

Onderwerp

Startnotitie Woonvisie 2014

Programma / Programmanummer  
Wonen / 1021

BW-nummer

Portefeuillehouder  
B. Frings

**Samenvatting**

De woonvisie is aan een update toe. Sinds 2009, het moment waarop de huidige woonvisie is vastgesteld, is het speelveld op het terrein van wonen behoorlijk veranderd.

Daarnaast wijzigt de verhouding tussen de partijen. In 2015 wordt naar verwachting een nieuwe Woningwet van kracht die corporaties verplicht naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke woonbeleid. Dat beleid moet dan wel actueel zijn, zeker als we de uitvoering willen garanderen in afspraken. Het nieuwe Coalitieakkoord bevat een aantal ambities en doelstellingen die de agenda op hoofdlijnen bepalen. In een startnotitie gaan we in op de beleidsomgeving, de opgaven die we zien en het proces om het beleid te actualiseren.

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.  
ML40, Wim van der Velde, 3437

Datum ambtelijk voorstel  
4 juni 2014

Registratienummer  
14.0006843

**Ter besluitvorming door het college**

1. De Startnotitie Woonvisie 2014 vast te stellen.
2. De brief aan de raad over de Startnotitie vast te stellen.

Paraaf Datum  
akkoord

Steller  
Wim van der Velde

- Alleen ter besluitvorming door het College  
 Actief informeren van de Raad

**Besluit B&W d.d. 1 juli 2014 nummer: 2.1**

- X Conform advies  
 Aanhouden  
 Anders, nl.

Paraaf Datum  
akkoord

Bestuursagenda

Portefeuillehouder

**1 Probleemstelling**

De woonvisie is aan een update toe. Sinds 2009, het moment waarop de huidige woonvisie is vastgesteld, is het speelveld behoorlijk veranderd. De crisis trok diepe sporen, De woningmarkt kwam deels tot stilstand. Koopprijzen daalden, huren stijgen en inkomens van veel huishoudens staan onder druk. Verhuurders krijgen een forse heffing van het rijk. Er zijn tekenen dat de woningmarkt voorzichtig herstelt, en de economie wat aantrekt. Maar de tijden van voor 2008 zullen niet terugkeren. Daarnaast wijzigt de verhouding tussen de partijen. In 2015 wordt een nieuwe Woningwet van kracht die corporaties verplicht naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke woonbeleid. Dat beleid moet dan wel actueel zijn, zeker als we de uitvoering willen garanderen in afspraken. Het nieuwe Coalitieakkoord bevat een aantal ambities en doelstellingen die de agenda op hoofdlijnen bepalen. In bijgevoegde startnotitie gaan we in op de beleidsomgeving, de opgaven die we zien en het proces om het beleid te actualiseren.

**2 Juridische aspecten**

De zorg voor goed wonen is een publiek belang. In de grondwet is de bevordering van voldoende woongelegenheden voorwerp van zorg der overheid (art. 22 lid 2). In de nieuwe Woningwet wordt geregeld dat een actuele woonvisie noodzakelijk is om prestatieafspraken met woningcorporaties te maken (art.42 lid 1).

**3 Doelstelling**

Te starten met het traject dat leidt tot een actuele woonvisie.

**4 Argumenten**

Het belangrijkste argument is dat we met een actuele woonvisie een onmisbare basis leggen om met meer succes afspraken over de uitvoering ervan te kunnen maken. We geven niet alleen richting en focus aan de opgaven in de stad, we investeren ook in partnerschap gericht op resultaat met een helder verhaal over wat we willen. Dat is in lijn met de Herziening van de Woningwet die in 2015 van kracht zal worden.

**5 Klimaat**

In de Woonvisie is energiebesparing en verduurzaming van de woningvoorraad één van de thema's die aan bod zal komen.

**6 Financiën**

De capaciteit voor het maken van de Woonvisie wordt gefinancierd uit het programma Wonen.

**7 Participatie en Communicatie**

De startnotitie bevat een voorstel voor het proces waarin veel ruimte is voor inbreng van alle betrokken partijen.

**8 Uitvoering en evaluatie**

Zie startnotitie.

