

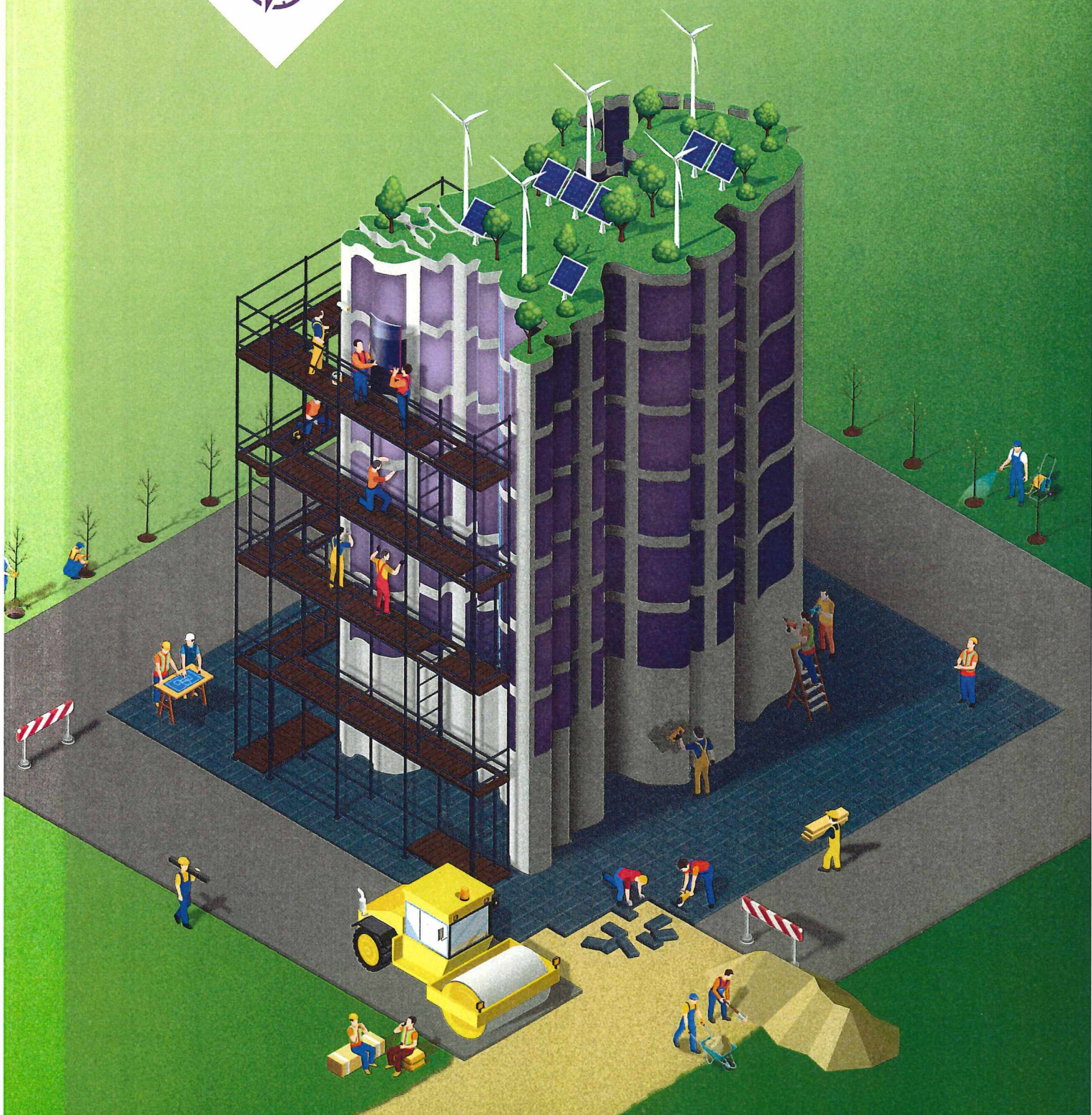
VTW  
SPECIAL

**OPGAVEN  
EN  
MIDDELEN**



DILEMMA'S SAMENWERKING  
IN DE REGIO

**'WAT KUNNEN  
WE SAMEN WÉL  
BEREIKEN?'**





# 'WEES ALERT EN VRAAG DÓÓR'

*Corporaties hebben te weinig middelen voor alle opgaven. Maar wat mogen corporaties wel of niet volgens de wet- en regelgeving? Advocaat Eelkje van de Kuilen wijst op de kleine lettertjes in de Woningwet én op de aangekondigde wetswijziging die een corporatie kan verplichten een andere corporatie in de regio te redden.*

