelijkheid voor mensen die samen met anderen een nieuwe vorm van wonen (naast koop of huur) willen organiseren. Hoofdstuk 3 besteedt hier aandacht aan.
- In hoofdstuk 4 worden de nieuwe mogelijkheden voor huurdersorganisaties nog eens op een rij gezet, met verwijzing naar waar u die nieuwe rechten en mogelijkheden kunt vinden in de wetstekst. De Woningwet 2015 biedt veel kansen voor huurdersorganisaties om als een volwaardige gesprekspartner in het lokale volkshuisvestingsbeleid een rol te spelen.