**9 Risico**

Er zijn geen risico's aan dit voorstel verbonden

Bijlage(n): Startnotitie Woonvisie 2014, brief aan de raad



Korte Nieuwstraat 6  
6511 PP Nijmegen  
Telefoon 14024  
Telefax (024) 329 95 81  
E-mail gemeente@nijmegen.nl

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postbus 9105  
6500 HG Nijmegen

Datum  
1 juli 2014

Ons kenmerk  
ML40/14.0006848

Contactpersoon  
Wim van der Velde

Onderwerp  
Startnotitie woonvisie 2014

Datum uw brief  
-

Doorkiesnummer  
(024) 3293437

Geachte leden van de raad,

Bijgaand vindt u de startnotitie voor actualisatie van de huidige woonvisie uit 2009. Ons college acht actualisatie van belang om een aantal redenen.

De crisis uit 2008 heeft diepe sporen getrokken. De woningmarkt kwam goeddeels tot stilstand, koopprijzen daalden en de huren stijgen. De inkomens van veel huishoudens staan onder druk, door toegenomen werkloosheid en een veranderde arbeidsmarkt met meer flexcontracten. Het rijk beperkte de hypotheekrenteaftrek, en verhuurders worden getroffen door een stevige verhuurdersheffing. Bouwplanontwikkeling gaat nu in kleinere series en met meer flexibiliteit. Herstel van de markt is nog voorzichtig.

In het Coalitieakkoord zijn een aantal ambities en doelstellingen op het terrein van wonen opgenomen. Daarmee is de agenda op hoofdlijnen bepaald. Daarnaast wijzigt de verhouding tussen de partijen op het speelveld. In 2015 wordt naar verwachting een nieuwe Woningwet van kracht die corporaties verplicht naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke woonbeleid. Dat beleid moet dan wel actueel zijn, zeker als we de uitvoering willen garanderen in nieuwe afspraken met de woningcorporaties. Tegen deze achtergrond is een nieuwe woonvisie gewenst om in een veranderende omgeving de actuele opgaven in de stad te benoemen met een uitvoeringsperspectief om tot resultaat te komen. In dat licht hebben we een Startnotitie vastgesteld als aftrap in het traject naar een actuele woonvisie. Hierin komt zowel de inhoud als het proces aan de orde. Deze startnotitie bieden we u hierbij aan.

Hoogachtend,  
college van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris,

drs. H.M.F. Bruls

drs. B. van der Ploeg

# Startnotitie Woonvisie 2014

## Inleiding

Het is tijd voor een actuele woonvisie. Sinds 2009, het moment waarop de huidige woonvisie is vastgesteld, is het speelveld behoorlijk veranderd. In de eerste plaats heeft de crisis uit 2008 tot op heden diepe sporen getrokken. De woningmarkt kwam deels tot stilstand. In een poging de rijksfinanciën, die uit de hand waren gelopen door de miljardensteun aan de banken, op orde te krijgen ging de rijksoverheid fors bezuinigen. Het maakte de geesten rijp voor een beperking van de hypotheekrenteaftrek. Verhuurders worden getroffen door forse heffing oplopend tot € 1,7 miljard per jaar in 2017. Voor de Nijmeegse verhuurders is dat in 2014 ca. € 17 miljoen, en in 2017 € 24 miljoen. De huren stijgen, en inkomens van veel huishoudens staan onder druk, door toegenomen werkloosheid en een veranderde arbeidsmarkt met meer flexcontracten. Dat treft met name starters op de arbeids- en woningmarkt. Betaalbaarheid van het wonen staat daardoor weer prominent op de agenda. Het kabinet investeert wel in verduurzaming van het wonen door de maatregelen in het Energieakkoord. Kortom, de wereld van het wonen ziet er anders uit in 2014. Er zijn tekenen dat de woningmarkt voorzichtig herstelt, en de economie wat aantrekt. Maar de tijden van voor 2008 zullen niet terugkeren.

In de tweede plaats wijzigt de verhouding tussen de partijen. In 2015 wordt een nieuwe Woningwet van kracht die corporaties verplicht naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke woonbeleid. Dat beleid moet dan wel actueel zijn, zeker als we de uitvoering willen garanderen in afspraken met de woningcorporaties. In de bijlage is een overzicht opgenomen met de belangrijkste punten van de Herziening Woningwet.

Tegen deze achtergrond is een nieuwe woonvisie gewenst om in een veranderende omgeving richting en focus te geven aan de opgaven in de stad. Belangrijke onderleggers voor de nieuwe woonvisie zijn voor de zomer van 2014 gereed: de nota "De Nijmeegse Woningmarkt 2013-2012", en het "Planningskader wonen met zorg 2014" zijn in februari door B&W vastgesteld; en op stadsregionaal niveau loopt een onderzoek naar de betaalbaarheid van het wonen.

