



Gemeente Haarlem

Drs. Joyce Langenacker

Wethouder Werk, Economische Zaken, Sociale Zaken (Participatiewet),
Wonen, Coördinatie Sociaal Domein

Retouradres: Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 12 januari 2016
Ons kenmerk 2016/19640
Contactpersoon M. de Graaf / F. van der Zel
Doorkiesnummer 0235113613/0235114915
E-mail m.d.graaf@haarlem.nl / fvanderzel@haarlem.nl
Onderwerp Implementatieplan Woningwet 2015
Bijlage Implementatieplan Woningwet 2015 gemeente Haarlem

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. In mijn brief van 22 juni 2015 heb ik u over de hervormingen die met de nieuwe wet in gang zijn gezet geïnformeerd. Naar aanleiding van uw verzoek op de hoogte gehouden te worden van de wijze van implementatie van de nieuwe wet door de gemeente Haarlem, treft u in de bijlage van deze brief het implementatieplan Woningwet 2015.

Het plan beschrijft de wijze waarop de gemeente Haarlem de wet uitvoert en welke kansen en aandachtspunten hierbij aan de orde zijn. Het plan is bedoeld voor intern gebruik. Er is voor de totstandkoming van dit plan o.a. gesproken met de regiogemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond, de Haarlemse corporaties en de huurdersorganisaties.

De nieuwe wet levert extra taken voor de gemeente Haarlem op waar nu niet voldoende capaciteit voor is. Daarom zal bij de kadernota 2016 een voorstel gedaan worden om de capaciteit van de afdeling Wonen, Welzijn, Gezondheid en Zorg van Stadszaken uit te breiden voor de uitvoering van de nieuwe taken.

Bij bespreking van de begroting 2016-2020 is motie 36: *Financiële transparantie, ook bij de woningbouwcorporaties* aangenomen, waarin het college verzocht wordt voor de kadernota 2016 met een voorstel te komen hoe college en gemeenteraad inzage krijgen in de financiën van de corporaties. Naar aanleiding van de spelregels voor het maken van prestatieafspraken die in de eerste helft van 2016 met de corporaties en de huurdersorganisaties tot stand zullen komen, ontvangt de commissie een voorstel waarmee aan motie 36 tegemoet wordt gekomen.

In de verwachting u voldoende geïnformeerd te hebben,

met vriendelijke groet,

Drs. Joyce Langenacker





IMPLEMENTATIEPLAN WONINGWET 2015

GEMEENTE HAARLEM



Foto: regiobijeenkomst over de Woningwet in Haarlem, 14 oktober 2015

Stadszaken, WWGZ, team Wonen
Martine de Graaf en Floor van der Zel
10 december 2015

Inhoudsopgave

1. Introductie	3
1.1 Inhoud.....	3
1.2 Achtergrond	4
1.3 Proces	5
1.4 Opbouw	5
2. Volkshuisvestingsbeleid en prestatieafspraken.....	5
2.1 Wat schrijft de nieuwe Woningwet voor?	5
2.2 Wat zijn kansen en aandachtspunten?	6
2.3 Waar liggen de concrete opgaven voor de gemeente Haarlem?	7
3 Kerntaak van de corporaties	8
3.1 Wat schrijft de nieuwe Woningwet voor?	8
3.2 Wat zijn kansen en aandachtspunten?	8
3.3 Waar liggen de concrete opgaven voor de gemeente Haarlem?	9
4 Zienswijzen over corporatie beslissingen.....	10
4.1 Wat schrijft de nieuwe Woningwet voor?	10
4.2 Wat zijn de kansen en aandachtspunten?.....	10
4.3 Waar liggen de concrete opgaven voor de gemeente Haarlem?	11
5 Markttoets bij niet-DAEB activiteiten	11
5.1 Wat schrijft de nieuwe Woningwet voor?	11
5.2 Wat zijn de kansen en aandachtspunten?.....	12
5.3 Waar liggen de concrete opgaven voor de gemeente Haarlem?	12
6 Inzicht in corporatief financiën	13
6.1 Wat schrijft de nieuwe Woningwet voor?	13
6.2 Wat zijn de kansen en aandachtspunten?.....	14
6.3 Waar liggen de concrete opgaven voor de gemeente Haarlem?	14
7 Woningmarktregio	15
7.1 Wat schrijft de nieuwe Woningwet voor?	15
7.2 Wat zijn de kansen en aandachtspunten?.....	15
7.3 Waar liggen concrete opgaven voor de gemeente Haarlem?	16

Bijlage:

1. Infographic over proces scheiding/splitsing DAEB en niet-DAEB en de markttoets

1. Introductie

Dit plan beschrijft de wijze waarop de gemeente Haarlem de nieuwe Woningwet (hierna: wet), die op 1 juli 2015 in werking is getreden¹, uitvoert en welke kansen en aandachtspunten hierbij aan de orde zijn. De diverse handreikingen en samenvattingen over de Woningwet van het Rijk, de VNG, Aedes en de Woonbond hebben als basis gediend voor het opstellen van dit implementatieplan.²

1.1 Inhoud

Er zijn vijf deelterreinen te onderscheiden waarop uit de nieuwe wet taken volgen voor de gemeente en die in dit implementatieplan aan de orde zullen komen:

1. Volkshuisvestingsbeleid en prestatieafspraken

Het volkshuisvestingsbeleid en de prestatieafspraken moeten concreter worden met als doel dat corporaties naar redelijkheid aan het lokale volkshuisvestingsbeleid bijdragen. Het proces rondom totstandkoming prestatieafspraken wordt geformaliseerd in de vorm van een driehoeksoverleg tussen gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordiging.

2. Corporaties terug naar de kerntaak

Corporaties moeten terugkeren naar hun kerntaak: het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen (= diensten van algemeen economische belang, hierna: DAEB). De verantwoordelijkheid voor niet-DAEB activiteiten ligt bij de markt. Deze beperking van de corporaties en grotere rol voor marktpartijen op het gebied van huisvesting vergt ook positioneren van de gemeente.

3. Zienswijzen indienen over specifieke beslissingen bij de corporaties

Over een aantal activiteiten en beslissingen die verband houden met focus van corporaties op hun kerntaak mogen gemeenten zienswijzen geven – o.a. de splitsing/scheiding tussen een DAEB en een niet-DAEB tak, (de)fusie en mogelijk uitbreiding van het werkgebied van de corporaties.

4. Markttoets

Op het moment dat een corporatie toch (in overeenstemming met het lokale volkshuisvestingsbeleid) een niet-DAEB activiteit wil oppakken,³ moet de gemeente een markttoets uitvoeren om te controleren of er geen marktpartij bereid is de niet-DAEB activiteit op te pakken.

