

Reactie Habion op het ontwerpbesluit tot wijziging van het BTIV 2015 (modernisering projectsteun)

Inleiding

Met belangstelling heeft Habion kennis genomen van het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 gericht op modernisering van projectsteun voor woningcorporaties. Habion begrijpt de wens van de minister en de noodzaak om de gemaakte afspraken in de Nationale Prestatieafspraken en de daaruit voortvloeiende woondeals te kunnen realiseren. Het is echter zeer de vraag of de voorliggende uitwerking tot modernisering van projectsteun de oplossing is. Zeker nu de sector op initiatief van Aedes hier in 2023 onderlinge afspraken over heeft gemaakt. Het kan niet zo zijn dat het voorliggende ontwerpbesluit daar nevensgeschikt aan is, omdat dit de mogelijkheid tot ‘winkelen’ biedt en ieder volgend sectorinitiatief zal ondermijnen.

Juridische kanttekeningen

In de nota van toelichting geeft de minister toe dat projectsteun “een zwaar middel” is vanwege het verplichtende karakter en de omvang van de heffing. Woningcorporaties zijn private organisaties. Dat betekent dat de projectsteun zoals die is uitgewerkt in het ontwerpbesluit niet een zwaar, maar een onheus middel is. Er wordt door een ingreep in de vermogens- en investeringspositie van gezonde woningcorporaties immers direct ingegrepen in de eigen bedrijfsvoering, zonder rekening te houden met de bestuurlijke verantwoordelijkheden én aansprakelijkheid van de individuele organisatie. Bovendien hebben overheidsinterventies in de vermogensposities van woningcorporaties aantoonbaar tot een vertraging en vermindering van investeringen geleid.

Het tweede juridische bezwaar betreft de mogelijkheid dat een individuele corporatie projectsteun zou kunnen aanvragen om de opgave te realiseren. Indien een corporatie de gemeentelijke opgave niet erkent, bijvoorbeeld omdat die te fors is, zal de corporatie niet tot ondertekening overgaan. Een corporatiebestuurder die tekent voor een groter deel van de opgave dan de corporatie aankan is daar juridisch immers bestuursaansprakelijk voor. Vanuit deze redenering zal de individuele corporatie de opgave altijd aankunnen en geen beroep doen op projectsteun. Dat zou moeten betekenen dat de toegang tot projectsteun slechts openstaat voor de regio.

Met de in het ontwerpbesluit voorgestelde modernisering van de projectsteun is het de vraag in hoeverre het voordeel van de toelating in de vorm van geborgde financiering de mogelijkheid van een ingreep via overheveling van eigendom rechtvaardigt. De vraag of dit betekent dat woningcorporaties hun toelating beter kunnen inleveren, dringt zich op.

Praktische bezwaren

Naast deze juridische kanttekeningen is er ook de praktijk. Uit de uitkomsten van de Aedes-forecast blijkt dat capaciteitsproblemen in de bouw en bij de (lokale) overheid, overmatige regulering en de uitgebreide mogelijkheden die de omgeving heeft om bezwaar aan te tekenen de voornaamste belemmerende oorzaken zijn van de tegenvallende woningbouwproductie. En dus niet door een gebrek aan solidariteit. De modernisering van de projectsteun pakt bovenstaande punten niet aan. Wel is het aannemelijk dat reserveringen voor eventuele toekomstige bijdragen aan projectsteun zullen leiden tot een verdere afname van de voorgenomen eigen bouwproductie.

Geen concrete evaluatie van bestaande instrumenten

Aan de begeleidende documenten bij het ontwerpbesluit is geen concrete evaluatie van de bestaande mogelijkheden voor projectsteun toegevoegd. Toch wordt, zonder onderbouwing, geconcludeerd dat de huidige regeling “beter toepasbaar” zou kunnen worden gemaakt. Habion wijst er echter op dat ook onder de huidige regeling er prima toepasbare mogelijkheden zijn om collega-corporaties te steunen. Zo is Habion in de afgelopen 15 jaar via fusie, taakoverdracht en overname van bezit solidair geweest met ten minste 10 collega-corporaties. Daarbij heeft Habion de bouwkundige en de sociale opgave van zo'n 2.000 woningen overgenomen. Er zijn veel collega woningcorporaties die vergelijkbare bijdragen hebben verricht. De voorgestelde wijziging is daarom niet nodig, en zal de bestaande mogelijkheden van projectsteun eerder ontmoedigen dan stimuleren.

Solidariteitsverkenning

De solidariteitsverkenning zal volgens het ontwerpbesluit door de aanvragende corporatie worden uitgevoerd en zal, afhankelijk van de regionale situatie, op het schaalniveau van een woningmarktregio dan wel een provincie plaats vinden. Categoriele woningcorporaties die landelijk werkzaam zijn, of dat nu voor studenten of voor ouderen is, zouden in dat geval bij veel verkenningen tegelijk kunnen worden betrokken. Habion vindt dit buiten proportie en ongewenst.

Alternatief en ons verzoek

Huidige regels bieden voldoende mogelijkheden

Wat Habion betreft bieden de huidige mogelijkheden tot projectsteun én de afspraken die woningcorporaties onderling hebben gemaakt in Aedesverband ruim voldoende mogelijkheden om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren. Mocht een individuele corporatie ondanks het toezicht van de Autoriteit woningcorporaties en de financiële monitoring door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw toch in de problemen komen dan lijkt sanering eerder een gepast instrument.

Herverdeling opgave en uitbreiding werkgebied van woningcorporaties

Alternatief voor de voorgestelde modernisering van de projectsteun ligt wat ons betreft in een herverdeling van de opgave en een uitbreiding van het werkgebied van woningcorporaties, in plaats van een herverdeling van vermogens.

Uitzondering voor categoriele woningcorporaties

Mocht de minister besluiten tot wijziging van het BTIV 2015 op het punt van projectsteun, dan is ons verzoek om het voorliggende ontwerpbesluit aan te passen voor landelijk werkende woningcorporaties met een specifieke doelgroep. Dat zijn de categoriele woningcorporaties. Dat betreft enerzijds het voorkomen van een stapeling van verzoeken om projectsteun uit meerdere regio's en anderzijds een erkenning van de eigen grote specifieke opgave. Habion vraagt het ministerie om deze uitzondering expliciet op te nemen in het besluit indien de voorgenomen wijziging wordt doorgezet.



Over Habion

Habion is een landelijk toegelaten instelling in duurzame huisvesting voor ouderen. We richten ons primair op ouderen die door fysieke, psycho-geriatrische of sociale omstandigheden niet langer zelfstandig in hun huidige woning willen of kunnen blijven wonen. Bij Habion kunnen ze een woning betrekken waarin ze zelfstandig kunnen wonen, en waar desgewenst zorg beschikbaar is. Bovendien wil Habion lokaal een sociaal netwerk realiseren, waaraan bewoners kunnen deelnemen en zo lang mogelijk aan de maatschappij kunnen participeren. Daar hebben we kennis van en uitgebreide ervaring mee. En daar zetten we onze middelen voor in. De opgave van Habion is fors vanwege de vergrijzing en bestaat uit een zeer actief transformatie- en nieuwbouw beleid.