De woonvisie wordt een kort en bondig verhaal, met draagvlak, dat kan fungeren als kader voor uitvoering in samenwerking en dialoog met verschillende partners. Geen blauwdruk, wel een duidelijke richting. Met een helder sturingsperspectief, dat recht doet aan de veranderende rol en positie van de overheid. Op het terrein van het wonen zijn we als gemeente één van de spelers in een netwerk met zelfstandige andere partijen, in meer horizontale verhoudingen, maar met de verantwoordelijkheid om een beleidsbepalende agenda op te stellen. Voor de uitvoering van welke visie dan ook, zijn we afhankelijk van draagvlak en resultaatgerichte coalities in dat netwerk.

## 1. De opgaven

De gemeenteraad heeft op 14 mei het Coalitieakkoord vastgesteld. Daarin is een aantal ambities en doelstellingen op het terrein van wonen opgenomen. Daarmee is de agenda voor het woonbeleid op hoofdlijnen bepaald. Die agenda ziet er als volgt uit.

### De woningbouwopgave.

In een land met groei en krimp is Nijmegen een stad die de komende jaren blijft groeien. Steden met een breed aanbod aan hoger onderwijs doen het alle goed wat dat betreft. Het zorgt voor een jaarlijkse instroom van jonge huishoudens, die groter is dan de uitstroom. Deze groei veroorzaakt een woningvraag die ingevuld moet worden. Het recente rapport "De Nijmeegse Woningmarkt 2013-2020" geeft een actueel beeld van vraag, aanbod en de uitbreidingsopgave. Deze opgave is een oude bekende, maar wel in een andere jas. De crisis heeft gezorgd voor een andere bouwplanontwikkeling, gekenmerkt door kleinere series en meer flexibiliteit. De tijd van grote VINEX-bouwstromen is voorbij. Het college geeft prioriteit aan Waalsprong en Waalfront en zet in op een versnelling van de productie in de Waalsprong.

Doel is een goede mix aan woningtypes met meer nadruk op goedkope en middeldure (huur)woningen. Er wordt meer ruimte geboden aan creativiteit, tijdelijke invulling en innovaties om de woningbouw te stimuleren.

### Wonen met Zorg

Mensen met een zorgvraag moeten goed en zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen.

De vergrijzing in Nijmegen gaat wat langzamer dan elders. Het is vooral de groep jonge senioren die de komende jaren toeneemt. Pas later gaat de groep ouder dan 75 flink toenemen. Dat neemt niet weg dat de woningvoorraad moet worden aangepast om aan deze vraag te voldoen. De ontwikkelingen in de zorg, met een strakke scheiding van wonen en zorg, en een scherpere extramuralisering door beperking van de toegang tot AWBZ- gefinancierde zorg- en verpleeghuizen, geven deze opgave meer gewicht en urgentie. Het recente "Planningskader wonen met zorg 2014" vormt de onderlegger voor te nemen maatregelen. Het college zet in op een inhaalslag om het aanbod aan wonen met zorg in levensloopbestendige wijken tijdig te vergroten.

### Betaalbaarheid

Een derde opgave is de betaalbaarheid van het wonen. Nijmegen kent een flink aandeel zelfstandige huishoudens met een laag inkomen. En dat aantal zal volgens de prognoses de komende periode toenemen. De vraag naar goedkope huurwoningen groeit daarmee ook, zij het minder hard. In 2011 was de vraag 24.100 (inkomen <34.000), in 2012 is dat 25.550 (+1.450). Dat betekent wat voor de uitbreidingsopgave én voor het huurbeleid in de bestaande voorraad. Binnenkort is de rapportage van het onderzoek naar betaalbaarheid dat bureau Companen voor de stadsregio uitvoert beschikbaar. In het Coalitieakkoord zijn de uitgangspunten voor betaalbaarheid aangegeven voor nieuw te maken afspraken met de woningcorporaties.

### Duurzaamheid

De betaalbaarheid heeft een directe koppeling met een andere opgave: het verduurzamen van de woningvoorraad. Door energiebesparing daalt de CO2 uitstoot, maar ook de energierekening en daarmee de woonlasten. Dat is een dubbele reden om in te blijven zetten op een ambitieus programma voor verduurzaming. Zowel in de particuliere voorraad als in het bezit van de woningcorporaties. Voor deze laatste sector heeft het college de ambitie om samen met de woningcorporaties te bereiken dat alle woningen binnen deze raadsperiode minimaal energielabel B krijgen.