5. Inzicht in corporatiefinanciën

De Autoriteit Woningcorporaties houdt toezicht op het financieel functioneren van de corporaties. De gemeente krijgt meer inzicht in de financiële en volkshuisvestelijke positie van de corporaties. Hiermee wordt de informatiepositie van de gemeente versterkt ten behoeve van het maken van prestatieafspraken, het geven van zienswijzen over het splitsen in een DAEB en een niet-DAEB-deel van de corporaties en de achtervangpositie die de gemeente heeft voor de leningen van de corporaties bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW).

¹ De nieuwe Woningwet wordt uitgewerkt in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) en diverse bijbehorende ministeriële regelingen die gefaseerd tot en met 2017 worden ingevoerd. De nieuwe wet kent een lange ontstaansgeschiedenis, maar is uiteindelijk in rap tempo unaniem door Tweede en Eerste Kamer aangenomen. Aanleiding voor de nieuwe wet waren o.a. de Europese staatssteunregels en de financiële problemen die een aantal jaar terug ontstonden bij een aantal corporaties.

² Alle samenvattingen en handreikingen zijn terug te vinden via: www.woningwet2015.nl, www.aedes.nl en <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties>.

³ Als de corporatie haar bezit administratief gescheiden heeft.

6. Woningmarktregio's

Tot slot stelt de minister in 2016 woningmarktregio's in om de schaal van de corporatie te laten aansluiten bij de schaal van de regionale woningmarkt. Gemeenten kunnen hierover een voorstel indienen bij de minister.

1.2 Achtergrond

Haarlems volkshuisvestingsbeleid

De Haarlemse woonvisie: *duurzame, ongedeelde woonstad 2012 t/m 2016, met doorkijk naar 2020* is het kader van het Haarlemse volkshuisvestingsbeleid. Op basis van de woonvisie wordt input gegeven aan de gebiedsprogramma's en –opgaven van de diverse stadsdelen in Haarlem.

In 2016 zal de woonvisie geactualiseerd worden. Het college heeft aanvullende uitgangspunten op de huidige woonvisie geformuleerd, die in december 2015 aan de commissie Ontwikkeling worden voorgelegd (o.a. ten behoeve van de prestatieafspraken voor 2017 en de zienswijze op de splitsing DAEB en niet-DAEB bij de corporaties).⁴

Regiogemeenten

Met de regiogemeenten van Zuid-Kennemerland IJmond en de provincie Noord-Holland loopt een traject voor het opstellen van een Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 -2020 (hierna: RAP). Dit is een instrument om ervoor te zorgen dat er meer afstemming en samenwerking komt tussen gemeenten (en stakeholders) binnen de regio op het brede beleidsveld wonen. In het RAP komen afspraken te staan die de gemeenten en de provincie maken over onder andere de woningbouwprogrammering, transformatie, duurzaamheid, wonen, zorg en welzijn en binnenstedelijk bouwen. Woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en marktpartijen worden betrokken om mee te denken en hun visie in te brengen. Daarnaast zijn op het niveau van de regio Zuid-Kennemerland en IJmond de regels op het gebied van woonruimteverdeling voor een groot deel gelijklopend.

Verder vindt op het gebied van wonen regionale bestuurlijke en ambtelijke afstemming en overleg plaats binnen de Metropool Regio Amsterdam (hierna: MRA). Binnen de MRA zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het RAP 2012-2015. Daarnaast vindt incidenteel overleg plaats met de stadsregio Amsterdam (hierna: SRA).

Corporaties

Met de drie grote corporaties, Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere, bestaan op dit moment in het Lokaal Akkoord Haarlem (LAH) al prestatieafspraken.⁵ Deze afspraken lopen tot en met 2016. Met Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere vindt vier keer per jaar gezamenlijk plaats. Daarnaast wordt ongeveer twee keer per jaar bilateraal tussen de portefeuillehouders Ruimtelijke Ordening en Wonen en de bestuurders van Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere gesproken. Verder zijn er nog vijf corporaties actief met relatief weinig bezit in Haarlem: DUWO, Mooiland, Rosehaghe, Woonzorg Nederland en Vestia. Met deze corporaties wordt naar behoefte overleg gevoerd.

Huurdersvertegenwoordiging

⁴ Raadsstuk Aanvullende Uitgangspunten Woonvisie 2012-2016: *Haarlem, duurzame ongedeelde woonstad*; BBV nr: 2015/387028.

⁵ LAH: Lokaal Akkoord Haarlem: Duurzame samenwerking in onzekere tijden. 2013 t/m 2016.

In Haarlem zijn verschillende huurdersorganisaties⁶ actief. De huurdersorganisaties van Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere zitten in een samenwerkingsverband: Samenwerkende Haarlemse Huurdersorganisaties (hierna: SHHO). Tussen de wethouder Wonen, de SHHO en Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere vindt ongeveer twee keer per jaar een overleg plaats over diverse thema's op het gebied van wonen.

1.3 Proces

Dit implementatieplan is voor zover relevant gedeeld binnen het traject van het RAP met de regiogemeenten van Zuid-Kennemerland IJmond en de provincie Noord-Holland. Binnen het RAP worden momenteel ook de mogelijkheden bekeken om gezamenlijk externe expertise of begeleiding in te huren voor de implementatie van de Woningwet. Verder zijn er voor de invulling van de woningmarktregio een aantal verkennende gesprekken gevoerd met o.a. de regiogemeenten van het RAP Zuid-Kennemerland en IJmond, de SRA, gemeente Haarlemmermeer en de Amsterdamse federatie van woningcorporaties.

Ook met alle in Haarlem actieve corporaties en de SHHO is gesproken⁷ over de onderwerpen die in dit implementatieplan aan de orde komen.

1.4 Opbouw

Elk hoofdstuk gaat in op één van de hierboven benoemde deelterreinen. Per deelterrein wordt het volgende besproken:

- wat de nieuwe Woningwet voorschrijft;
- welke kansen en aandachtspunten er zijn bij het uitvoeren van die opgave, en
- waar concrete acties op korte termijn en structurele taken liggen voor de gemeente Haarlem.

Bijlage 1 bevat een beschrijving van het proces dat corporaties moeten doorlopen bij scheiding/splitsing DAEB en niet-DAEB en de markttoets.

