



Nieuwe Woningwet: de hoofdpunten

In dit document gaan we op hoofdlijnen in op de belangrijkste onderwerpen van de nieuwe woningwet. De intentie is niet om volledig te zijn, maar om de hoofdlijnen kort weer te geven in een handzaam document.

Februari 2015

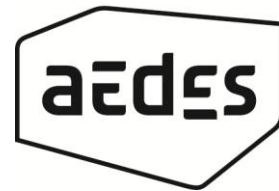
1. Werkdomein corporaties

a. DAEB en niet-DAEB

- Sterke beperking van het werkdomein van corporaties tot de kerntaken.
- Primair de focus op de DAEB-activiteiten: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en van bepaald maatschappelijk vastgoed en het uitvoeren van beperkte leefbaarheidstaken.
- Strenge eisen voor nieuwe niet-DAEB-activiteiten, waaronder een markttoets. Hieronder vallen de huurwoningen boven de liberalisatiegrens, commercieel vastgoed (zoals kleinschalige winkels in de plint) en koopwoningen (zie punt 1e).
- Wanneer corporaties kiezen voor een administratieve scheiding vindt deze markttoets bij alle nieuwe niet-DAEB-activiteiten plaats, waaronder strikte rendements- en financieringseisen.
- Wanneer corporaties kiezen voor een juridische splitsing vindt deze beoordeling alleen plaats op het moment van splitsing (zie punt 2).

b. Verhuur DAEB-woningen

- Sociale huurwoningen moeten in principe aan de doelgroep van de corporaties worden verhuurd: huishoudens met een inkomen onder 34.911 euro (prijsspeil per 1 juli 2015).
- Uitzonderingen:
 - De 80/10/10-regel: gedurende 5 jaar mag 10 procent worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen 34.911 en 38.950 euro.
 - 10 procent vrije ruimte. Deze moet met voorrang worden ingezet voor huishoudens die vanwege psychische of lichamelijke beperkingen woonruimte nodig hebben. Als er een gemeentelijke huisvestingsverordening is, moeten corporaties zich daar voor deze 10 procent aan houden.
 - Voor zorgbehoevenden met een zorgindicatie geldt geen inkomenstoets.
- Huishoudens met huurtoeslag moeten passend naar hun inkomen gehuisvest worden (zie punt 3).
- De DAEB-grens van sociale huurwoningen is de liberalisatiegrens. Het plan van de regering is om de liberalisatiegrens vanaf 2016 gedurende drie jaar niet te indexeren. Deze blijft dus 710 euro.
- Woningen met meer dan 142 punten kunnen optioneel worden toegevoegd aan de niet-DAEB-tak van de corporatie. Hieraan worden wel aanvullende eisen gesteld zoals toestemming van de gemeente.
- Woningen met een huurprijs boven 710 euro die door huurverhogingen boven deze grens zijn uitgekomen, kunnen wel in de DAEB-tak worden ondergebracht en na scheiding blijven.



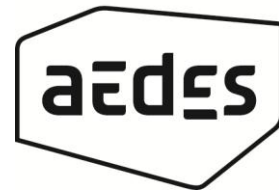
- Pas bij mutatie moeten corporaties besluiten of deze woning DAEB wordt (met weer een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens) of niet-DAEB. Dan dient de woning dus op dat moment in de niet-DAEB-tak te worden ondergebracht. De niet-DAEB-tak (juridisch en administratief gesplitst of gescheiden) moet de woning dan tegen marktwaarde kopen van de DAEB-tak, als zijnde een verkooptransactie.
- In de praktijk kunnen er dus woningen met een huur onder de liberalisatiegrens van 710 euro in de niet-DAEB-tak terecht komen. Het gaat dan om woningen die meer dan 142 WWS-punten hebben en door de corporatie zijn aangemerkt als 'te liberaliseren'.
- Verhuurderheffing: de heffingsgrondslag is gebaseerd op de huurliberalisatiegrens. Echter daarbij is het onderscheid tussen DAEB-tak en niet-DAEB-tak verder niet van belang. Immers de verhuurder (in dit geval de corporatie) wordt aangeslagen op basis van het aantal woningen onder de huurliberalisatiegrens. Fiscaal gezien bestaat er dan ook geen DAEB-tak en geen niet-DAEB-tak.