### Studenten, jongeren en starters

Goede en voldoende studentenhuisvesting is belangrijk om onze aantrekkelijkheid als kennisstad te handhaven. De ontwikkeling van het aantal studenten en het aanbod van woonruimte volgen we op de voet. Op basis van nieuwe gegevens kan een koers voor de komende jaren worden uitgezet. Een aspect dat hier mee samenhangt is de stedelijke discussie over het kamerverhuurbeleid. Het Coalitieakkoord stelt dat kamerverhuur moet aansluiten bij het karakter van Nijmegen als studentenstad, maar niet mag leiden tot overmatige overlast voor buurtbewoners. Op basis van een verkenning van de beleidsopties wordt ingezet op meer communicatie en een aanscherping van de voorwaarden om een pand te mogen verkameren. Dit zal worden uitgewerkt in nieuwe regelgeving, die niet ten koste mag gaan van voldoende aanbod voor studenten.

### Goede kwaliteit van wijken

De afgelopen jaren is veel bereikt in het aanpakken van kwaliteitsachterstanden en het "verversen" van versleten delen van de woningvoorraad. Een goede en gedifferentieerde woningvoorraad, een goed onderhouden woonomgeving en voldoende voorzieningen bieden een woonklimaat waarin mensen graag samenleven. Deze aanpak maakt veelal deel uit van een breder pakket met daarin ook maatregelen in het sociale domein en in de openbare ruimte.

De Stads- en Wijkmonitor signaleert een goede en gestegen waardering van het woon- en leefklimaat in de wijken. De leefbaarheidsproblematiek is afgenomen, maar niet verdwenen. Daarnaast zien we binnen de stad groei- en krimpwijken. Demografische factoren, de "levensfase" van een wijk, maar ook sloop en nieuwbouw spelen een rol. Vanwege gevolgen voor het voorzieningenniveau (scholen, winkels) en verandering in de woningvraag (meer zorg) vraagt dit om aandacht.

De herstructurering in Oud West is vrijwel klaar, de opgave verschuift naar jongere delen van de voorraad. Het zijn nu delen van Dukenburg, Grootstal, Hatertse Hei en Hengstdal die een opknopbeurt kunnen gebruiken. Ook hier ligt een duidelijke relatie met de opgave om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen, niet alleen wat betreft energiezuinigheid van de woningen maar ook wat betreft de inrichting van de openbare ruimte, incl. het (afval)watersysteem.

### Uitvoeringsperspectief

Niemand heeft iets aan een visie die niet tot uitvoering en resultaten leidt. Daarom is een perspectief op de uitvoering nodig. De rol van de gemeente, de manier waarop we met de woonvisie willen omgaan in een dynamische omgeving, de instrumenten die we anno 2014 kunnen inzetten, dat komt hier aan de orde. Daarbij moet beseft worden dat de omvang van de opgaven in lijn moet worden gebracht met de (financiële) mogelijkheden van externe partijen en van onszelf. Prioriteren is daarbij onontkoombaar. Er is gewoon minder geld en niet alles zal kunnen. In het Coalitieakkoord wordt nadrukkelijk de hand uitgestoken naar de partners in de stad. Naast corporaties zijn dat ook ontwikkelaars, particuliere beleggers, eigenaar-bewoners en huurders. Met hen zoeken we verbinding en draagvlak voor ambities, doelstellingen en maatregelen, en maken we afspraken over te bereiken resultaten. Het einddoel is een kort en bondig verhaal, met draagvlak, dat kan fungeren als kader voor uitvoering in samenwerking en dialoog met verschillende partners. Geen blauwdruk, wel een duidelijke richting. Een visie die zodoende ook kan dienen als kader voor de prestatieafspraken met de corporaties die in 2014 ook vernieuwd moeten worden. Doelstelling is dat de woonvisie op een aantal belangrijke onderdelen het kader biedt voor een nieuw samenwerkingsverband met de woningcorporaties.

## **2. Planning en proces**

Voor de zomer: B&W stelt startnotitie vast en stuurt deze naar de raad.

Augustus: voorbereiden werkconferentie en interactieve maand stadsraadpleging (met inzet internet en sociale media).

September: kennismakingsbijeenkomst raadsleden en woningcorporaties.