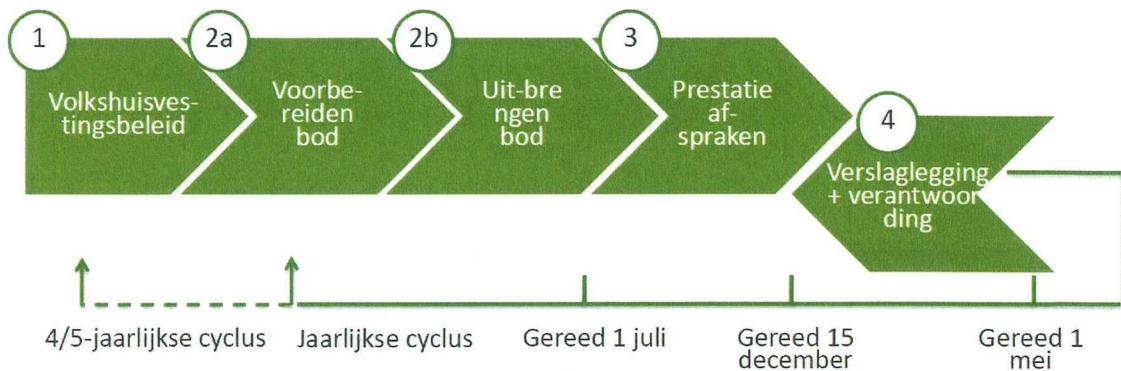
2. Volkshuisvestingsbeleid en prestatieafspraken

2.1 Wat schrijft de nieuwe Woningwet voor?

- Concreet, actueel en regionaal afgestemd volkshuisvestingsbeleid is noodzakelijk om prestatieafspraken te kunnen maken. Het volkshuisvestingsbeleid wordt in het kader van de Woningwet breed geïnterpreteerd; dit kan een woonvisie zijn, maar ook uitwerkingen hiervan per onderwerp of per wijk.
- Corporaties doen een "bod" over hun redelijke bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid.
- Dit bod vormt de basis voor het maken van concrete prestatieafspraken in een driehoeksoverleg tussen corporatie, huurders en gemeente.
- Huurders zijn volwaardig partij in bovenstaand proces en hebben recht op professionele ondersteuning gefinancierd door de corporaties.
- Gemeente en huurders hebben een verbeterde informatiepositie doordat de corporaties verslagleggingsverplichtingen opgelegd krijgen en actief inzage moeten geven.
- In het geval gemeente, corporatie of huurder zich niet redelijk opstelt in bovenstaand proces, is er vanaf 1 juli 2016 de mogelijkheid tot het indienen van een klacht bij de minister.

⁶ Stichting Bewonerskern Pré, Stichting Bewonersraad Elan Wonen, Huurdersvereniging de Waakvlam van Ymere, Duwoners, de Bewonerscommissie Rosehaghe en de bewonerscommissie van het Johan Limpershof (een complex van Woonzorg Nederland).

⁷ Met Mooizorg en DUWO is afgestemd dat voor nu geen behoefte is aan mondeling overleg.



Afbeelding 1: Proces rondom prestatieafspraken. Bron: Workshop prestatieafspraken Ministerie van BZK en Compagnen d.d. 14 oktober 2015.

2.2 Wat zijn kansen en aandachtspunten?

Haarlemse volkshuisvestingsbeleid

- ➔ Om concrete prestatieafspraken met de corporaties en huurders te kunnen maken, moet de actualisatie van de woonvisie in 2016 tegelijkertijd de Haarlemse ambities naar de toekomst bevatten en expliciet duidelijk maken wat er concreet van corporaties (en bijvoorbeeld marktpartijen) wordt verwacht. Er zal dus een goede balans gevonden moeten worden tussen concrete, realistische verwachtingen op de korte termijn en wat de gemeente Haarlem op de langere termijn wil bereiken.
- ➔ Voor de vorm van de woonvisie betekent dit dat er sprake moet zijn van twee onderdelen met verschillende looptijd. Voor het onderdeel dat de ambities op langere termijn formuleert, kan gedacht worden aan een periode van vier jaar met een doorkijk naar de komende acht jaar. Voor het concrete onderdeel op basis waarvan de corporaties hun jaarlijkse bod gaan formuleren, kan gedacht worden aan een looptijd van een of twee jaar.
- ➔ De actualisatie van de woonvisie in 2016 moet voor zover voor hen relevant met regiogemeenten worden afgestemd. Dit wordt bereikt door de regionale beleidsuitgangspunten van het RAP, die medio 2016 door het college zullen worden vastgesteld en aan de commissie Ontwikkeling worden gestuurd, als onderlegger te gebruiken voor het nieuwe Haarlemse beleid.
- ➔ Het streven is dat het bod van de corporaties voor de prestatieafspraken voor 2018 gebaseerd zal zijn op de geactualiseerde woonvisie. Dit betekent dat de woonvisie voor 1 januari 2017 vastgesteld moet worden. In de eerste helft van 2016 zal daarom een eerste inventarisatieronde gemaakt worden langs de stakeholders (o.a. corporaties, huurdersvertegenwoordiging, marktpartijen). Medio 2016, tegelijkertijd met de regionale beleidsuitgangspunten van het RAP zal een uitgangspuntennotitie voor de actualisatie van de woonvisie aan de gemeenteraad worden voorgelegd, naar aanleiding waarvan in de tweede helft van 2016 de woonvisie zal worden opgesteld en vastgesteld.
- ➔ De geactualiseerde woonvisie zal ook het standpunt van de gemeente Haarlem over de nieuwe taakverdeling van en tussen corporaties en marktpartijen uit moeten dragen. In hoofdstuk 3 wordt hier verder op ingegaan.
- ➔ De geactualiseerde woonvisie zal daarnaast ook als toetsingskader dienen voor het geven van de zienswijzen over corporatie-activiteiten, die in hoofdstuk 4 worden besproken.