**H**et grootste struikelblok voor corporaties is dat ze te weinig middelen hebben voor de grote opgaven die er liggen, van voldoende betaalbare huurwoningen tot verduurzaming. Dat vindt ook advocaat Eelkje van de Kuilen van AKD die door een juridische bril naar de opgaven in de sector kijkt. 'Hoe je het wendt of keert, het begint met geld. Het is tijd voor boter bij de vis. Corporaties bekijken wat ze samen zelf kunnen, maar een nieuw kabinet moet ook over de brug komen.' Toch kunnen corporaties niet om de wet- en regelgeving heen. Volgens Van de Kuilen moeten toezichthouders zich in hun afwegingen over opgaven en middelen óók bewust zijn van de juridische aspecten. 'Of het nu gaat om de Woningwet of lokale vergunningen voor de bouw, ze moeten nagaan wat wel of niet mag. Of wat de mogelijke knelpunten zijn. Het is ondoenlijk voor de RvC om álles te weten, het is complex. Maar wees alert en vraag dóór.'

### Verruiming

Zo biedt de gewijzigde Woningwet per 1 januari meer ruimte aan corporaties in de energietransitie. Corporaties mogen voortaan samen met particulieren een aannemer inschakelen om bijvoorbeeld het gezamenlijke dak boven sociale huurwoningen en koopwoningen te isoleren. Een andere verruiming: corporaties mogen energie, opgewekt door zonnepanelen, aanbieden aan het net. En dat hoeft niet langer rechtstreeks aan de huurder. Daardoor kunnen corporaties aanspraak maken op subsidies. Van der Kuilen was één van de leden van de commissie Van Bochove die - in opdracht van Aedes - de Woningwet evalueerde: 'De wet blijft in de basis hetzelfde, maar de verruiming voor de energietransitie is zeker welkom. Alle beetjes helpen.'

### Kleine lettertjes

Toch wijst ze ook op de kleine lettertjes in de wet die blokkades opwerpen. Zo mogen corporaties samen met particulieren een aannemer voor bijvoorbeeld dakisolatie inschakelen, maar alleen maar de overheadkosten op zich nemen. Particulieren moeten dus mee willen werken en de aannemer betalen. Ook mogen corporaties in beginsel op eigen braakliggend grond geen zonnepanelenpark plaatsen om stroom op te wekken, om een ander voorbeeld te noemen. 'De Autoriteit woningcorporaties treedt bij overtredingen op, ook bij de kleine lettertjes in de wet. Wees dat voor.'

### Wetswijziging over verplichte sanering

Een nieuwe aangekondigde wetswijziging van de Woningwet over sanering gaat een stap verder. Doel is om eerder bij een corporatie in financiële problemen in te kunnen grijpen om de gevolgen voor huurders te voorkomen en/of te beperken. Dat houdt onder meer in dat de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een corporatie uit de regio kan verplichten om noodzakelijke activiteiten over te nemen. 'Corporaties denken na over hoe ze elkaar in de regio kunnen ondersteunen. Dat is vrijwillig. De verplichting in de wet is een heel ander verhaal.' Het wetsvoorstel gaat voor het einde van het jaar naar de Tweede Kamer. Net als de VTW heeft Van de Kuilen begin dit jaar tijdens de consultatieronde kritische kanttekeningen geplaatst. 'Dit voorstel past in de trend dat de Aw steeds meer wil sturen op wat er volkshuisvestelijk bij de corporatie gebeurt. Dat is onwenselijk en met de huidige Woningwet niet mogelijk.'