Vervolgens de aftrap van het proces met een Werkconferentie Wonen (raadsleden, corporaties, ontwikkelaars, bewoners- en huurdersorganisaties) met een presentatie van de startnotitie, en discussie over relevante thema's. Dit is ook de kick off voor de brede stadsraadpleging. Met inzet van een website en sociale media wordt een maand lang de stedelijke samenleving geconsulteerd. De stad krijgt zo de mogelijkheid om ideeën in te brengen, commentaar te geven en te reageren op stellingen en vragen over het woonbeleid.

Oktober: verwerken van de resultaten van de werkconferentie en de stadsraadpleging in een eerste versie, een potloodschets. De raad wordt aan de hand van deze potloodschets geconsulteerd door het college. Ook de woonadviesraad wordt geconsulteerd. In de woonadviesraad zitten corporatiebestuurders en makelaardij in vaste samenstelling, en project ontwikkelaars in wisselende samenstelling.

November -januari: in november volgt de concept woonvisie. De raad wordt hierover geïnformeerd door het college. Het concept wordt gepresenteerd aan alle betrokkenen in het proces en andere geïnteresseerden. Vervolgens stelt het college de woonvisie vast en legt het middels een raadsvoorstel ter besluitvorming voor aan de raad.

## **Bijlage Hoofdpunten Herziening Woningwet**

Minister Blok heeft op 11 februari 2014 middels een zogenaamde novelle een wijziging op het wetsvoorstel Herziening Woningwet gepubliceerd. De novelle stelt kaders voor de activiteiten van woningcorporaties en de financiering daarvan, het externe toezicht op de corporaties en de rol van de gemeenten.

### Context

De nota Heerma uit 1989 zette de corporaties op eigen benen, ook financieel: met de Wet Balansverkortung werden exploitatiebijdragen van het rijk weggestreept tegen uitstaande leningen van corporaties. Dit staat bekend als 'de bruterung'. In de loop der jaren is van die zelfstandigheid in een aantal gevallen misbruik gemaakt (Maserati, een schip en fraude). Het toezicht heeft slecht gefunctioneerd. Dit alles mondde uit in een parlementaire enquête, waarvan de verhoren op 4 juni 2014 zijn gestart. De sector heeft haar goede reputatie verspeeld. Het Rijk grijpt nu in. Dat is de achtergrond van de novelle waarmee het kabinet de corporaties nadrukkelijker wil binden aan hun kerntaak om incidenten als in het verleden te voorkomen. Tegelijk wordt beoogd het toezicht te verbeteren. De positie van de gemeente ten opzichte van de corporaties wordt versterkt. Op deze drie punten gaan we hier nader in.

### Afbakening werkzaamheden corporaties

Corporaties moeten weer terug naar hun kerntaak: het huisvesten van mensen met een smalle beurs. De wet regelt een scherpe scheiding tussen maatschappelijk georiënteerde werkzaamheden (DAEB = Diensten van Algemeen Economisch Belang) en marktgeoriënteerde werkzaamheden (niet DAEB). DAEB-activiteiten worden geborgd door het WSW (lage rente op leningen), niet DAEB-activiteiten niet (marktrente). Voor investeringen in niet DAEB, bv middeldure huur- of koopwoningen is een omslachtige procedure opgesteld, met veel extra taken voor de gemeente. Niet DAEB wordt onaantrekkelijk gemaakt om zo een meer gelijk speelveld te realiseren met de marktpartijen, die overigens vaak helemaal niet willen investeren in een herstructureringsgebied.

De activiteiten van de corporaties op terrein van leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed worden redelijk breed omschreven, maar ze worden nog nader vastgelegd in een AMvB. Daar zijn we niet helemaal gerust op, omdat we zien dat erg veel regels zijn opgenomen om corporaties tot DAEB te beperken.

### Toezicht

De minister krijgt een belangrijke rol in het toezicht. In de novelle worden alle toezichtstaken wetstechnisch naar de minister overgeheveld. Er komt een scheiding in volkshuisvestelijk en financieel toezicht. En op het departement wordt toezicht gescheiden van beleidsvorming.

Dit is allemaal nog niet erg duidelijk vormgegeven. Het CFV (de huidige financiële toezichthouder) wordt opgeheven. Er wordt niet gekozen voor een zelfstandig bestuursorgaan (ZBO) voor het financiële toezicht. Het kabinet wil minder ZBO's. De behoefte aan een ervaren, gezaghebbende en objectieve toezichthouder wordt zo niet gehonoreerd.