Driehoeksoverleg t.b.v. het maken en evalueren van de prestatieafspraken

- ➔ Gezien de aard van het driehoeksoverleg tussen corporaties, huurdersvertegenwoordiging en gemeente (gericht op samenwerking tussen en gelijkwaardigheid van de drie partijen) is het van belang om met alle partijen gezamenlijk hierover procesafspraken te maken en betrokkenheid te tonen. Om dit te bereiken wordt in de eerste helft van 2016 door de gemeente Haarlem, Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en de huurdersvertegenwoordiging gezamenlijk een bijeenkomst georganiseerd onder externe begeleiding om spelregels voor het driehoeksoverleg vast te stellen. Vragen die hierbij o.a. aan de orde zullen komen zijn: Welke rollen hebben de partijen in het driehoeksoverleg? Voor welke termijn worden prestatieafspraken gemaakt? Op welk niveau gelden de prestatieafspraken (per individuele corporaties of voor een deel ook gezamenlijk)? Hoe gaat de jaaragenda eruitzien?
- ➔ De rol van de huurdersvertegenwoordiging is met de komst van de nieuwe wet versterkt. In gesprek met de SHHO hebben zij aangegeven dat zij nog tijd nodig hebben om de ingrijpend andere rol die van hen verwacht wordt, invulling te gaan geven. Hoewel het financieren van deze ondersteuning primair een verantwoordelijkheid van de corporaties is, is het in het belang van de gemeente Haarlem en het slagen van het driehoeksoverleg dat de huurdersorganisaties in staat worden gesteld zich naar hun eigen behoefte te professionaliseren. Op de hierboven genoemde bijeenkomst kunnen ook over deze ondersteuning afspraken gemaakt worden. Daarnaast kan overwogen worden dat de gemeente Haarlem (hoewel hiertoe niet verplicht) ook bij draagt aan (coördinatie of financiering van) deze ondersteuning.
- ➔ Voor de corporaties met minder bezit in de gemeente Haarlem (DUWO, Mooiland, Rosehaghe en Woonzorg Nederland) zal intensief gezamenlijk overleg voor een groot deel overbodig en tijdrovend zijn. Met deze corporaties zal dan ook naar behoefte een individueel proces ingericht worden. Zij doen niet mee met de bijeenkomst in het voorjaar van 2016.
- ➔ Voor het maken en evalueren van de prestatieafspraken ontvangen gemeenten veel informatie over het functioneren van de corporaties. Het gaat om financiële informatie en inzicht in de activiteiten van de corporatie op volkshuisvestelijk gebied. Met deze verbeterde informatiepositie heeft de gemeente Haarlem een versterkte positie ten opzichte van de corporaties in het overleg over de prestatieafspraken. Gezien de grote hoeveelheid aan en het specialistische niveau van de informatie ligt hier een uitdaging om de informatie goed te interpreteren en in te zetten. In hoofdstuk 6 wordt hier verder op ingegaan.
- ➔ Bij het driehoeksoverleg is het voor de gemeente Haarlem van belang om tegelijkertijd een realistische gesprekspartner te zijn en ambitieuze prestatieafspraken neer te zetten. Vragen die bij de invulling van de rol van de gemeente Haarlem gesteld moeten worden, zijn bijvoorbeeld: Wat kan naar redelijkheid van de corporaties verlangd worden? Hoe wordt de opgave voor de corporaties verdeeld over de regio? Hoe verhouden de biedingen van de corporaties zich tot elkaar? Welke prioriteiten stelt de gemeente Haarlem? En zijn de prestatieafspraken concreet genoeg en worden de afspraken nageleefd?

2.3 Waar liggen de concrete opgaven voor de gemeente Haarlem?

Acties op korte termijn

- ➔ Aanvullende uitgangspunten op de woonvisie 2012-2016 (o.a. ten behoeve van de prestatieafspraken voor 2017) voor 1 januari 2016 voorleggen aan de gemeenteraad.⁸
- ➔ De woonvisie voor 1 januari 2017 actualiseren van (o.a. ten behoeve van de prestatieafspraken voor 2018 e.v.).
- ➔ N.a.v. geactualiseerde woonvisie input leveren voor gebiedsplannen en –programma's.

⁸ Raadsstuk Aanvullende Uitgangspunten Woonvisie 2012-2016: *Haarlem, duurzame ongedeelde woonstad*; BBV nr: 2015/387028.

- ➔ Ambtelijke en bestuurlijke trekker van het RAP: deelname aan Plan van Aanpak RAP en regionale beleidsuitgangspunten voor het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020, die medio 2016 gereed is.
- ➔ Mede-organiseren van en deelnemen aan de bijeenkomst met Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en hun huurdersvertegenwoordiging in de eerste helft van 2016 om gezamenlijk procesafspraken te formuleren voor het maken van de prestatieafspraken.
- ➔ In overleg en naar behoefte in gesprek gaan met de overige vier corporaties Haarlem (DUWO, Mooiland, Rosehaghe en Woonzorg Nederland) en hun huurdersvertegenwoordiging over prestatieafspraken.

Structurele taken

- ➔ Volkshuisvestingsbeleid blijvend monitoren of het voldoende concrete en actuele randvoorwaarden biedt voor het bod van de corporaties. Indien nodig tussentijds het beleid actualiseren.
- ➔ Met de in Haarlem actieve corporaties en huurdersvertegenwoordiging prestatieafspraken maken en evalueren via het driehoeksoverleg.

3 Kerntaak van de corporaties

3.1 Wat schrijft de nieuwe Woningwet voor?

- ➔ Corporaties moeten terugkeren naar hun kerntaak: het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen (= diensten van algemeen economische belang, hierna: DAEB).
- ➔ In de DAEB-tak worden de corporaties beperkt in hun nevenactiviteiten:
 - corporaties mogen maximaal per jaar per huurwoning (en in de directe nabijheid van hun bezit of ten behoeve van huurders) €125 aan leefbaarheidstaken⁹ uitgeven;
 - corporaties mogen alleen in gebieden met DAEB-bezit onder specifieke voorwaarden maatschappelijk vastgoed¹⁰ beheren;
 - corporaties mogen alleen onder specifieke voorwaarden voorzieningen aanbrengen die bijdragen aan duurzaam energieverbruik, en
 - corporaties mogen nog maar beperkt diensten aan huurders aanbieden. Deze diensten moeten in ieder geval rechtstreeks verband houden met bewoning en huisvesting. Een aantal diensten zijn expliciet niet meer toegestaan.¹¹
- ➔ Corporaties zijn per 1 januari 2016 verplicht om huurwoningen passend naar inkomen toe te wijzen op een zodanige wijze dat de huurprijs en het inkomen bij elkaar aansluiten. Dit moet de trend doorbreken dat een groeiende groep huurtoeslagontvangers een te dure huurwoning krijgt toegewezen. Corporaties die niet voldoen aan de nieuwe eisen, riskeren een boete.

3.2 Wat zijn kansen en aandachtspunten?

- ➔ Corporaties moeten zich terugtrekken uit het niet-DAEB segment, zodat zij zich weer primair op bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen kunnen richten. Het niet-DAEB

⁹ Uit artikel 51 van het BTIV volgt dat o.a. onder leefbaarheid wordt verstaan: woonmaatschappelijk werk, achter de voordeur aanpak, huismeesters, (mede) bestrijden van overlast, kleinschalige infrastructuur rondom de woningen, maatregelen voor het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving.

¹⁰ Uit artikel 49 en bijlage 3 van het BTIV volgt dat o.a. wel als maatschappelijk vastgoed wordt aangemerkt opvangcentra, hospices, in pandige zorgsteunpunten, buurthuizen, gemeenschapscentra, jongencentra, dorps- of wijk bibliotheken.

¹¹ Zie artikel 47 van het BTIV. O.a.: zorgdiensten, maaltijddiensten, schoonmaken, hypotheekadvisering etc.

deel van de activiteiten hoort, zo veronderstelt het Rijk, op de markt thuis. Van de gemeente vergt deze nieuwe rolverdeling tussen corporaties en marktpartijen ook een nieuwe opstelling.