c. Leefbaarheid

- De leefbaarheidsactiviteiten van een corporatie worden in overleg met de gemeente vastgesteld. Door deze lokale beoordeling is maatwerk beter mogelijk.
- De precieze uitwerking is nog onderdeel van (politiek) gesprek. In de voorlopige uitwerking worden in ieder geval genoemd: woonmaatschappelijk werk, achter-de-voordeuraanpak, huismeesters, (mede)bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving. De activiteiten moeten ten gunste komen van de eigen huurders of de directe omgeving van het bezit van de corporatie.
- De minister wil de leefbaarheidsuitgaven beperken tot 100 euro per DAEB-woning. Wat hier precies wel en niet onder valt is nog onderdeel van de uitwerking.

d. Maatschappelijk vastgoed

- Er is een limitatieve (korte) lijst van maatschappelijk vastgoed dat tot de DAEB-activiteiten behoort (zie bijlage). Hierop staan na de behandeling van de wet in de Tweede Kamer ook basisscholen en Centra voor Jeugd en Gezin. Specifiek voor die laatste twee geldt de extra eis dat dit kostendekkend moet zijn.
- Maatschappelijk vastgoed mag alleen wanneer de omvang van de investering maatschappelijk en bedrijfseconomisch verantwoord is, in de gemeente waar de corporatie voldoende bezit heeft en als de activiteit niet tot de primaire verantwoordelijkheid van een andere partij hoort, zoals de gemeente. Verder mag maatschappelijk vastgoed geen religieuze stromingen faciliteren (zie punt 1 f).
- Daarnaast bevat de wet een overgangsregeling: bestaand maatschappelijk vastgoed mag in de DAEB-tak worden ondergebracht (en kan zodoende als DAEB verhuurd worden), maar als een corporatie het nieuw wil ontwikkelen wordt het beschouwd als een niet-DAEB-activiteit (zie bijlage).
- Maatschappelijk vastgoed hoeft niet fysiek aan corporatiebezit verbonden te zijn, maar het moet wel staan in een wijk met corporatiebezit of in de directe nabijheid daarvan (in tegenstelling tot eerdere plannen van de minister),



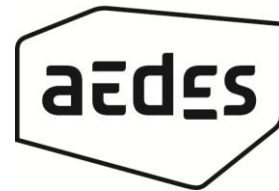
- Via de '10 procentregel' over maatschappelijk vastgoed kunnen corporaties 10 procent van hun maatschappelijk vastgoed een bedrijfsmatige gebruiksbestemming geven. Denk bijvoorbeeld aan een kleine kapperszaak of een huisarts in een verzorgingstehuis.
- Corporaties mogen ten behoeve van de zorg alleen maatschappelijk vastgoed bouwen als dit gekoppeld is aan een woonzorggebouw.
- Het ombouwen van verpleeg- en verzorgingshuizen valt onder een uitzonderingsregeling in de nieuwe Woningwet: corporaties mogen 25 procent van deze voormalige instellingen commercieel verhuren. De uitzondering geldt tot 2021. Corporaties hebben tot 1 januari 2017 de tijd om dergelijke complexen aan te melden bij de toezichthouder.

