

Onderhandelaarsakkoord Rijk - Aedes

Preambule

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie en de Voorzitter van Aedes vereniging van woningcorporaties, hebben afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in dit onderhandelaarsakkoord. De Minister voor WWI zal dit onderhandelaarsakkoord ter instemming voorleggen aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal. De Voorzitter van Aedes zal dit onderhandelaarsakkoord ter instemming voorleggen aan de leden van Aedes. Nadat de Tweede Kamer der Staten-Generaal en de leden van Aedes zich hebben uitgesproken, zullen de afspraken worden bekrachtigd.

De ondergetekenden:

1. de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie, mevrouw drs. Ella Vogelaar, handelend als bestuursorgaan, hierna te noemen “de Minister”;
2. Aedes vereniging van woningcorporaties, statutair gevestigd te Hilversum, te dezen vertegenwoordigd door de heer mr. W.D. van Leeuwen, hierna te noemen “Aedes”;

In aanmerking nemende:

dat het voorstel Interimwet betaalbaarheidshemming huurwoningen (Kamerstukken II, 2006/2007, 30 410) zal worden ingetrokken.

Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Doel

Het doel van dit onderhandelaarsakkoord is om, in het verlengde van de paragraaf Wonen en Wijken uit het coalitieakkoord en met inachtneming van het Antwoord aan de Samenleving van Aedes, nadere afspraken te maken over:

- o de governance van woningcorporaties;
- o de sturing en de financiering van de wijkaanpak;
- o de investeringen in de nieuwbouwproductie;
- o de energiebesparing in de woningvoorraad;
- o de huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- o de betaalbaarheid van het wonen.

Artikel 2. De governance van woningcorporaties

2.1. Ten aanzien van de governance van woningcorporaties gelden volgens partijen de volgende uitgangspunten:

- a. Corporaties zijn private organisaties die opereren op het snijvlak van markt, overheid en maatschappelijk middenveld;
- b. In het coalitieakkoord, d.d. 7 februari 2007, is afgesproken dat de rechtsvorm van een maatschappelijke onderneming wordt ingevoerd;

- c. Uitgangspunt bij het toezicht op corporaties is het gestelde in het coalitieakkoord: “Toezicht vanuit de overheid moet zoveel mogelijk gebeuren vanuit vertrouwen”.

2.2. Partijen beogen dat de sector zelfregulerend optreedt door onder andere bindende gedragscodes, onafhankelijke visitatie en benchmarking, zodat de Minister als systeemverantwoordelijke vermindering en selectiviteit van het verticale toezicht kan bewerkstelligen. Uitgangspunt daarbij is een transparante governancestructuur, met professioneel intern toezicht en een goede horizontale verankering;

2.3. Partijen maken, met inachtneming van bovenstaande, nadere afspraken over de modernisering van het arrangement tussen de corporaties en de overheid. Dat heeft onder andere betrekking op:

- de governancestructuur van de sector;
- de missie van de woningcorporaties, gebaseerd op de brede zorg voor het wonen;
- het Europese dossier (waaronder staatssteun);
- het beleid ten aanzien van fusies;
- vermindering van administratieve lasten en vereenvoudiging van regelgeving.

2.4. De Minister zal, op basis van de onder 2.3 genoemde te maken afspraken, voorstellen bij de Tweede Kamer indienen om het wettelijke kader en de toepassingen daarvan voor de woningcorporaties te vereenvoudigen. Bij de voorgestelde wijzigingen van het wettelijk kader zullen de ontwikkelingen ten aanzien van het creëren van een aparte rechtsvorm voor de maatschappelijke onderneming betrokken worden.

2.5. De onder 2.3 genoemde afspraken zullen binnen 4 maanden na bekrachtiging van het akkoord zodanig worden uitgewerkt dat de voorstellen in procedure kunnen worden gebracht.