- ➔ Ten eerste moet bepaald worden wat de gemeente Haarlem binnen de nauwere taakomschrijving in het DAEB-segment nog wel concreet van de corporaties verwacht. Wat de gemeente Haarlem op het gebied van het bezit van de corporaties in het DAEB-segment verwacht is op hoofdlijnen verwoord in de aangescherpte uitgangspunten op de huidige woonvisie, maar moet bij de actualisatie van de woonvisie opnieuw meegenomen worden.¹² Ook moet gekeken worden wat op het gebied van leefbaarheid/duurzaamheid binnen de ingeperkte mogelijkheden van de corporaties voor de gemeente Haarlem van belang is.
- ➔ Ten tweede moet goed gekeken worden naar de rol van de markt. De veronderstelling bij de nieuwe wet is dat marktpartijen het gat opvullen dat de corporaties achter laten in het niet-DAEB segment. Het is belangrijk om te bekijken in hoeverre deze veronderstelling voor de gemeente Haarlem opgaat. Daarnaast is het ook van belang een beeld te krijgen van de mogelijkheden die marktpartijen voor zichzelf zien in het DAEB-segment. Gezien de toenemende druk op het sociale huursegment en de corporaties als primair verantwoordelijke hiervoor, zou het denkbaar zijn dat marktpartijen hier ook een rol in gaan spelen (Motie Goedhuurwoningen in Haarlem).
- ➔ Ten derde moet bepaald worden of de gemeente Haarlem het nog verwachtingen van de corporaties heeft in het niet-DAEB segment en hoe de corporaties hier zelf tegenover staan. Als corporaties nog niet-DAEB activiteiten willen oppakken, kan dit alleen als de gemeente in het volkshuisvestingsbeleid heeft vastgelegd deze niet-DAEB activiteiten wenselijk te vinden. Daarnaast moet via de markttoets (zie hierover hoofdstuk 5) zijn gebleken dat er geen marktpartij geïnteresseerd is.
- ➔ Het standpunt van de gemeente Haarlem op bovenstaande drie onderwerpen moet bij de actualisatie van de woonvisie en het maken van de prestatieafspraken meegenomen worden. Hierbij moet geïnteriseerd worden hoe de corporaties, de huurdersvertegenwoordiging en mogelijke marktpartijen over deze onderwerpen denken.
- ➔ Het passend toewijzen is in beginsel de verantwoordelijkheid van de corporaties. Bij vaststellen van de huisvestingsverordening is toegezegd dat gekeken zal worden hoe corporaties hiermee omgaan en vervolgens indien nodig de verordening op dit punt aangepast gaat worden.

3.3 Waar liggen de concrete opgaven voor de gemeente Haarlem?

Acties op korte termijn

- ➔ Onderzoek en inventariseren uitvoeren voor het Haarlemse standpunt ten opzichte van de nieuwe taakverdeling corporaties en marktpartijen ten behoeve van de actualisatie van het volkshuisvestingsbeleid en de prestatieafspraken:
 - Wat verwacht de gemeente Haarlem van corporaties binnen het DAEB-segment?
 - Wat verwacht de gemeente Haarlem van corporaties buiten het DAEB-segment?
 - Wat verwacht de gemeente Haarlem van de markt (op DAEB én niet-DAEB gebied)?
- ➔ Voor het passend toewijzen door de corporaties is het van belang dat de gemeente Haarlem betrokken blijft bij de implementatie door corporaties. Met name van belang is dat de transparantie naar huurders bij het toewijzen gewaarborgd wordt. Mocht hier aanleiding voor zijn, dan kan eventueel een aanpassing van de huisvestingsverordening plaatsvinden.

¹² In het Raadsstuk Aanvullende Uitgangspunten Woonvisie 2012-2016: *Haarlem, duurzame ongedeelde woonstad*; BBV nr: 2015/387028 wordt de woonvisie op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit aangescherpt.

Structurele taken

- ➔ Pas op langere termijn zal blijken wat de effecten zijn van de nieuwe taakverdeling. Daarom is het belangrijk om de ontwikkelingen op dit gebied scherp in de gaten te houden en indien nodig het volkshuisvestingsbeleid hierop aan te passen.

4 Zienswijzen over corporatie beslissingen

4.1 Wat schrijft de nieuwe Woningwet voor?

- ➔ Voor 1 januari 2017 moeten corporaties een voorstel indienen bij de autoriteit woningcorporaties over het inrichten van een aparte DAEB en niet-DAEB tak van hun organisatie. In dit voorstel kiezen de corporaties tussen een administratieve scheiding of een juridische splitsing (of een combinatie hiervan).¹³ De autoriteit woningcorporaties toetst of er na de scheiding/splitsing een levensvatbare en financierbare DAEB-deel en niet-DAEB deel ontstaat. Zie bijlage 1 voor extra informatie over het proces van indienen van de voorstellen door de corporaties.
- ➔ Gemeenten moeten door corporaties bij de besluitvorming betrokken worden. De corporaties moeten bij het indienen van hun voorstel de zienswijzen van de gemeenten, waar zij actief zijn, meesturen.
- ➔ In aanvulling op de zienswijze op de splitsing of scheiding in een DAEB en niet-DAEB tak hebben gemeenten de mogelijkheid om over de volgende beslissingen van corporaties een zienswijze te geven:
 - de aanwijzing verkoop sociale huurwoningen;
 - het besluit tot (de)fusie;
 - het reglement over de sloop van woningen;
 - de jaarrekening, jaarverslag en volkshuisvestingsverslag;
 - de uitbreiding van het werkgebied;
 - de overheveling van te liberaliseren woningen naar afgescheiden niet-DAEB deel van de corporatie.

4.2 Wat zijn de kansen en aandachtspunten?

- ➔ De keuze tussen een administratieve scheiding of een juridische splitsing is voor een groot deel afhankelijk van beslissingen over de interne bedrijfsvoering van de corporaties. In de portefeuillestrategie maken de corporaties keuzes over:
 - de behoefte in de woningmarkt en inkomensverdeling in de kernregio;
 - de behoefte in kwaliteit bezit en duurzaamheid.In de portefeuillestrategie worden ook keuzes gemaakt over de gewenste omvang van het DAEB en niet-DAEB deel en de hierbij horende verdeling van het bezit. Dit onderdeel van het voorstel is voor gemeenten van belang, omdat deze keuzes indirect van invloed zijn op de totale omvang van de voorraad. De zienswijze zal daarom in ieder geval bestaan uit een inschatting of er voldoende woningen in het DAEB-deel achterblijven om de doelgroep te huisvesten. Deze inschatting zal o.a. gebaseerd worden op de aanvullende uitgangspunten op de woonvisie 2012-2016, die in december aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Deze bevatten een minimale ondergrens voor het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Haarlem.

¹³ Er bestaat een verlicht regime voor corporaties met een relatief lage jaaromzet. In Haarlem komt waarschijnlijk alleen Rosehaghe hiervoor in aanmerking.