e. Toegestane niet DAEB-activiteiten

- Nieuwe niet-DAEB-activiteiten mogen alleen als ze ten dienste staan van DAEB-werkzaamheden en alleen in gebieden met DAEB-bezit.
- Verdere voorwaarden:
 - Deze activiteiten moeten bijdragen aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente en mogen pas na een markttoets van de gemeente waaruit blijkt dat marktpartijen de activiteiten niet kunnen of willen realiseren.
 - Er moet een rendementstoets plaatsvinden.
 - Het WSW geeft een oordeel op basis van een financiële toets.
 - De minister toetst de niet-DAEB-investeringen vooraf.
- In herstructureringsgebieden geldt een eenvoudigere markttoets. Als de grond reeds in het bezit is van een corporatie, is een markttoets niet noodzakelijk wanneer de corporatie woningen sloopt om er niet-DAEB-woningen terug te bouwen. Erfpacht valt niet onder deze eenvoudige markttoets.
- Uitgangspunt is dat een corporatie een niet-DAEB-investering extern financiert met een lening van de bank. Indien de corporatie kan aantonen dat dit niet (geheel) mogelijk is, kan onder voorwaarden over worden gegaan op interne financiering vanuit de DAEB-tak, tegen marktconforme voorwaarden.
- Deze interne financiering kan worden verstrekt uit een voorziening die wordt gevormd vanuit de verkoopopbrengsten na aftrek van het gedeelte van de geborgde schuld. Tevens moet er sprake zijn van een positief resultaat. De voorziening kan met terugwerkende kracht worden gevormd vanaf 2012.
- Voor corporatie die vallen onder het verlicht regime (zie punt 2) gelden andere regels.
- Interne financiering is niet toegestaan bij nieuwe uitleg.

f. Markttoets

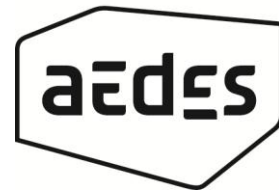
- Bij nieuwe niet-DAEB-activiteiten bij administratieve scheiding is een markttoets van toepassing.
- De markttoets kan achterwege blijven wanneer bij herstructurering grond reeds in bezit is (zie 1^e). De overige eisen (o.a. rendementstoets) blijven dan wel gelden.
- Stappen markttoets op hoofdlijnen:
 - De gemeente maakt de niet-DAEB-investering algemeen bekend. Indien er andere partijen (dan de corporatie) zich melden, kunnen deze partijen deze activiteiten, in principe, oppakken. Indien zich geen externe partijen melden dan kan de corporatie dit doen.



- Vervolgens wordt bij een financiële toets door WSW ex ante beoordeeld of de DAEB en de niet-DAEB na het plegen van de investering nog voldoende liquide en solvabel zijn.
- Daarna wordt bij de rendementstoets beoordeeld of het bruto aanvangsrendement (BAR) voldoende marktconform is. De BAR geeft de verhouding tussen huuropbrengsten in het eerste (volledige) jaar en de stichtingskosten, voor zover deze gemaakt worden in de niet-DAEB (zie volgende paragraaf) weer.
- Ten slotte geeft de toezichthouder een oordeel. De toetsing heeft betrekking op de vraag of de markttoets door de gemeente op een juiste wijze is uitgevoerd, op een oordeel over de zienswijze van het WSW, op de uitkomst van de rendementstoets, op de financiering van het project (extern/intern), op de vraag of de activiteit binnen het werkdomein past en of het project geen risico vormt voor weglek van maatschappelijk vermogen.

2. Scheiding of splitsing van DAEB- en niet-DAEB-tak

- Verlicht regime: corporaties met een jaaromzet onder 30 miljoen euro met een klein aandeel niet-DAEB-bezit (maximaal 5 procent van de jaaromzet) hoeven hun activiteiten niet te scheiden/splitsen. Voor hen geldt een 'verlicht regime'. Zij kunnen volstaan met een scheiding van baten en lasten aan het einde van het jaar. Deze administratieve lastenverlichting heeft betrekking op ongeveer 200 corporaties, gemiddeld zijn dat corporaties tot 5.000 verhuureenheden.
- De overige corporaties moeten hun DAEB- en niet-DAEB-activiteiten scheiden/ splitsen. De voorstellen hiervoor moeten uiterlijk 1 januari 2017 bij de minister liggen. Uitstel kan, goed gemotiveerd, worden aangevraagd.
- Er is keuzevrijheid tussen een administratieve scheiding of juridische splitsing. Het scheidings-/splitsingsvoorstel moet vergezeld gaan van de visie van de gemeente en de huurdersorganisaties.
- Bij een juridische scheiding:
 - De DAEB-tak kan aan de woningvennootschap (nieuw op te richten BV) eenmalig een startfinanciering verstrekken tegen marktconforme rente. Het rentetarief zal de rente op 10 jarige staatsleningen plus een opslag van mogelijk 1.5 procent zijn.
 - De woningvennootschap lost deze lening in 15 jaar af en financiert deze lening op termijn vanuit de markt, dan wel vanuit de vrije kasstromen.
 - Hoofregel is dat de corporatie, na moment van scheiding, geen nieuwe financiering/garantie verstrekt aan de BV.
 - Om onderpand vrij te geven moet overleg met WSW plaatsvinden. Zie relatie met de volmacht.
 - Na scheiding kunnen woningen bij mutatie naar de BV. Dan is er sprake van een verkooptransactie.



