

## **Neprom: Commerciële activiteiten corporaties altijd onder marktconforme condities**

03-03-2014 17:49

**De NEPROM, vereniging van ontwikkelaars, onderschrijft het uitgangspunt van het wetsvoorstel dat voortaan commerciële activiteiten van woningcorporaties onder marktconforme condities moeten plaatsvinden. Ten aanzien van investeringen in herstructureringswijken bepleiten de ontwikkelaars een uitzonderingspositie.**

In de consultatie-versie van de novelle op de herzieningswet schetst minister Blok de wijze waarop hij het werkterrein van corporaties wil inperken en welke regels hij aan hun functioneren wil stellen. De NEPROM bepleit in een brief aan minister Blok vlotte besluitvorming op dit terrein, omdat wanneer het momentum nu niet wordt benut om duidelijkheid te scheppen, het werkterrein van corporaties speelbal blijft van de politiek, waardoor corporaties en marktpartijen ernstig gehinderd worden in hun investeringsbeslissingen. De NEPROM verenigt ondernemingen vanuit het belang van de professionele opdrachtgever in de gebouwde omgeving: pur sang ontwikkelaars, bouwers, beleggers, corporaties en andere ontwikkelende ondernemingen.

### **Marktconformiteit**

Uitgangspunt van de novelle is dat commerciële activiteiten van corporaties tegen marktconforme condities ondernomen dienen te worden. De NEPROM onderschrijft dat en stelt vast dat zeker onder de grotere corporaties, die op professionele wijze invulling geven aan het opdrachtgeverschap, dit uitgangspunt ook breed gedeeld wordt. Tevens constateert de NEPROM dat er veel draagvlak is voor het objectief toetsbaar maken van de marktconformiteit, zowel waar het gaat om de financiering als wat betreft het rendement van de commerciële activiteiten. Er mag geen ruimte blijven voor corporaties om – mochten zij om welke reden dan ook daartoe verleid worden – commerciële investeringen onder niet-marktconforme condities te laten plaatsvinden. De NEPROM vindt de novelle op dat punt nog onvoldoende duidelijk en doet in haar brief aan minister Blok voorstellen gericht op het beter garanderen van marktconformiteit.

### **Herstructureringsopgave**

De NEPROM vindt het onder strikte voorwaarden gerechtvaardigd dat corporaties wordt toegestaan om uitsluitend in die herstructureringswijken (met minimaal 70% corporatiebezit) tijdelijk koopwoningen en commerciële huurwoningen te ontwikkelen, tegen een lager rendement dan waarmee commerciële marktpartijen genoeg nemen. De lijst met herstructureringswijken waar deze uitzondering voor geldt dient te worden opgesteld door gemeenten in nauw overleg met corporaties en marktpartijen, en beoordeeld en vastgesteld door de minister. Het moet volgens de ontwikkelaars gaan om helder en eenduidig afgebakende buurten en wijken van een stad; niet om complete stadsdelen, uitleglocaties of transformatielocaties.

De NEPROM neemt het voorstel van Aedes over om daar als voorwaarde aan te verbinden dat eerst zeker gesteld moet worden dat commerciële partijen niet bereid zijn om in die wijken te investeren. Wanneer aan deze condities is voldaan, dan behoeven naar overtuiging van de NEPROM géén verdere beperkingen aan de ontwikkeling van nieuwe koopwoningen en commerciële huurwoningen door corporaties in deze probleemwijken te worden gesteld. Hierin wijken de ontwikkelaars af van de novelle. Het is dan voldoende om vanuit het WSW en de financiële toezichthouder te toetsen of de corporatie hiermee geen onverantwoorde risico's loopt.