- ➔ Momenteel zijn de corporaties bezig met de voorbereiding van het splitsing/scheiding voorstel. Zij zullen in de eerste helft van 2016 met gemeenten en huurdersvertegenwoordiging in overleg treden over hun voornemens. Naar aanleiding hiervan zal de gemeente Haarlem de zienswijze opstellen. Het indienen van de zienswijzen is daarmee een kans om betrokken te worden bij belangrijke beslissingen van de corporaties en hier ook, waar nodig, input op te leveren.
- ➔ Het is van belang dat de gemeente Haarlem op grond van het volkshuisvestingsbeleid een zienswijzen kan formuleren over de andere activiteiten die de wet benoemd (die niet over het voorstel tot de splitsing/scheiding gaan). Bij het actualiseren van de woonvisie zal hier rekening mee gehouden moeten worden. Van belang is dat helder is wat de gemeente Haarlem op grote lijnen van de corporaties verwacht. Dan kan getoetst worden in hoeverre bij een bepaalde activiteit, zoals bijvoorbeeld de overheveling van te liberaliseren huurwoningen naar het afgescheiden deel van de corporatie, deze verwachtingen in het geding komen.
- ➔ Het formeel geven van zienswijzen over beslissingen van de corporaties is een relatief nieuwe rol voor de gemeente Haarlem. Het ontwikkelen en bijhouden van voldoende kennis over de activiteiten (waar de zienswijze over gaat) en de wijze waarop deze van effect zijn op de Haarlemse volkshuisvesting is een voorwaarde om deze nieuwe rol goed uit te voeren. Per onderwerp zal een afweging gemaakt moeten worden van de noodzaak van het indienen van een (uitgebreide) zienswijze. Daarnaast moeten per zienswijze de formele eisen in aanmerking genomen worden. Ook moet goed overleg onderhouden worden met de corporaties en is het wenselijk de zienswijzen met andere stakeholders als de huurdersvertegenwoordiging en betrokken regiogemeenten af te stemmen.

4.3 Waar liggen de concrete opgaven voor de gemeente Haarlem?

Acties op korte termijn

- ➔ Betrokken blijven bij de ontwikkelingen en keuzes van alle Haarlemse corporaties (in beginsel op het initiatief van de corporaties zelf), zodat hun voorstel aan de minister afgestemd is met de gemeenten en het voorstel binnen het gemeentelijk beleid past.
- ➔ Formuleren van een zienswijze over splitsing/scheiding en dit afstemmen met de relevante regiogemeenten.
- ➔ Bij actualisatie van de woonvisie aandacht besteden aan het noodzakelijke afwegingskader voor het geven van de “overige” zienswijzen.
- ➔ Afstemmen (proces van) geven van zienswijze met de relevante regiogemeenten.

Structurele taken

- ➔ Betrokken blijven bij de overige activiteiten van de corporaties waar potentieel een zienswijze over gegeven kan worden en indien nodig hierover de zienswijze geven.
- ➔ Wanneer een beslissing waar een zienswijzen over ingediend kan worden zich voordoet, inschatting maken van noodzaak zienswijze, termijn in acht nemen en zienswijze geven.

5 Markttoets bij niet-DAEB activiteiten

5.1 Wat schrijft de nieuwe Woningwet voor?

- ➔ Als een administratieve gesplitste corporatie niet-DAEB activiteiten wil ondernemen dan:
 1. moet dit uitvoering geven aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;

- 2. moet uitgesloten zijn dat er geen marktpartij geïnteresseerd is (=de markttoets),¹⁴ en
 - 3. moet de activiteit financieel haalbaar en rendabel zijn.
- De gemeente is verantwoordelijk voor het toetsen van onderdeel 1 en 2; het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) voor het derde onderdeel. Zie bijlage 1 voor een overzicht van het proces.
 - Alleen in het kader van herstructurering geldt daarbij een uitzondering in het geval dat de herstructurering plaatsvindt op locaties die in bezit zijn van de corporatie. Dan hoeft er geen markttoets plaats te vinden. Wel moet de activiteit rendement opleveren en door de toezichthouder akkoord worden bevonden.
 - Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) toetst of het financieel haalbaar en rendabel is.
 - De autoriteit woningcorporaties kijkt aan het eind van het proces of de procedures goed zijn gevolgd.
 - Het goedkeuringsproces hoeft niet doorlopen te worden voor activiteiten waarvoor vóór 1 juli 2015 een gedateerde en ondertekende overeenkomst met (financiële) verplichtingen is aangegaan, waaruit blijkt dat binnen twee jaar begonnen wordt met de fysieke werkzaamheden, of waarvoor voor die datum een omgevingsvergunning is aangevraagd of reeds afgegeven is.

5.2 Wat zijn de kansen en aandachtspunten?

- Zoals in hoofdstuk 3 al aangegeven is, moet de gemeente Haarlem een standpunt bepalen in hoeverre van de corporaties nog activiteiten buiten het DAEB-deel verwacht worden. Als dit standpunt inhoudt dat er nog wel wat van de corporaties verwacht wordt buiten het DAEB-deel, dan is het belangrijk dat dit (waarschijnlijk bij actualisatie woonvisie) in het Haarlemse volkshuisvestingsbeleid wordt opgenomen.
- Daarnaast moet op grond van de verwachting van niet-DAEB activiteiten van de corporaties een afweging gemaakt worden over het beleggen van de uitvoering van de markttoets. Voor de gemeente is het uitvoeren van de markttoets een bewerkelijk proces dat vergeleken kan worden met een lichte aanbestedingsprocedure. Als de verwachting is dat de markttoets niet veelvuldig uitgevoerd hoeft te worden, kan het verstandig zijn dit proces niet intern in te richten, maar uit te besteden.
- Voor de projecten van de corporaties die al voor 1 juli 2015 gestart zijn, bestaat een overgangsregeling. In samenwerking met de corporaties moet uitgezocht en gemonitord worden of deze projecten onder de overgangsregeling (blijven) vallen.

5.3 Waar liggen de concrete opgaven voor de gemeente Haarlem?

Acties op korte termijn

- Afweging maken ten aanzien van zelf uitvoeren markttoets of uitbesteden.

Structurele taken

- Betrokken blijven bij corporatie ontwikkelingen.
- Zelf uitvoeren markttoets of aanbestedingsproces begeleiden.

¹⁴ Voor een factsheet van het Rijk over de markttoets: <http://www.woningwet2015.nl/nieuws/factsheet-markttoets>.