### Versterking rol gemeenten

Als uitwerking van het Regeerakkoord wordt de positie van de gemeente versterkt. Hiermee geeft de minister gedeeltelijk gevolg aan de aanbevelingen van de cie. Dekker over de relatie tussen gemeente en corporaties. Dit komt tot uitdrukking in de volgende zaken:

1. Corporaties zijn verplicht naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke woonbeleid (art. 42), maar wel onder de voorwaarde dat de gemeente beschikt over een actueel en vastgesteld woonbeleid. Doet de gemeente dat niet, dan hoeven corporaties niet eens te overleggen over hun voornemens en kunnen hun gang gaan (art. 44). Op basis van het woonbeleid worden vervolgens prestatieafspraken gemaakt waarin de bijdrage van de corporaties duidelijk moet worden.

2. De gemeente kan op elk moment inlichtingen aan de corporaties vragen om zo inzicht te krijgen in de investeringscapaciteit. Dit is van belang bij het opstellen van beleid, en ook om een oordeel te kunnen vormen of er naar redelijkheid wordt bijgedragen aan het beleid.
3. De gemeente krijgt een taak in het beoordelen van voorgenomen niet DAEB-werkzaamheden van corporaties. Met een markttoets moet worden bepaald of de investering noodzakelijk wordt geacht en of er geen commerciële partijen geïnteresseerd zijn. Verder wordt van de gemeente een zienswijze gevraagd bij verkoop van sociale huurwoningen, uitbreiding van het werkgebied, fusie en splitsing, en de administratieve scheiding bij overheveling te liberaliseren woningen naar het niet DAEB-deel. Ook is de gemeente betrokken bij het opstellen door de corporatie van een reglement over de sloop van woningen.
4. In de wet is opgenomen dat huurdersorganisaties betrokken worden bij het overleg om te komen tot prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties. Ook vindt de minister het wenselijk dat huurdersorganisaties worden betrokken bij de totstandkoming van het woonbeleid van de gemeente.

Samenvattend geeft de wet ons meer mogelijkheden voor regie, goede lokale samenwerking en transparantie. Voordeel is ook dat we in Nijmegen al een heel eind gevorderd zijn in de herstructurering en daarmee wellicht iets minder last hebben van DAEB niet-DAEB-gevolgen voor gemengde wijken. Een risico is de precieze afbakening van activiteiten in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed. Als dit te veel beperkt wordt is dat niet goed voor de inzet die de corporaties nu in de wijken plegen. Daarnaast hebben we al te maken met de verhuurdersheffing die de investeringscapaciteit van de corporaties aantast. Minder geld maakt prioriteren noodzakelijk.

#### **Berichten uit de samenleving over de novelle**

**Aedes:** voorstellen zijn bureaucratisch en centralistisch. Te gedetailleerde regels maken het onmogelijk te werken aan gemengde wijken. Met name de extra regels voor de financiering vallen slecht. Dat maakt niet-DAEB-plannen onhaalbaar.

**Woonbond:** wil ruimere kerntaken voor de corporaties, en een ruimere doelgroepgrens (€ 43.000), met ruime liberalisatiegrens. De woonbond vreest verder dat te veel woningen naar niet-DAEB gaan, en pleit voor liberalisatieverbod.

**WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw):** stapeling van maatregelen niet nodig om staatssteun tegen te gaan en een gelijk speelveld te maken. Leidt tot beperking van mogelijkheden om te borgen. Corporaties worden hierdoor beperkt in het realiseren van hun maatschappelijke taakstelling. Risico's van eenzijdig bezit, beperkte risicospreiding. De beperkte financiering (1-2% balanstotaal) van niet DAEB vanuit DAEB is onwenselijk, middelduur heeft betere kasstroom en dus risicoverlagend voor de borg.

**IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland):** pleit voor nog strikter vastleggen dat corporaties niet middelduur mogen bouwen, ook niet in herstructureringsgebieden. Wil strikte juridische scheiding DAEB niet-DAEB. IVBN vindt dat er nog steeds geen gelijk speelveld is. Novelle is ontoereikend.

**Bouwend Nederland:** Wil dat corporaties meer ruimte krijgen om in krimp- en herstructureringsgebieden middelduur (= niet-DAEB) te bouwen.

**CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting):** Gevolgen van scheiding DAEB niet-DAEB zijn onduidelijk voor inrichting, sturing, beheersing, verantwoording en het toezicht. Het CFV vindt onafhankelijk toezicht nodig, maar is van mening dat dit niet is goed is geregeld: geen toezichtdienst aangewezen, takenpakket en bevoegdheden zijn niet uitgewerkt. Dit is onwenselijk, ook gezien de incidenten in het verleden.