3. Passend toewijzen

- Huishoudens met huurtoeslag moeten passend naar hun inkomen gehuisvest worden. De minister stelt voor om hiertoe een landelijk genormeerde passendheidstoets te (her)introduceren.
- Na een gewenningsperiode van 3 jaar moet - met ingang van 2018 - elke corporatie 95 procent van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens toewijzen (in 2014: respectievelijk 556 en 596 euro).

4. Governance en intern toezicht

a. Fit en propertest

- Zowel aan bestuurders als commissarissen worden bij benoeming en herbenoeming eisen gesteld aan de geschiktheid. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een 'Fit en propertest'.
- Het toetsingskader vertoont sterke gelijkenis met de zogeheten fit and propertest die in de financiële wereld wordt gehanteerd. De toets zal voor zowel nieuwe als herbenoemingen gelden. De toets zal minder intensief zijn bij kandidaten die al eerder zijn getoetst.
- Voordat een bestuurder of commissaris kan worden benoemd, moet de minister een positief advies geven op basis van toetsingscriteria.
- Het gaat hierbij om tal van criteria voor geschiktheid, geformuleerd in termen van persoonlijke competenties. Daarnaast zijn criteria benoemd voor het beoordelen van de betrouwbaarheid van kandidaat-bestuurders en commissarissen. Hierbij kan worden gedacht aan de aanwezigheid van strafrechtelijke, financiële en fiscale antecedenten.

b. Investeringsbeslissingen

- Het bestuur heeft voor investeringen groter dan 3 miljoen euro voorafgaand de goedkeuring van de RvT nodig. Op deze regel zullen nog uitzonderingen worden vastgesteld, denk aan onderhoudsuitgaven.

c. Informatievoorziening RvT aan minister

- De RvT moet de minister actief informeren over zaken die de minister hoort te weten om zijn taak goed te kunnen uitoefenen.
- Denk aan situaties waar sprake is van (mogelijke) schade aan het belang van de volkshuisvesting; een geschil tussen bestuur en raad van commissarissen; twijfel aan rechtmatigheid of integriteit of van liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen.



5. Verslaglegging en financiële transparantie

a. Verslaglegging

- Corporaties stellen jaarlijks een jaarrekening, jaarverslag en volkshuisvestingsverslag op ten behoeve van minister, gemeenten, huurdersorganisaties en overige stakeholders.
- Het volkshuisvestingsverslag bevat de volkshuisvestelijke verantwoording over de geleverde prestaties en moet inzicht bieden in de gegevens die voor deze stakeholders van belang zijn. Voor gemeenten geeft dit verslag inzicht in de wijze waarop de corporatie invulling geeft aan de prestatieafspraken.
- De administratieve of juridische scheiding heeft grote gevolgen voor het opstellen en inrichten van de jaarrekening en het jaarverslag. Het jaarverslag moet uitgesplitst worden voor zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak.
- Daarnaast zullen het accountantsprotocol, de dVi en de dPi moeten worden aangepast. Ook komen er nieuwe elementen bij zoals overcompensatie, voorzieningen voor interne leningen, marktwaardering en rapportage over de passendheidstoets.
- Indien sprake is van een juridische scheiding mag de corporatie een geconsolideerde jaarrekening opstellen. Daarbij is het niet toegestaan dat de corporatie verklaart aansprakelijk te zijn voor woningvennootschap(pen). Vandaar geen vrijstelling van publicatie van een enkelvoudige jaarrekening voor de woningvennootschap(pen).