6 Inzicht in corporatiefinanciën

6.1 Wat schrijft de nieuwe Woningwet voor?

- ➔ Het toezicht op het (financieel) functioneren van de corporaties ligt primair bij de minister van Wonen, die dit heeft gemandateerd aan de autoriteit woningcorporaties. O.a. op grond van de door de corporaties geleverde informatie voeren zij dit toezicht uit en leveren de in afbeelding 2 opgesomde documenten aan gemeenten.
- ➔ Gemeenten kunnen deze informatie inzetten om een beeld te vormen van hoe het er bij de corporaties voorstaat. Dit inzicht dient ter versterking van de positie van de gemeente in het overleg om prestatieafspraken te maken. Daarnaast kan het inzicht ingezet worden bij het geven van de zienswijzen zoals beschreven in hoofdstuk 4 en is het inzicht relevant voor de achtervangpositie van gemeenten. Gemeenten hebben een achtervangpositie van 50% via specifieke leen- of generieke achtervangovereenkomsten.
- ➔ Leningen ter financiering van DAEB-activiteiten kunnen worden geborgd door het WSW. De borging bij het WSW bestaat uit drie onderdelen:
 - De eigen tegoeden van het WSW.
 - Inning door het WSW van een bedrag bij de corporaties die deelnemen in het WSW.
 - Als laatste redmiddel kan het WSW renteloze leningen opvragen bij het Rijk (50%) en de gemeenten (50%).

Wat?	Van wie?	Wanneer?	Relevantie?
Oordeelsbrief	Minister BZK	Voor 1 december	Oordeel over: <ul style="list-style-type: none"> - Naleving wet- en regelgeving. - Aspecten van governance. - Oordeel financiële positie in geval van verscherpt toezicht.
Indicatie investeringscapaciteit	Minister BZK	Voor 1 juli	Nuttig als onderlegger voor de prestatieafspraken om te beoordelen of corporatie voldoende gebruik maakt van investeringscapaciteit.
Toezichtsbrief	Autoriteit woningcorporaties	Voor 1 december	Financiële beoordeling van de corporatie met kengetallen.
Borgingsplafond	WSW	Voor 1 juli	Borgingsplafond in het komende jaar.
Leningen- en eindejaaroverzicht	WSW	Begin van het jaar	De geborgde schuld van de corporatie (en het deel daarvan waarvoor de gemeente borg staat) De WOZ-waarde van het bezit dat als onderpand is ingezet (en het deel daarvan dat zich in de gemeente bevindt)
Jaarverslag en volkshuisvestingsverslag	WSW	Voor 1 mei (in 2016 voor 1 juli)	Het jaarverslag biedt algemeen inzicht in de gang van zaken bij en de financiële positie.. Het volkshuisvestingsverslag geeft inzicht in de wijze waarop door de corporatie is bijgedragen aan het volkshuisvestingsbeleid.

6.2 Wat zijn de kansen en aandachtspunten?

- Hoewel voor inwerkingtreding van de nieuwe wet een deel van bovenstaande informatie direct of indirect al beschikbaar was, krijgen gemeenten nu toegang tot meer informatie dan voorheen. Dit bevordert in beginsel de transparantie en versterkt de positie van de gemeente bij het maken van de prestatieafspraken.
- Een aandachtspunt hierbij is dat de gemeente niet op de stoel van de toezichthouder moet gaan zitten. Het inzicht in de hierboven genoemde stukken dient ter versterking van de positie van de gemeente bij het maken van de prestatieafspraken, zodat het bod van de corporatie beoordeeld kan worden op ambitie, maar ook realiteitszin. Echter, de autoriteit woningcorporaties is verantwoordelijk voor de financiële gezondheid van de corporaties, niet de gemeente.
- Om de veelvoud aan informatie inzichtelijker te maken zijn verschillende initiatieven gaande die kunnen helpen bij het interpreteren en op de juiste wijze inzetten van de beschikbare informatie. Vanuit de VNG en Aedes wordt gewerkt om naast de beschikbaarheid van de informatie ook de transparantie te vergroten o.a. door te bevorderen dat corporaties hun financiële verslaglegging uniformeren, waardoor de cijfers beter te beoordelen en te vergelijken zijn. Daarnaast wordt door Aedes en RIGO gewerkt aan een digitale “transparantietool”.¹⁵ Na de pilotfase zal deze tool door Aedes kosteloos ter beschikking worden gesteld.
- In principe is het positief dat er voorzien wordt in een versimpelde standaardweergave van de financiële informatie van corporatie, zodat deze informatie ook voor betrokkenen zonder uitgebreide financiële kennis toegankelijk is. Wel moet rekening gehouden worden met het feit dat uniformering van de cijfers en het toekennen van een indicatiecijfer van de investeringscapaciteit, leidt tot een versimpelde gestandaardiseerde momentopname van de financiële stand van zaken, die niet altijd recht doet aan de specifieke situatie bij een corporatie.
- Er zijn verschillende uitdagingen te onderscheiden bij het doelmatig inzetten van de beschikbare informatie:
 - Gezien de grote hoeveelheid aan informatie is het belangrijk om de beoordeling bij een iemand te beleggen die een integraal beeld vormt n.a.v. de verschillende documenten die gedurende het jaar beschikbaar komen;
 - Een onderdeel van deze taak is het verzamelen en bijhouden van de informatie, maar een ander nog belangrijker onderdeel is de interpretatie van deze informatie. Wat zegt de informatie bijvoorbeeld over het bod dat de corporaties doen op het Haarlemse volkshuisvestingsbeleid? Is het realistisch en ambitieus genoeg? Het vergt inzet om de beschikbare informatie ook daadwerkelijk goed in te zetten in het overleg met de corporaties.
 - Een derde uitdaging is erin gelegen dat de informatie op verschillende momenten beschikbaar komt, via verschillende kanalen en ook voor verschillende doelen ingezet moet worden.

6.3 Waar liggen de concrete opgaven voor de gemeente Haarlem?

¹⁵ Meer informatie via: <http://www.rigo.nl/nl-NL/Publicaties/Publicatie/p/itemID/6953/Glashelder-beleid-van-woningcorporaties.aspx>.

Acties op korte termijn

- ➔ Ontwikkelen van kennis en vaardigheden voor verzamelen, beoordelen, intern delen en begeleiden van het doelmatig inzetten van de beschikbare informatie.
- ➔ Naar aanleiding van de spelregels voor het maken van prestatieafspraken die in de eerste helft van 2016 met de corporaties en de huurdersorganisaties tot stand zullen komen, zal de commissie ontwikkeling een voorstel ontvangen over de wijze waarop het college en de gemeenteraad inzage krijgen in de financiën van de corporaties. Deze actie zal uitvoering geven aan motie 36: *Financiële transparantie, ook bij de woningbouwcorporaties* ingediend bij bespreking van de begroting 2016-2020.

Structurele taken

- ➔ Verzamelen, beoordelen, intern delen en goed inzetten van de beschikbare financiële informatie bij het maken van de prestatieafspraken, het geven van de zienswijzen én het invullen van de achtervangpositie.