Artikel 3. De financiering en de kaders van de wijkaanpak

3.1. Ten aanzien van de wijkaanpak gelden de volgende afspraken:

Eén van de speerpunten van het kabinetsbeleid is de 40 wijkenaanpak. In brieven aan de Tweede Kamer op respectievelijk 22 maart en 24 april 2007 (TK 2006–2007, 30 995, nr.1 en nr.2) zijn de 40 wijken bekend gemaakt. De contouren van de aanpak zijn op 16 juli jongstleden verwoord in het Actieplan Krachtwijken (TK 2006–2007, 30 995, nr.7). In het Antwoord aan de samenleving (Aedes, 2 februari 2007) stellen corporaties zich garant voor de financiering van de wijkaanpak.

3.2. Ten behoeve van de financiering van de wijkaanpak spreken partijen af:

- De additionele inzet van de corporaties in de 40 wijken op de fysieke, sociale en economische pijler zal €250 miljoen per jaar bedragen gedurende 10 jaren, ingaande in 2008;
- De minister maakt een indicatieve verdeling van deze additionele inzet van corporaties over de afzonderlijke 40 wijken. De definitieve verdeling wordt vastgelegd in charters tussen de Minister en de gemeenten van de 40 wijken, gebaseerd op de wijkactieplannen;
- Begin 2008 is er een Investeringsfonds waar de corporaties die actief zijn in de 40 wijken gebruik van kunnen maken voor investeringen in het kader van de wijkaanpak;
- Alle corporaties leveren een bijdrage naar draagkracht aan het Investeringsfonds, maar corporaties in de 40 wijken die van het Investeringsfonds gebruik maken, zijn daarvan vrijgesteld. Het criterium voor draagkracht is de WOZ-waarde van het bezit van de corporatie;
- De Minister zal via Algemeen Verbindend Verklaring regelen dat alle corporaties bijdragen aan het Investeringsfonds;
- Corporaties die actief zijn in de 40 wijken kunnen een trekkingsrecht op het Investeringsfonds uitoefenen voor investeringen in vastgoed uit de wijkactieplannen. Wanneer er geen of onvoldoende fysieke investeringen in de wijkactieplannen zijn vastgelegd, kunnen ook reeds eerder gemaakte investeringsafspraken voor de betreffende wijk vanuit het Investeringsfonds ge(her)financierd worden;
- Daarbij geldt als voorwaarde:
 - dat de corporatie een akkoord heeft gesloten met de gemeente over de wijkaanpak, dat ten grondslag ligt aan de charter die de gemeente heeft gesloten met de Minister;
 - dat het bestuur van de corporatie verklaart dat zij – na het verkennen van alternatieven binnen de sector – tot de conclusie is gekomen dat het uitoefenen van het trekkingsrecht op het Investeringsfonds noodzakelijk is.

Door het Investeringsfonds vindt geen toetsing van de aanvragen plaats.

- Het Investeringsfonds biedt de corporaties die actief zijn in de 40 wijken de volgende faciliteiten:
 - Het Investeringsfonds stelt investeringscapaciteit ter beschikking aan de corporaties die hun trekkingsrecht uitoefenen, tot het bedrag van de door de Minister voor die wijk in het charter met de gemeente vastgelegde additionele inzet. De corporatie verkoopt daarvoor woningen uit de betreffende wijk aan het Investeringsfonds;

- Dit vastgoed blijft in beheer bij de corporatie. Er worden afspraken gemaakt tussen die corporatie en het Investeringsfonds over het beheer en de exploitatie. Uitgangspunt daarbij is dat het Investeringsfonds een rendement maakt op het niveau van inflatie;
- Het investeringsrisico inclusief de onrendabele top op de huurexploitatie, wordt volledig gedragen door het investeringsfonds.
- Door de condities die het Investeringsfonds biedt, ontstaat er bij de corporaties in de veertig wijken extra financiële ruimte voor de activiteiten uit het wijkactieplan. Partijen gaan ervan uit dat dit een bedrag is van in totaal van €750 mln. bij het volledig benutten van de trekkingsrechten door de corporaties in de 40 wijken. Maar ook daarnaast ondersteunen corporaties elkaar financieel op vele manieren om de lokale opgaven te realiseren.