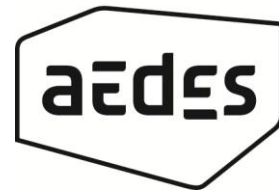
b. Oordelen minister

- De minister geeft jaarlijks per corporatie een indicatie van de (additionele) investeringscapaciteit. Bij (boven)regionale corporaties wordt deze per gemeente toegerekend op basis van de WOZ-waarde van het bezit in de betreffende gemeente. Deze gegevens worden openbaar.
- Verder geeft de minister een oordeel over solvabiliteit, liquiditeit en financiële risico's en de investeringsruimte in relatie tot de geplande opgave. Hij stelt deze gegevens beschikbaar aan gemeente en huurdersorganisaties om ze te betrekken bij de bespreking van voorgenomen activiteiten.

c. Treasury

Treasurystatuut

- Corporaties moeten een reglement financieel beheer (treasurystatuut) hebben waarin onder andere de uitgangspunten voor financieel en beleggingsbeleid worden vastgelegd. De minister wil hiermee transparantie bieden over dit beleid en risico's als derivaten indammen.
- Dit reglement geldt ook voor afhankelijke ondernemingen (meerderheidsbelang) en samenwerkingsvennootschappen waarin de corporatie volledig aansprakelijk vennoot is.
- De eisen die aan het reglement zijn gesteld hebben onder meer betrekking op de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer. Ook worden regels gesteld voor beleggingen en derivaten.



Aantrekken financiering

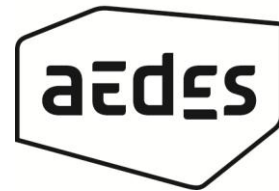
- In de wet zijn de instellingen benoemd bij welke de corporaties leningen mogen aantrekken. Het betreft Nederlandse overheden, Nederlandse banken, banken uit andere lidstaten die vallen onder de Wet op het financieel toezicht en professionele beleggers als bedoeld in die wet, zoals pensioenfondsen en verzekeraars.
- Aan de toegestane banken worden eisen van kredietwaardigheid gesteld. Deze eisen worden nader ingevuld bij ministeriële regeling. Die eisen kunnen bij ministeriële regeling (tijdelijk) worden aangepast, indien gewijzigde (economische) omstandigheden dit noodzakelijk maken.
- Dit besluit heeft alleen betrekking op het aantrekken van nieuwe leningen door toegelaten instellingen en niet op bestaande financieringsafspraken met banken.

Marktwaarde in verhuurde staat

- De waardering van het vastgoed is verplicht op basis van 'marktwaarde verhuurde staat'. De waarde van het vastgoed wordt in principe bepaald op grond van verwachte of veronderstelde opbrengsten die de woning kan genereren, uit verhuur, verkoop of een combinatie van beide. De hoogst realiseerbare waarde die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is, wordt gebruikt.
- Op 18 december 2014 heeft het CFV advies uitgebracht over de waardering van de marktwaarde aan de minister. Op basis van het advies stelt de minister het volgende voor:
 - Er zal sprake zijn van een 'light' en 'full' variant.
 - Bij de 'light' versie volstaat de toepassing van het waarderingshandboek en is tussenkomst van een taxateur niet verplicht.
 - De 'full' versie houdt in dat corporaties de vrijheid hebben op specifiek genoemde onderdelen via het 'pas toe of leg uit' principe af te wijken van het waarderingshandboek.
 - Een dergelijke afwijking is alleen mogelijk op basis van de toetsing door de taxateur die zich hierover moet verantwoorden in het taxatieverslag.
 - Het handboek zal bij ministeriële regeling worden vastgesteld.
 - De toezichthouder krijgt de mogelijkheid om voor categorieën corporaties een vereenvoudigde berekeningssystematiek vast te stellen (verhouding lasten / noodzaak). De verdere uitwerking van deze variant is nog niet bekend.