7 Woningmarktregio

7.1 Wat schrijft de nieuwe Woningwet voor?

- ➔ Het Rijk wil door middel van het instellen van woningmarktregio's de regionale verankering van de corporaties en de focus op hun werkgebied vergroten.
- ➔ Corporaties mogen buiten hun woningmarktregio (of kerngebied) alleen beheren en verhuren van bestaand bezit en hun bestaande voorraad niet uitbreiden door middel van nieuwbouw of aankoop. Herstructurering van eigen bezit is wel toegestaan.
- ➔ Een woningmarktregio heeft een minimum van 100.000 huishoudens, moet bestaan uit een aaneengesloten gebied en samenhang kennen vanuit het oogpunt van de woningmarkt.
- ➔ Het ligt voor de hand op het niveau van de woningmarktregio het volkshuisvestingsbeleid af te stemmen, maar dit is geen wettelijke eis.
- ➔ Tussen 1 januari 2016 en 1 juli 2016 hebben gemeenten de mogelijkheid om in onderling overleg en in samenspraak met de corporaties een voorstel voor een regio te doen aan de minister van Wonen. De exacte procedure wordt najaar 2015 gepubliceerd op www.woningwet2015.nl.
- ➔ Corporaties kunnen de minister verzoeken om een ontheffing van het bouwverbod buiten de kernregio.
- ➔ Categorie corporaties die studenten, ouderen of mensen met een zorgbehoefte bedienen, kunnen een ontheffing aanvragen bij de minister van Wonen.

7.2 Wat zijn de kansen en aandachtspunten?

- ➔ Bij de keuze voor de schaal van een woningmarktregio spelen een aantal factoren een rol:
 - Met welke gemeenten heeft Haarlem een samenhangende woningmarkt?¹⁶
 - Welke investeringscapaciteit blijft of komt beschikbaar binnen de woningmarktregio?
 - Wat zijn de voornemens van de corporaties die bij een kleinere regio, niet meer hun kerngebied in die regio hebben (niks, bezit verkopen, defuseren)?
 - Hoe verhouden de bestaande samenwerkingsvormen (Zuid-Kennemerland, Zuid-Kennemerland en IJmond, SRA en MRA) zich tot de te vormen woningmarktregio?

¹⁶Hierbij is de regiotool van het Rijk behulpzaam. Hierin staat per gemeente de werkzame corporaties vermeld, de omvang van hun bezit in regionaal verband en de verhuisc bewegingen tussen de gemeenten binnen een gekozen woningmarktregio. <http://www.woningwet2015.nl/regiotool>

- ➔ Met diverse mogelijke samenwerkingspartners vinden momenteel oriënterende gesprekken plaats. In de eerste helft van 2016 zal naar aanleiding van de inventarisatie in overleg met de corporaties en regiogemeenten een voorstel voor de woningmarktregio gemaakt moeten worden, waarbij op grond van bovenstaande factoren een afweging gemaakt zal moeten worden.
- ➔ Momenteel wordt in het RAP besproken om het proces om tot een voorstel voor een woningmarktregio te komen in de RAP regio extern te laten begeleiden met behulp van financiering uit het provinciale woonfonds (Het woonfonds is gekoppeld aan het RAP. Hieruit kunnen o.a. onderzoeken en pilots gefinancierd worden).

7.3 Waar liggen concrete opgaven voor de gemeente Haarlem?

Acties op korte termijn

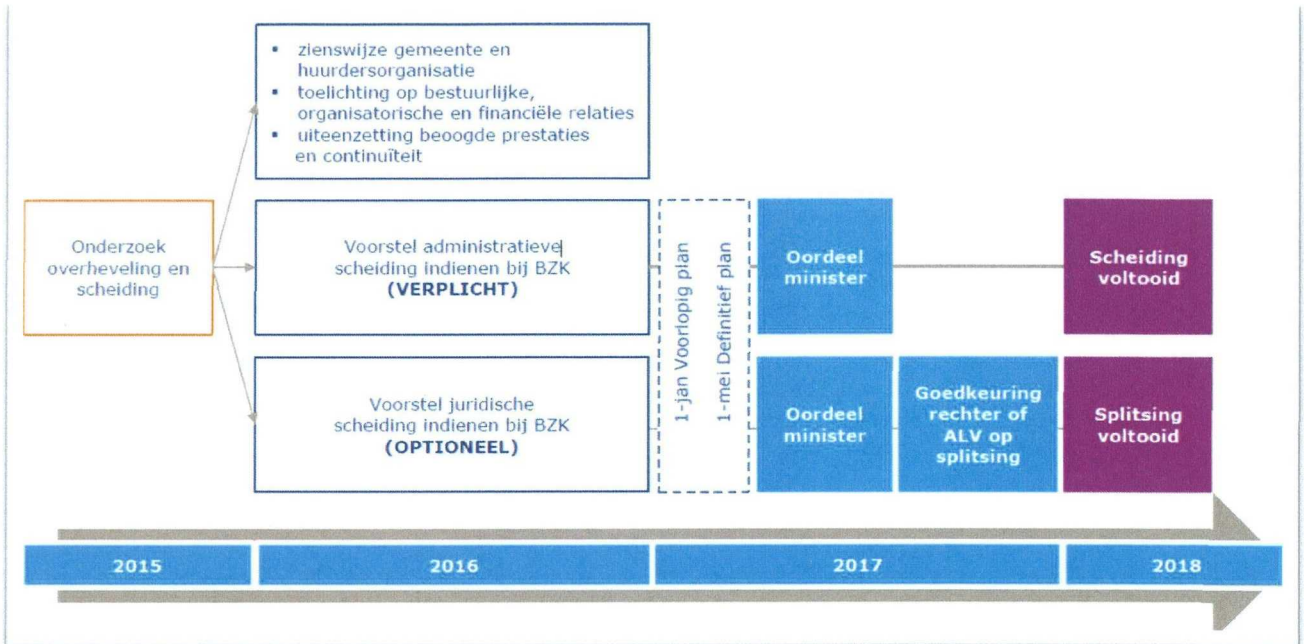
- ➔ Ontwikkelingen vanuit het Rijk volgen op het gebied van de woningmarktregio.
- ➔ In gesprek blijven met regiogemeenten, corporaties en andere stakeholders over de toekomstige woningmarktregio.
- ➔ Betrokken blijven bij het al dan niet ontheffing aanvragen door corporaties.
- ➔ Voorstel gezamenlijk met regiogemeenten formuleren, afstemmen met corporaties en huurdersvertegenwoordiging en indienen voor 1 juli 2016.
- ➔ Binnen het RAP trekker van het voorstel om een externe vanuit het woonfonds bovenstaande proces te laten begeleiden.

Structurele taken

- ➔ Nadat de minister de woningmarktregio heeft vastgesteld, is het tijd om de diverse samenwerkingsverbanden en bijbehorende overleg- en afstemmingsstructuren van gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties tegen het licht te houden.

Bijlage 1:

Overzicht proces scheiding- of splitstingsvoorstellen DAEB en niet-DAEB bij corporaties



Bron: Presentatie scheiden of splitsen bij regiobijeenkomst Haarlem Woningwet op Weg door Paul Minke (Aedes).

Goedkeuringsregime voor niet-DAEB activiteiten