3.3. Bij de borging van de aanwending van het maatschappelijk vermogen op het brede terrein van het wonen (fysiek, sociaal en economie) gelden de volgende uitgangspunten:

- het werkdomein van de corporaties is niet statisch maar ontwikkelt zich naar tijd en plaats;
- de dagelijkse invulling van het werkdomein is de uitkomst van een lokaal proces, waarbij de beleidsbeïnvloeding door belanghouders (nader uit te werken conform artikel 2 van dit akkoord) en de afspraken die met de gemeente tot stand komen in de wijkactieplannen belangrijke elementen in de legitimatie van de activiteiten van de corporatie vormen;
- de inzet van de corporaties op het terrein van de leefbaarheid in de buurten en de wijken, in het bijzonder in de 40 wijken, en van een vitaal platteland, vergt meer dan ooit creatieve lokale oplossingen, samenwerking met andere maatschappelijke organisaties en ruimte voor ondernemerschap.

3.4. Om deze ontwikkeling en de inzet van de corporaties conform dit akkoord en het Antwoord aan de samenleving te stimuleren, spreken partijen af:

- dat een gezamenlijk afsprakenkader wordt geformuleerd waarmee op hoofdlijnen beschreven wordt wat tot brede terrein van het wonen (fysiek, sociaal en economie) conform bovengenoemde uitgangspunten gerekend kan worden;
- dat een gezamenlijk overzicht wordt opgesteld van bestaande praktijkvoorbeelden die goed in de beschreven hoofdlijnen passen en een goede invulling kunnen zijn van de gewenste additionele inzet van de corporaties in de 40 wijken;
- Partijen komen overeen dat deze afspraak binnen 4 weken is uitgevoerd.

3.5. Indien lokale partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over een wijkactieplan of de uitvoering ervan, kunnen zij mediation of arbitrage inroepen. De Minister en Aedes zorgen ervoor dat deze faciliteiten beschikbaar komen. Indien partijen weigeren op voornoemde wijze naar oplossingen te zoeken, zal de minister interveniëren via de bestuurlijke en/of de toezichtslijn.

3.6. In de Bijlage Wijkaanpak wordt het voorgaande uit dit artikel nader uitgewerkt. Deze bijlage wordt binnen drie weken na ondertekening van dit akkoord aan het Onderhandelaarsakkoord toegevoegd.

Artikel 4. Investerings in de nieuwbouwproductie

Ten aanzien van de nieuwbouw gelden volgens partijen de volgende afspraken:

- a. De woningcorporaties bouwen in de periode 2007 tot en met 2010 circa 150.000 woningen in het huur- en koopsegment. Daarvan is 80 procent ook geschikt voor ouderen. De minister zal zich maximaal inspannen om voor deze gezamenlijke ambitie optimale condities te creëren. Met de nieuwbouw is een additionele inzet gemoeid van 1,5 miljard miljard onrendabel.
- b. Mede in dat kader zal een 'actieplan woningproductie' worden opgesteld. Dit actieplan zal, waar het de corporaties regardeert, in overleg met Aedes worden opgesteld. In het actieplan zullen de bedoelde condities worden geoperationaliseerd.

Artikel 5. Energiebesparing in de woningvoorraad

5.1. Ten aanzien van investeringen in de energie-efficiëntie van de bestaande woningvoorraad nemen partijen in aanmerking dat:

- a. In het 'Antwoord aan de samenleving' is aangegeven dat woningcorporaties het mogelijk maken dat tenminste 20 procent wordt bespaard op het gasverbruik in de bestaande voorraad over de periode 2008-2018. In het 'Nationaal Energiebesparingsplan: Meer met Minder' (d.d. 25 juni 2007) is aangegeven dat woningcorporaties tot 2020 bovenop bestaand beleid additioneel 27 PJ besparen. In het najaar van 2007 wordt een plan van aanpak opgeleverd waarin definitief de ambitie wordt vastgesteld voor substantiële energiebesparende maatregelen in het woningbezit van de corporaties. De investeringen in energiebesparende maatregelen zullen de komende jaren fors stijgen. Binnen de branche wordt gewerkt aan een plan ter zake. Voorlopig wordt uitgegaan van 2,5 miljard euro, waarvan 1,25 onrendabel;
- b. De Minister ontleent haar ambitie voor energiebesparing in de corporatiesector aan de doelstellingen in het coalitieakkoord en het beleidsprogramma Schoon en Zuinig dat loopt tot en met 2020.

5.2. Partijen zullen binnen een half jaar na bekrachtiging van dit akkoord afspraken maken over de wijze waarop aan de onder 5.1 genoemde ambities invulling zal worden gegeven. Tevens zullen partijen nadere afspraken maken over condities, instrumenten en maatregelen die voor corporaties nodig zijn om de energieprestatie van de woningen van de corporaties te verbeteren.

Artikel 6. De huisvesting van bijzondere doelgroepen

Partijen zijn van mening dat woningcorporaties een speciale verantwoordelijkheid hebben ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen (zie bijlage). Bijzondere doelgroepen, kwetsbare personen en huishoudens in een schrijnende situatie zullen, als ze dat willen, worden gehuisvest door de woningcorporaties. Partijen bevorderen dat op lokaal niveau bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen een integrale aanpak wordt gehanteerd door gemeenten en maatschappelijke organisaties.

Artikel 7. De betaalbaarheid van het wonen

7.1. Als uitgangspunt voor partijen geldt dat de stijging van de huren van woningen in deze Kabinetsperiode gekoppeld wordt aan de inflatie;

7.2. In samenhang daarmee zal in deze Kabinetsperiode de mogelijkheid van de huurharmonisatie van kracht blijven.

Artikel 8. Financiële toets

Bij de uitwerking van de ambities in dit akkoord zullen -op basis van de recente rapportages van het CFV en het WSW- de effecten van de afspraken in dit akkoord en de effecten van het Kabinetsbesluit om integrale vennootschapsbelasting in te voeren op het noodzakelijke weerstandsvermogen en de liquiditeitspositie van de corporaties nader worden besproken.

Artikel 9. Naleving, geschillenoplossing, opzegging en looptijd

- a. Partijen binden zich aan dit akkoord;
- b. Dit akkoord is niet in rechte afdwingbaar;
- c. Indien naar de overtuiging van één van de partijen door gewijzigde omstandigheden de doelstelling en de uitvoering van dit akkoord niet meer haalbaar zijn, treden partijen in nader overleg;
- d. Opzegging kan alleen plaatsvinden na overleg;
- e. De afspraken hebben betrekking op de periode tot en met 2017, tenzij op artikelniveau een andere periode is overeengekomen.

Artikel 10. Monitoring en rapportage

Met het oog op de uitvoering van de afspraken in dit akkoord komen partijen overeen dat hierover halfjaarlijks bestuurlijk overleg zal plaatsvinden. Dit overleg is er primair op gericht te bezien of nadere actie door partijen geboden is om de beoogde doelstellingen te

realiseren. De resultaten van de tweejaarlijkse externe visitatie op de uitvoering van de wijkactieplannen worden in het bestuurlijke overleg betrokken. Er wordt een nadere afspraak gemaakt over de wijze waarop monitoring en rapportage plaatsvindt.

Artikel 11. Bekendmaking

Van de inhoud van dit akkoord zal mededeling worden gedaan in de Staatscourant.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend op 17 september 2007 te Den Haag,

de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

Drs. Ella Vogelaar

Aedes vereniging van woningcorporaties,

Mr. W. D. van Leeuwen

BIJLAGE

De Minister en Aedes zullen bevorderen dat het huisvesten van de volgende bijzondere doelgroepen zal worden meegenomen in lokale afspraken. Bijzondere doelgroepen (genoemd in artikel 6) kunnen in ieder geval betrekking hebben op:

- Huisvesting voor vroegtijdige schoolverlaters en jeugdigen die uitstromen uit jeugdzorg/jeugdinstellingen (aandacht voor foyers de jeunesse en verdere ondersteuning van Kamers met kansen)
- Huisvesting van ex-gedetineerden
- Alternatieve woonvormen voor overlastgevend
- Huisvesting voor de doelgroep GGZ
- Maatschappelijke opvang
- Vrouwenopvang
- Realisatie van specifieke ouderenhuisvesting (inclusief “verzorgd wonen”)
- Realisatie van woonvormen voor mensen met een zware zorgvraag (zoals dementerenden en gehandicapten)
- Dak- en thuislozen
- Zwerfjongeren
- Statushouders
- Slachtoffers van huiselijk geweld