6. Extern toezicht en sanering

- Er komt een integrale Autoriteit Woningcorporaties. Deze nieuwe Autoriteit wordt een organisatieonderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).
- De Autoriteit wordt verantwoordelijk voor zowel het financieel toezicht op woningcorporaties als voor het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit. Tot het takenpakket hoort ook de implementatie van de nieuwe Woningwet, risicogericht toezicht en bijdragen aan de professionalisering van de sector.
- De saneringsfunctie wordt via mandatering gedelegeerd aan het WSW.



7. Rol gemeenten

- De corporatie wordt geacht naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Echter, de gemeente is niet verplicht een beleid op te stellen. Indien dat ontbreekt, zijn prestatieafspraken niet verplicht en kan de desbetreffende gemeente bij een conflict, niet in beroep gaan bij de minister.
- Indien de gemeente wel een volkshuisvestingsvisie (Woonvisie) heeft zijn corporaties verplicht prestatieafspraken te maken. Huurdersorganisaties zijn een volwaardige partij bij het overleg daarover.
- Gemeente en corporaties kunnen, zowel in de fase van totstandkoming van de prestatieafspraken als in de fase van uitvoering ervan, de minister geschillen voorleggen. De minister laat een commissie advies uitbrengen over het geschil. Bij die adviescommissie spelen vertegenwoordigers van gemeente, toegelaten instelling en bewonersorganisaties een rol.
- De gemeente krijgt veel meer informatie van de corporatie dan nu het geval is. Tevens krijgt de gemeente het recht om additionele informatie op te vragen bij een corporatie om meer zicht te krijgen op met name de financiële mogelijkheden. Corporaties moeten gemeenten dit inzicht bieden. In opdracht van de minister wordt nu gewerkt aan een uniforme wijze van presenteren van deze gegevens.
- Een corporatie moet jaarlijks voor 1 juli aan de gemeente een meerjarig overzicht aanleveren van de voorgenomen werkzaamheden met 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;
 - investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

8. Rol huurders

- Huurdersorganisaties krijgen een stevigere positie in de wet.
- Huurdersorganisaties worden een volwaardige partij bij het maken van verplichte prestatieafspraken met gemeenten en corporaties.
- Huurdersorganisaties krijgen instemmingsrecht over fusies (behalve in geval van acute financiële noodzaak) en verbindingen.
- Huurdersorganisaties krijgen het recht om minimaal een derde van de raad van commissarissen voor te dragen.
- Huurdersorganisaties krijgen budget om trainingen te volgen of deskundig advies en onderzoek in te huren.
- Huurdersvertegenwoordigers en het bestuur van corporaties kunnen een huurdersraadpleging houden.



9. Woningmarktgebieden

- Gemeenten krijgen de mogelijkheid om woningmarktgebieden te vormen. Het is nog niet duidelijk hoe dat er precies gaat zien. De regio's moeten een minimale omvang hebben van 100.000 huishoudens.
- Corporaties mogen in meerdere regio's bezit hebben, maar alleen in hun kerngebied nog (uitbreidings)investeringen doen (koop/nieuwbouw).
- In gemeenten buiten hun kerngebied mag de corporatie wel haar woningen blijven exploiteren, onderhouden, verbeteren of verkopen. Daarbij hoort het leveren van servicediensten aan bewoners, bijdragen aan leefbaarheid en herstructurering.
- De wet dwingt niet af dat corporaties zich moeten splitsen.
- De minister bepaalt wat een kernregio van een corporatie wordt en neemt daarin de visie van gemeente en corporatie mee.
- Corporaties en gemeenten kunnen de minister verzoeken een uitzondering op te maken op het verbod om te investeren buiten de kernregio.
- Voor categorale instellingen (bijvoorbeeld zorgcorporaties en studentenhuisevesters) geldt de regiobeperking niet.

10. Diversen

a. Klachtenreglement

- In de wet wordt het voorbeeld klachtenreglement van Aedes als verplicht reglement aangewezen, voor zover dat niet in strijd is met wetgeving.
- De Europese Commissie heeft een richtlijn vastgesteld die gaat over buitengerechtelijke geschillenbeslechting consumenten. Beoogde datum van inwerkingtreding is 9 juli 2015. De regering is van mening dat de klachtenafhandeling van corporaties moet voldoen aan de eisen van dat wetsvoorstel (de Implementatiewet buitengerechtelijke geschillenbeslechting consumenten).
- De regering zal overleg in gang zetten met Aedes en de Woonbond om te komen tot een klachteninstantie (of instanties) die aan deze eisen voldoet (voldoen).

b. Wooncoöperatie

- Een wooncoöperatie is een vorm van zelforganisatie van kopers en huurders. Bewoners krijgen geheel of gedeeltelijk eigendom of zeggenschap over hun woning.
- Het oprichten van een wooncoöperatie door huurders/potentiële kopers wordt makkelijker. De minister wil zo benadrukken dat er meer mogelijkheden zijn voor de doelgroep van corporaties dan enkel het huren van een woning.
- Als ten minste 5 bewoners van in elkaars nabijheid gelegen woningen een wooncoöperatie willen oprichten, kunnen zij daarover met de corporatie in gesprek gaan. De meerderheid van de betrokken bewoners moet een inkomen hebben onder de toelatinggrens.
- De corporatie moet een financiële tegemoetkoming geven voor de kosten van de oprichting (minimaal 5.000 euro).



- Ook mag een corporatie gedurende zes maanden de woningen die onderdeel uit zouden maken van de op te richten wooncoöperatie, niet verkopen.

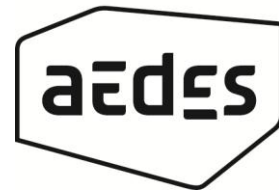
c. Overcompensatie

- De minister moet, op basis van Europese wetgeving, regels over overcompensatie invoeren. Hij stelt een algemene formule voor om te kunnen bepalen of een corporatie eventueel onterecht te veel staatssteun ('overcompensatie') heeft ontvangen voor DAEB-activiteiten.

d. Dienstverlening aan zowel DAEB- als aan niet-DAEB-woningen

- Corporaties leveren verschillende diensten aan zowel huurders van DAEB-woningen als van niet-DAEB-woningen. Bijvoorbeeld VvE-beheer; energie van zonnepanelen en Warmte en Koudeopslag (WKO). Dat leidt tot veel praktische vragen. Bij VvE beheer is meestal sprake van 'gemengd bezit' en veel WKO-installaties voorzien een hele buurt of wijk van warmte.
- Hiervoor kunnen pragmatische oplossingen gezocht worden, zo staat in de toelichting op de wet en de AMvB. Hoe is in dit stadium nog onduidelijk.

Aan deze samenvattende tekst kunnen geen rechten ontleend worden.



Bijlage: Voorlopige (limitatieve) lijst maatschappelijk vastgoed dat tot DAEB-activiteiten behoort

(1) MAATSCHAPPELIJK VASTGOED DAT DAEB IS

Bijlage 3 bij artikel 47 concept-AMvB

Gebouwen en categorieën van gebouwen, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel a

- opvangcentra (blijf-van-mijn-lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden)
- hospices
- zorgsteunpunten die inpandig in een woonzorggebouw zijn gevestigd
- ruimten voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen, incl. enige zorginfrastructuur, die inpandig in een woonzorggebouw zijn gelegen
- buurthuizen
- gemeenschapscentra
- jongerencentra, mits zonder horecavoorziening
- dorps- of wijkbibliotheken
- veiligheidshuizen
- ruimten voor op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- ruimten voor op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen

(2) BESTAAND MAATSCHAPPELIJK VASTGOED DAT DAEB KAN BLIJVEN (IN GEVAL VAN NIEUWE ONTWIKKELING: NIET-DAEB)

Bijlage 4 bij artikel 47 concept-AMvB

Gebouwen en categorieën van gebouwen, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b

- centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk
- brede scholen met bijv. peuterzaal, kinderopvang, voor-, tussen- en naschoolse opvang, buurtsporthal, en -complex (zogenoemde multifunctionele accommodaties)
- wijksportvoorzieningen
- vmbo-mbo-scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs
- steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
- multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen