

Vergaderjaar 2014–2015

33 966

Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

Nr. 9

VERSLAG

Vastgesteld 19 september 2014

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen voldoende zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel genoegzaam voorbereid.

Inhoud	blz.
Introductie	2
I Algemeen	4
1. Inleiding	4
2. De werkzaamheden van toegelaten instellingen	5
2.1 Beperkingen van de Daeb-taken	5
2.2 Beperkingen van de niet-Daeb taken	10
2.3 Wijzigingen inzake de scheiding en splitsing	17
2.4 Ortec-rapportage «Een financiële analyse van de mogelijke gevolgen van de Daeb-splitsing»	32
3. Wijzigingen ten aanzien van het toezicht en daarmee direct samenhangende wijzigingen	33
4. Sanering van toegelaten instellingen	40
5. Samenwerking tussen toegelaten instellingen	41
6. Marktverstoring en concentratie op kerntaken	41
7. De versterking van de rol van de gemeente	42
8. Verhouding met het recht van de Europese Unie	45
9. De schaal van toegelaten instelling	47
10. Normering bedrijfslaten, fit and proper test, klachtenbehandeling, huurtoeslag en liberalisatiegrens	49
11. De ontwikkeling van de AMvB en regelingen	50
12. Administratieve lasten en nalevingskosten	51
13. Consultatie partijen over deze novelle	53
14. Overig	54
15. Nota van wijziging	58
II Artikelsgewijze toelichting	60
Paragraaf 4, onderdeel h1	60

Introductie

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (verder: wetsvoorstel). Deze leden onderschrijven de doelen van het wetsvoorstel om toegelaten instellingen te laten concentreren op hun kerntaken, het voorkomen van marktverstoring tussen toegelaten instellingen en private partijen en het regelen van adequaat toezicht op toegelaten instellingen. Deze leden zien dit wetsvoorstel als een belangrijk middel om de woningmarkt verder te hervormen en beter te laten werken. Zij hebben nog enkele vragen.

De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden onderschrijven de noodzaak van de hervorming van het corporatiestelsel. Duidelijke omschrijving van de taken van woningcorporaties, het beperken van commerciële risico's, de keuze om te kunnen splitsen, dan wel administratieve scheiding aan te gaan, een heldere marktoets, beter toezicht, het bevorderen van leefbare wijken en buurten, meer invloed van gemeenten door afdwingbare prestatieafspraken, het terugdringen van de tendens tot schaalvergroting door te kiezen voor afgebakende woningmarktregio's en de verruiming van de doelgroep door het ophogen van de inkomensgrens zijn keuzes van de regering die de leden van PvdA-fractie op hoofdlijnen kunnen steunen.

De leden van de SP-fractie hebben kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben nog veel vragen en zorgen over zowel het wetgevingsproces als de inhoud van de voorgestelde wijzigingen. Daarop zullen zij verder ingaan door het stellen van de volgende vragen.

De leden van de CDA-fractie hebben kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben altijd veel oog gehad voor de ontwikkelingen in de woningcorporatiesector. Volgens deze leden behoren woningcorporaties tot het maatschappelijk middenveld. In dit middenveld hebben woningcorporaties een centrale ligging en bewegen zij zich daarbij tussen de overheid, de markt en de samenleving. Om in goede harmonie in deze complexe omgeving te acteren is zelfstandigheid van woningcorporaties een belangrijk gegeven. Dit gedachtegoed is onder andere terug te zien in de bruteringsoperatie onder leiding van oud-Staatssecretaris van volkshuisvesting Enneüs Heerma midden jaren '90. Mede door de bruteringsoperatie zijn woningcorporaties anno 2014 uitgegroeid tot een belangrijke spil in de volkshuisvesting, waarbij zij zonder overheidssubsidie 31,5% van de nationale woningvoorraad en ruim 85% van de nationale huurvoorraad van goede kwaliteit hebben voorzien. Deze leden erkennen wel dat er bij sommige woningcorporaties misstanden hebben plaatsgevonden. De genoemde leden zijn, net als de regering, van mening dat een aanpassing in het stelsel van woningcorporaties noodzakelijk is. Bepaalde woningcorporaties zijn hun publieke taak: het huisvesten van mensen met een smalle beurs, uit het oog verloren. In plaats daarvan zijn marktprincipes een dominante rol gaan spelen in het beleid van woningcorporaties. Zodoende zijn een aantal woningcorporaties hun centrale ligging in het middenveld kwijtgeraakt en op afstand geraakt van de samenleving. Om het vertrouwen in de sector te herstellen werd een parlementaire enquête «Woningcorporaties» ingesteld. Het instellen van een parlementaire enquête is niet zo maar een middel om de Eerste Kamer en Tweede Kamer van noodzakelijke informatie te voorzien. Een parlementaire enquête is in de Nederlandse rechtstaat de zwaarste onderzoeksvorm die de volksvertegenwoordiging kan gebruiken om te leren van het verleden en maatregelen te treffen voor de toekomst. Deze leden begrijpen daarom niet dat de regering vooralsnog heeft besloten

om de uitkomsten van deze parlementaire enquête niet mee te nemen in het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden erkennen dat de sector dringend behoefte heeft aan duidelijkheid, maar dat dit niet ten koste mag gaan van de kwaliteit van wetgeving. Ook in de eerder gehouden rondetafelgesprekken werd een oproep gedaan richting de regering om de uitkomsten van de parlementaire enquête mee te nemen in het wetsvoorstel. Daarom vragen deze leden aan de regering of zij alsnog bereid zijn om de resultaten van de enquêtecommissie af te wachten en daardoor een zorgvuldig en breed gedragen wetstraject tot stand willen laten komen. De genoemde leden hebben veel vragen over het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de D66-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel en hebben daarover nog een aantal vragen.

De leden van de CU-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel dat beoogt de Herzieningswet toegelaten instellingen op meerdere punten aan te passen. Genoemde leden zien het belang dat het reeds langlopende traject van het wijzigen van de regelgeving voor de toegelaten instellingen spoedig wordt afgerond, maar vinden het voorts van belang dat de bevindingen van de parlementaire enquête Woningcorporaties hierbij nog meegenomen kunnen worden. Ook hebben zij op verschillende onderdelen van het wetsvoorstel nog veel vragen.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel. Hoewel zij de inzet van de regering om de toegelaten instellingen aan hun kerntaak te binden nog steeds delen, hebben zij zorgen dat het wetsvoorstel tot een keurslijf kan leiden dat de noodzakelijke investeringen in niet-Daeb¹ activiteiten onnodig belemmert.

De fractie 50PLUS / Baay-Timmerman heeft met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. De intenties van het wetsvoorstel worden gedeeld, als poging om tegemoet te komen aan breed gedeelde wensen binnen de samenleving. De samenleving verwacht volgens de regering, dat woningcorporaties weer terugkeren naar de doelen en de doelgroep waarvoor zij zijn opgericht, dat zij open staan voor de wensen van diegenen die op de woningcorporaties zijn aangewezen en géén financiële of commerciële avonturen aangaan waarmee het maatschappelijk bestemde kapitaal verloren kan gaan. Woningcorporaties moeten weer geheel dienstbaar worden aan het publieke belang en het maatschappelijk gebonden vermogen moet nu en in de toekomst ingezet worden én blijven voor betaalbaar wonen in een goede woonomgeving. Het wetsvoorstel schept nadere kaders en spelregels voor het realiseren van die centrale doelstelling. Afgezien van de door dit lid gedeelde intenties van het wetsvoorstel plaatst het kritische kanttekeningen bij de voorgestelde aanpak. Het lid vindt dat het wetsvoorstel ondanks goede bedoelingen, op punten het onderschreven doel voorbij schiet. Het lid vraagt zich ook af of het verstandig is dit wetsvoorstel in te dienen nu de conclusies en aanbevelingen van de enquêtecommissie Woningcorporaties nog niet bekend zijn. Waarom deze «snelle novelle»? Kan de regering hier op in gaan? Samenvattend heeft dit lid twijfels of de maatschappelijke taak van woningcorporaties niet te veel wordt ingeperkt met dit wetsvoorstel, en of de investeringscapaciteit – die al zwaar onder druk staat door de verhuurdersheffing – niet nóg verder uitgehold zal worden door nieuwe strengere regels en voorschriften. Wordt slagvaardig woningcorporatiebeleid met dit wetsvoorstel niet te veel onmogelijk gemaakt?

¹ Daeb: Diensten van Algemeen Economisch Belang.

Het genoemde lid ziet in het voorliggende wetsvoorstel tot op zekere hoogte een «omslag» naar een centralistische en meer bureaucratische benadering. Hiermee wordt tot op zekere hoogte afscheid genomen van het gedachtengoed uit de Nota Heerma, waarbij juist gestreefd werd naar decentralisatie naar gemeenten en verzelfstandiging van woningcorporaties.

Het genoemde lid vindt dat de positie van huurders beter verankerd moet worden in regelgeving, en dat de betaalbaarheid van huren beter geborgd moet worden. Het wetsvoorstel roept ook op dit punt belangrijke vragen op.

I Algemeen

1. Inleiding

De leden van de SP-fractie constateren dat wanneer tot op de dag van vandaag een kwalitatief zeer hoogwaardige woningvoorraad bestaat, het logisch is dit te koesteren en te behouden. Deze leden vragen de regering toe te lichten op welke wijze zij tegen die stelling aankijken. Zij begrijpen niet dat de regering de woningcorporatiesector zo wil inperken en het werk wil bemoeilijken, terwijl die zelfde regering stelt dat toegelaten instellingen «een onmisbare bijdrage leveren aan wonen in Nederland». De regering en coalitie- en gedoogpartijen van het Woonakkoord hebben de mond vol over «een concentratie van de kerntaken» van woningcorporaties, maar zij verzuimen de doelen en een omschrijving van de kerntaken te benoemen. Tevens is onduidelijk of die doelen met een focus op enkel de kerntaken kunnen worden bereikt. De genoemde leden zien graag een uitgebreide toelichting en een omschrijving van de kerntaken en daarmee samenhangende doelen die de regering voorstelt, zowel in relatie tot het Woonakkoord, als tot het voorliggende wetsvoorstel en hoe deze doelen bereikt dienen te worden.

Daarnaast wensen deze leden een specifieke uitleg over enkele passages waarvan het niet duidelijk is of het een doel of een middel is. Daarom de vraag of de regering per punt kan aangeven of het een doel of een middel betreft en waarom:

- het beperken van (financiële) risico's,
- betere afbakening van het takenpakket,
- het functioneren van de woningmarkt,
- meer ruimte voor particuliere investeerders,
- prioriteit moet liggen bij de laagste inkomens,
- het publieke belang moet beter worden gediend,
- een betere marktwerking moet worden mogelijk gemaakt.

De genoemde leden willen weten hoe het publieke belang beter gediend is met een betere marktwerking. Tevens vragen deze leden naar een omschrijving van het woord «beter» in deze twee zaken. Wordt er bijvoorbeeld «meer» bedoeld, dus meer publiek belang en meer marktwerking? Graag vernemen deze leden hoe deze zaken zich tot elkaar verhouden.

Volgens deze leden missen er een aantal doelen. Graag zien zij per aangegeven doel waarom dit niet wordt benoemd door de regering, of dit alsnog wordt verwerkt en zo ja, op welke wijze:

- kwalitatief hoogwaardige woningen,
- betaalbare huurprijzen,
- geen vermindering van de voorraad sociale huurwoningen,
- energiebesparende maatregelen en duurzaam onderhoud om kapitaalvernietiging tegen te gaan en de woonquote van huurders zo laag mogelijk te maken.

Daarnaast rest de vraag welk plaats de grote opgave van wonen met zorg en de vergrijzing heeft in het wetsvoorstel.

De leden van de D66-fractie merken op dat de regering steeds meer taken bij de Minister voor Wonen en Rijksdienst belegt. Deze leden vragen de regering om een visie te geven op de juiste balans van verantwoordelijkheden en bevoegdheden tussen de verschillende partijen in de volkshuisvesting. Ook vragen deze leden of het ministerie over de capaciteit beschikt om de extra taken goed uit te voeren.

De genoemde leden vragen de regering naar de implementatie van het voorliggende wetsvoorstel. Welke tijdsplanning houdt de regering aan en hoe zorgt de regering ervoor dat gemeenten en woningcorporaties voldoende tijd krijgen om zich op de scheiding van het Daeb en niet-Daeb voor te bereiden, zo vragen deze leden.

2. De werkzaamheden van toegelaten instellingen

2.1 Beperkingen van de Daeb-taken

De leden van de SP-fractie lezen dat de regering drie oogmerken noemt voor de inperking van het werkterrein van toegelaten instellingen in het belang van de volkshuisvesting. Deze leden vragen om per oogmerk aan te geven welke belangen van de volkshuisvesting wordt gediend.

De precieze grenzen van wat een woningcorporatie wel en niet mag zijn nog niet helder, zowel wat betreft de leefbaarheidsinvesteringen, alsmede bijvoorbeeld de afspraken met de gemeenten. Deze leden vragen om een nadere onderbouwing inzake de afbakening van de grenzen.

De koepel van woningcorporaties Aedes heeft de Commissie De Gaay-Fortman de opdracht gegeven om de uitvoerbaarheid en de gevolgen van voorliggende voorstellen te toetsen. De leden van de SP-fractie vragen de regering om een uitgebreide reactie op dit rapport. Ook vragen deze leden de regering per advies van de commissie te beargumenteren of ze dat advies wel of niet overneemt.

De leden van de SP-fractie zouden graag een overzicht zien van wat wel en wat niet valt onder Daeb-activiteiten. In hoeverre is dit hetzelfde als «maatschappelijk vastgoed» zoals gedefinieerd door de Europese Commissie in 2009 en waaruit bestaat de verdere inperking exact, zo vragen deze leden. Ook vragen zij of er in de toekomst vanuit de EU, de Europese Commissie of de Nederlandse regering wijzigingen worden verwacht wat betreft de definitie en de omvang. Dit kan immers grote gevolgen hebben voor toegelaten instellingen.

Voorts vragen deze leden naar een toelichting op en een definitie van de term «marktverstoring» die regelmatig in de tekst van het wetsvoorstel voorkomt. Waarom zou er sprake zijn van een marktverstoring als een woningcorporatie bouwt of renoveert wat een marktpartij niet doet? Hoe verhoudt dit zich tot de publieke taak van woningcorporaties?

De inspanningen om een buurt of wijk aantrekkelijk, veilig en leefbaar te houden of maken worden ingeperkt door het voorliggende wetsvoorstel, zo constateren de leden van de SP-fractie. Deze leden willen graag een toelichting op alle vier de beperkingen die de regering aangeeft. Deze leden vragen ook concreet welke activiteiten op het gebied van de leefbaarheid nog wél mogen binnen Daeb.

Verschillende woningcorporaties vrezen dat activiteiten waarover nu overeenstemming is met gemeenten niet meer kunnen worden gedaan. Hoe worden woningcorporaties en gemeenten geacht daar in de praktijk mee om te gaan? En wat gebeurt er met lopende afspraken?

De leden van de SP-fractie vernemen graag waarom de verhuur van maatschappelijk vastgoed wordt beperkt. Blijft er ruimte voor woningcorporaties om te verhuren aan bijvoorbeeld buurtcollectieven of vrijwilligers die in een ontmoetingsruimte activiteiten organiseren voor de buurt, die kenmerkend zijn voor actieve burgers en groepen in een participatie-samenleving, zo vragen deze leden.

De leden van de CDA-fractie lezen dat het voorliggende wetsvoorstel pleit voor een splitsing van het werkterrein van woningcorporaties. Op deze manier ontstaan er Daeb-werkzaamheden (kerntaken), welke geborgd zijn en dus met staatsteun mogen worden gefinancierd en niet-Daeb-werkzaamheden (overige taken), welke ongeborgd zijn en dus zonder staatsteun moeten worden uitgevoerd. Deze twee terreinen dienen van elkaar te worden gescheiden door een administratieve scheiding of een juridische splitsing.

Tot de Daeb-werkzaamheden worden het bouwen, beheren en verhuren van sociale woningen voor de laagste inkomensgroepen gerekend, zo constateren de leden van de CDA-fractie. De indeling van de laagste inkomenscategorieën verandert op basis van het voorliggende wetsvoorstel. Zo dient 80% van de totale sociale woningen te worden toegewezen aan huurders met een inkomen tot € 34.678, 10% van totale sociale huurwoningen aan huurders met een inkomen tussen € 34.678 tot € 38.000 en is 10% van de totale sociale huurwoningen vrij toewijsbaar. Hierbij komt de regering tegemoet aan de motie-Monach c.s.² waarbij de inkomensgrens voor vijf jaren wordt verhoogd naar € 38.000. Bij het aannemen van de motie-Monach c.s. werd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst gevraagd om met de Europese Commissie een ophoging van de toewijzingsgrens naar € 43.000 te bespreken. Toentertijd werd aangegeven dat de Minister de Kamer uiterlijk bij de behandeling van het voorliggende wetsvoorstel moet informeren over de resultaten van deze gesprekken. Kan de regering meer informatie geven over de gesprekken met de Europese Commissie over de ophoging van de toewijzingsgrens naar € 43.000? De genoemde leden steunen het initiatief van de regering om de toewijzingsgrens te verhogen naar € 38.000. Wel realiseren de leden zich dat de overige 90% van de huurders met een inkomen tot en met € 38.000 buiten deze regeling zullen vallen. Deze groep is afhankelijk van huurwoningen gerealiseerd door marktpartijen. De regering hoopt dat, door middel van bevriezing van de liberalisatiegrens, marktpartijen meer ruimte krijgen om te investeren in de duurdere huursector zodat er een breder middensegment ontstaat. De leden van de CDA-fractie willen van de regering weten in hoeverre marktpartijen daadwerkelijk geïnteresseerd zijn om te investeren in huurwoningen voor het middensegment. Uit het verleden is te vaak gebleken dat marktpartijen inderdaad geïnteresseerd zijn, maar uiteindelijk niet de daad bij het woord voegen. Mocht interesse uitblijven dan heeft dit grote gevolgen voor huisvesting van de middeninkomens en de toch al zo stagnerende doorstroming van huurders op de sociale woningmarkt. Kan de regering bewijzen dat zij signalen heeft ontvangen van concrete interesse of garanties c.q. toezeggingen heeft gekregen van marktpartijen voor realisatie van huurwoningen boven de liberalisatiegrens van € 700. Een andere vraag daarbij is of marktpartijen ook zullen investeren in huurwoningen gelegen in wijken met een laag aanzien. Zonder de inzet van woningcorporaties dreigen deze wijken nog verder in verval te raken. Deze wijken worden gekenmerkt door beperkte winstmogelijkheden en zijn daardoor voor marktpartijen vaker niet interessant. Daarom vragen de leden van de CDA-fractie of de regering ook kan aangeven of men garanties c.q. toezeggingen van marktpartijen heeft gekregen over investeringen in huurwoningen in wijken met een laag aanzien.

Naast het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen behoren ook leefbaarheidswerkzaamheden en activiteiten met betrekking tot maatschappelijk vastgoed tot de Daeb-activiteiten. Op basis van het voorliggende wetsvoorstel geldt dat de activiteiten met betrekking tot deze twee categorieën nader worden gedefinieerd. Zo mogen leefbaarheidswerkzaamheden worden uitgevoerd wanneer deze activiteiten plaatsvinden in gebieden waar de toegelaten instelling een noemens-

² Kamerstuk 33 750 XVIII, nr. 24.

waardig bezit heeft. De leden van de CDA-fractie vragen hoe deze toetsingscriteria over «noemenswaardig bezit» er in de praktijk precies komen uit te zien. Wanneer is er sprake van «noemenswaardig bezit»? Daarnaast mogen leefbaarheidswerkzaamheden niet worden uitgevoerd als deze werkzaamheden een primaire verantwoordelijkheid zijn van een andere partij dan de toegelaten instelling. De regering is altijd al van mening geweest dat leefbaarheid geen primaire taak is van woningcorporaties. Deze leden zijn dus erg benieuwd hoe deze eis in de praktijk wordt getoetst. Over de partij die deze eisen met betrekking tot leefbaarheidswerkzaamheden moet toetsen is in het voorliggende wetsvoorstel niets terug te vinden. Kan de regering aangeven welke partij verantwoordelijk wordt voor deze toetsing en op welke manier deze toetsing plaatsvindt? De verwachting is dat door middel van het voorliggende wetsvoorstel de omvang van het aantal leefbaarheidswerkzaamheden sterk zal afnemen. Levendige wijken dreigen daardoor tot het verleden te behoren. Erkent de regering de geschetste gevaren en welke partij zal volgens de regering de taak met betrekking tot het onderhouden van leefbaarheid moeten oppakken?

De regering geeft in het voorliggende wetsvoorstel aan dat met de inperking van het toegestane maatschappelijk vastgoed een verdere beperking wordt aangebracht dan het EC-besluit heeft voorgeschreven. Deze leden realiseren zich dat het de regering vrij staat om een verdere beperking door te voeren maar vragen wat hiervoor exact de reden is.

De leden van de D66-fractie zijn van mening dat woningcorporaties een belangrijke bijdrage leveren aan het wonen in Nederland. De laatste jaren zijn zij echter ook commerciële activiteiten gaan ontplooiën die hebben geleid tot risico's voor het maatschappelijke vermogen en een ongelijk speelveld creëren. Deze leden zijn van mening dat woningcorporaties terug naar hun kerntaak moeten gaan: het bouwen en het beheren van betaalbare sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. Deze leden kunnen zich dan ook vinden in de doelstelling van het voorliggende wetsvoorstel, maar de genoemde leden hebben nog wel vragen over de manier waarop het voorliggende wetsvoorstel dit uitvoert. De leden van de D66-fractie vragen de regering om aan te geven welke gevolgen het voorliggende wetsvoorstel zal hebben voor de bouw van gemengde wijken en daarbij specifiek in te gaan op de bouw van gemengde wijken in achterstands- en krimpgebieden. Deze leden vragen de regering om bij de beantwoording van de bovenstaande vraag ook uiteen te zetten op welke manier de gevolgen van het voorliggende wetsvoorstel voor gemengd bouwen onderzocht is.

De leden van de CU-fractie lezen dat het wetsvoorstel beoogt te bereiken dat toegelaten instellingen zich meer richten op hun kerntaak zodat er meer ruimte ontstaat voor particuliere investeerders in het geliberaliseerde segment. Volgens genoemde leden is het daarbij van belang dat deze ruimte wel wordt ingenomen. Als dit niet gebeurt dan zien deze leden het gevaar dat belangrijke voorzieningen niet meer of onvoldoende van de grond komen of dat dit alleen nog maar mogelijk is via een erg bureaucratische procedure met als gevolg tragere besluitvorming en hoge transactiekosten.

Ten opzichte van de nu toegestane inspanningen van toegelaten instellingen op het terrein van de leefbaarheid wordt een aantal beperkingen aangebracht.

De leden van de CU-fractie vragen waarom in het wetsvoorstel geen rekening is gehouden met het groeiende onderscheid tussen de verschillende woningmarkten. Deze leden merken op dat met name in krimpgebieden er vaak geen andere partijen dan de toegelaten instellingen zijn die de leefbaarheidsopgave kunnen oppakken. Zij noemen als voorbeeld het bundelen van nog resterende voorzieningen of maatschappelijke functies

om de levensvatbaarheid te verbeteren. Zij zijn er nog niet van overtuigd dat het wetsvoorstel voldoende ruimte biedt om dergelijke, maatschappelijk gewenste, leefbaarheidsopgaven te realiseren en zo regionaal maatwerk te bieden en vragen praktische voorbeelden wat met het wetsvoorstel nog wel is toegestaan en wat niet.

Genoemde leden vragen voorts of er inzicht kan worden gegeven in de (financiële) omvang van de inspanningen in de huidige situatie die straks niet meer toegestaan zijn. Welk aandeel hebben de leefbaarheidsuitgaven momenteel in het totaal van de woningcorporaties en welk deel daarvan is straks niet meer toegestaan? Ook vragen de leden van de CU-fractie of er inzicht kan worden gegeven in de regionale verschillen op dit punt, bijvoorbeeld een representatieve corporatie in de Randstad versus een representatieve corporatie in een krimpregio.

Ten opzichte van de nu toegestane inspanningen van toegelaten instellingen op het terrein van de leefbaarheid mogen toegelaten instellingen, anders dan de verhuur van woningen en maatschappelijk vastgoed, geen andere werkzaamheden ontwikkelen ter bevordering van de leefbaarheid in buurten en dorpen wanneer hiermee religieuze stromingen worden gefaciliteerd, expliciet ter uitoefening van de bij die stroming behorende activiteiten of levenswijze. Genoemde leden vragen hoe dit onderscheid kan worden gemaakt als bijvoorbeeld een object wordt gerealiseerd dat gezamenlijk wordt gebruikt door een religieuze instelling en een maatschappelijk gewenste functie en er bijvoorbeeld sprake is van een gemeenschappelijk eigendom van de toegelaten instelling en de religieuze organisatie. Ook vragen genoemde leden hoe deze beperking past in de door de regering gewenste participatiesamenleving waarin de regering er juist naar streeft dat ook religieuze instellingen bijdragen leveren aan de participatiesamenleving.

De leden van de SGP-fractie lezen dat toegelaten instellingen de afgelopen jaren werkzaamheden hebben verricht die te ver afstaan van de kerntaak. Deze leden vragen tot welke aanvullende constatering de regering is gekomen ten aanzien van deze problematiek ten opzichte van de analyse in het wetsvoorstel dat door de Tweede Kamer is aanvaard. Zij vragen bovendien om een schematische opsomming waaruit de inhoudelijke verschillen blijken tussen het nu voorliggende wetsvoorstel en het oorspronkelijke wetsvoorstel met betrekking tot het gebied van de volkshuisvesting en de Daeb, redactionele wijzigingen daargelaten. De leden van de SGP-fractie vragen of de regering onderkent dat de beoordeling van Daeb-taken sterk afhankelijk kan zijn van regionale of lokale context. Zij vragen in dat licht waarom de regering ervoor gekozen heeft bepaalde werkzaamheden die toegestaan zijn op grond van de beschikking van de Europese Commissie bij voorbaat als niet-Daeb aan te merken in plaats van een model waarin op basis van een solide toets op de beschikbaarheid van marktpartijen wordt bepaald welke taken als Daeb moeten worden aangemerkt. Kan de regering toelichten waarom haar voorstel doelmatiger en flexibeler is, zo vragen zij. Is het bijvoorbeeld verstandig om voorzieningen met een educatieve- of welzijnsfunctie bij voorbaat tot niet-Daeb te bestempelen?

Het lid van de fractie 50Plus Baay/Timmerman constateert dat na 2000 woningcorporaties steeds meer aangemoedigd zijn om een bredere verantwoordelijkheid te nemen en ook nadrukkelijk te investeren in de leefomgeving, openbare ruimte en ouderenhuisvesting. Toegelaten instellingen werden ook geacht fors te participeren in het wijkenbeleid. Een belangrijke duurbetaalde les van de afgelopen jaren is dat activiteiten ook kunnen leiden tot risico voor het maatschappelijk bestemde vermogen van toegelaten instellingen, en daarmee voor de uitvoering van hun kerntaak: het huisvesten van mensen met een smalle beurs.

Het genoemde lid vindt het op zich zeer wenselijk dat woningcorporaties in principe terugkeren naar hun kerntaak: sociale woningbouw en het daarbij behorende maatschappelijk vastgoed. Het lid vindt wél, dat die kerntaak dan aangevuld moet worden met de thema's van vandaag, zoals duurzaamheid, vergrijzing, sociale (betaalbare) huurwoningen en leefbaarheid (gemengde wijken).

De vergrijzing, die de komende jaren nog toe zal nemen, en het ingezette traject van decentralisatie en extramuralisering, leiden er toe dat een deels nieuwe, groeiende «huisvestingstaak» zich aandient. Minder draagkrachtige ouderen en zorgbehoevenden gaan in toenemende mate weer zelfstandig wonen (extramuralisering); ouderen en zorgbehoevenden blijven tegelijk steeds langer zelfstandig wonen. Deze ontwikkelingen vereisen in hun samenhang op aanzienlijke schaal woningaanpassing en realisatie van nieuwe woningen die geschikt zijn voor ouderen en zorgbehoevenden, en nieuwe woon- zorgarrangementen (wonen met kleinschalige zorgvoorzieningen in de buurt).

Het genoemde lid vraagt in hoeverre de nieuwe taakafbakening voor woningcorporaties rekening houdt met deze belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen. Ook wordt gevraagd of rekening wordt gehouden met het feit dat toekomstige wijzigingen in indicatiestelling er nog toe kunnen leiden dat deze taak voor woningcorporaties nog zwaarder zal worden voor deze specifieke doelgroep.

Legt de voorgestelde taakafbakening enige beperkingen op aan woningcorporaties waar het gaat om realisatie en exploitatie van woon- en zorgvoorzieningen voor ouderen en zorgbehoevenden? Wat verandert er in dit opzicht precies ten opzichte van de bestaande situatie/regels?

Mogen woningcorporaties bijvoorbeeld nog kleine zelfstandige zorgvoorzieningen in woonwijken realiseren? Behoort dit (nog) tot hun kerntaak? Graag een uitvoerige toelichting.

Het genoemde lid vraagt ook aandacht voor ouderen met een inkomen net boven de Daeb-norm³; zij vinden doorgaans moeilijk een passende woning omdat het aanbod in het particuliere woon-zorgaanbod meestal duur is. De huidige inkomensgrenzen houden onvoldoende rekening met deze groeiende groep van senioren die eigenlijk is aangewezen op de corporatiesector. Hoe kan voorzien worden in betaalbare woningen voor deze specifieke groep ouderen? Welke oplossingen zijn hier mogelijk? Het lid van de fractie 50Plus Baay/Timmerman constateert dat bij het definiëren van maatschappelijk vastgoed binnen de Daeb-tak (staatssteun mogelijk), een beperktere definitie wordt gehanteerd, dan de Europese regels voor staatssteun voorschrijven. Kan exact aangegeven worden welke vormen van maatschappelijk vastgoed niet meer toegestaan zijn volgens de nieuwe regels, maar volgens de Europese regels nog wél onder de Daeb-tak zouden mogen vallen? Kan aangegeven en onderbouwd worden waarom het wenselijk is juist deze categorieën van maatschappelijk vastgoed buiten de Daeb-tak te laten vallen? Waarom wordt dit verantwoord geacht? Biedt de niet-Daeb-tak hier voldoende soelaas? Zullen commerciële partijen deze maatschappelijk gewenste voorzieningen voldoende gaan realiseren? Graag een grondige toelichting.

Woningcorporaties speelden tot nu toe een belangrijke rol bij het realiseren van gemengde wijken, aldus het lid van de fractie 50Plus Baay/Timmerman. Is de indruk van dit lid juist dat door de nieuwe Daeb/niet-Daeb verdeling – waarbij sprake is van zeer strakke regulering en een fors beperktere toegestane financiering van niet-Daeb-woningcorporaties deze rol veel minder goed zullen kunnen waarmaken? Wordt de kans op eenzijdig samengestelde wijken hierdoor niet groter dan verantwoord is? Wie kan onder de nieuwe regels nog gemengde wijken

³ Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, «Corporaties: maatschappelijke opgave groter, het speelveld kleiner?» Het effect van de Novelle op Wonen en Zorg. R. Goes, 25 februari 2014.

realiseren? Een gemengde wijk vereist immers gemengde complexen met zowel Daeb (sociale huurwoningen) als (vaak kleinschalig) niet-Daeb vastgoed. Te denken valt dan aan duurdere huurwoningen en goedkope koopwoningen. Commerciële partijen zijn in de praktijk minder geneigd hier een rol te spelen. Deze laatste vorm van niet Daeb-vastgoed in gemengde wijken is voor commerciële partijen vaak te kleinschalig, lastiger te beheren en commercieel- en rendementstechnisch minder aantrekkelijk.

Samenvattend vreest het lid van de fractie 50Plus Baay/Timmerman dat met de gekozen taakafbakening een jas voor de woningcorporaties is gemaakt die te krap dreigt te worden om de kerntaak nog goed uit te kunnen voeren. De volkshuisvestelijke uitdagingen van vandaag lijken haar niet echt goed te behappen binnen de ruimte die woningcorporaties met de nieuwe regels wordt geboden. Binnen de strenge regels lijkt het welhaast onmogelijk om nog te komen tot een echt slagvaardig woningcorporatiebeleid. Hoe kunnen woningcorporaties nog voldoen aan hun wettelijke verplichting⁴ om het woongenot van hun huurders te garanderen? Dat gaat toch verder dan het bieden van een goed dak boven het hoofd? Dit lid deelt de mening van professor H. Priemus⁵, dat met de voorgestelde regels «een gat» wordt geslagen in het bouwvolume van woningcorporaties, dat slechts zeer gedeeltelijk zal worden opgevangen door marktpartijen. Spannen wij daarmee het volkshuisvestelijke paard niet achter de wagen, zo vraagt dit lid.

2.2 Beperkingen van de niet-Daeb taken

De leden van de PvdA-fractie hechten grote waarde aan gemengde wijken, nu en in de toekomst. Daarvoor is het noodzakelijk dat bij zowel renovatie, herstructurering en uitleg het mogelijk is om een goede balans te creëren in het aanbod sociale huur, vrije sector, koop, commercieel en maatschappelijk vastgoed. Diverse partijen in het veld zijn van mening dat door de rendementseisen aan niet-Daeb in het voorliggende wetsvoorstel gemengde wijken niet meer mogelijk zou zijn. Deze leden zien een reactie op deze stelling met belangstelling tegemoet.

Is de regering bereid om een nadere analyse uit te voeren op de rapportages van Aedes over het wetsvoorstel in dezen (conclusies van de commissie de Gaay Fortman c.s., Ortec, Finance Ideas, Houthoff Buruma), waarbij ook duidelijk wordt met welke financiële parameters is gewerkt – zoals bijvoorbeeld overhead, toename huursom – en in hoeverre bepaalde parameters ceteris paribus zijn verklaard?

De leden van de PvdA-fractie zien ook graag een nadere duiding van wat nou exact renovatie is en wat herstructurering. Waar ligt de grens tussen beide? Is dat een bouwkundige definitie of hanteert de regering een financiële definitie? Is sloop/nieuwbouw herstructurering, of is sloop nieuwbouw met behoud van de oude fundering renovatie? Graag een toelichting hierop.

De genoemde leden vinden dat er geen verlies geleden moet worden op niet-Daeb investeringen. Elk verlies gaat ten koste van de sociale huurder, dat is de afgelopen jaren wel duidelijk geworden. Maar deze leden vragen zich wel af waarop de rendementseisen zijn gebaseerd en waarom ze meer dan break-even bedragen. Deze leden begrijpen dat er geen oneerlijke concurrentie mag bestaan tussen toegelaten instellingen en commerciële ontwikkelaars. De Europese Unie is daar ook duidelijk over. Daartoe dient dit wetsvoorstel ondermeer. Maar graag horen de leden van de PvdA-fractie waarom er bij projecten – waar de marktpartijen via de markttoets van aangeven dat zij die niet willen bouwen – toch noodzakelijk is dat er een marktconform rendement behaald dient te worden door

⁴ BW: artikel 7:203.

⁵ Aedes Corporatie Platform, 17 februari 2014.

de toegelaten instelling. Waarom zou een lager rendement dan marktconform oneerlijke concurrentie zijn als diezelfde marktpartijen aangegeven geen interesse te hebben in een bepaald project? Hoe realistisch is het dat bij dergelijke projecten – die de marktpartijen niet zien zitten – de wettelijk verplichte rendementen worden gehaald? Kan de regering dit toelichten aan de hand van onafhankelijk onderzoek? Wat is de noodzaak van deze eisen als bij elk project waar deze rendementseisen op van toepassing zijn, het WSW⁶ als hoeder van de borg moet instemmen, waarmee gewaarborgd is dat de toegelaten instelling deze investering in niet-Daeb financieel kan dragen en er geen sprake is van ongeoorloofde (kruis)subsidiering? Als het WSW akkoord zou zijn met een rendement onder de wettelijke eis is de solvabiliteit van de hele toegelaten instelling toch nog niet in het geding, zo vragen de leden van de PvdA-fractie.

De leden van de SP-fractie zien bij de voorgestelde regels nog grote risico's voor een weglek van volkshuisvestelijk vermogen door het uitvoeren van activiteiten die niet tot de zogenaamde kerntaak behoren. Zo kan activa te goedkoop ingebracht worden in de niet-Daeb en draagt de Daeb-tak de risico's bij verliezen. Bovendien wordt een «bruidsschat» meegegeven doordat de positieve solvabiliteit van de woningcorporatie naar evenredigheid toegedeeld wordt aan de niet-Daeb-tak. De leden van de SP-fractie willen op deze punten graag een toelichting.

De genoemde leden hebben zorgen over de mogelijkheid tot het laten «doorzakken» van honderdduizenden («nog te liberaliseren») sociale huurwoningen. Deze operatie wordt beargumenteerd met de noodzaak dat de niet-Daeb levensvatbaar en financierbaar is en daarnaast speelt het verdienpotentieel een belangrijke rol. Door de doorzakoperatie worden immers veel woningen uiteindelijk winstgevend aan de sociale huurwoningvoorraad onttrokken door verkoop en liberalisatie. Ook op deze punten willen de leden een uitleg en een oplossing voor dit probleem. De leden van de SP-fractie vragen of het mogelijk is om huizen die over zijn gegaan naar de niet-Daeb-tak later weer tot de Daeb-tak te laten toetreden. Gelden hier beperkingen en voorwaarden voor en zo ja, welke? Ook willen deze leden weten of buitenlandse activiteiten zijn toegestaan en zo ja, onder welke voorwaarden.

In een aantal probleemwijken of buurten willen commerciële partijen (tijdelijk) niet investeren, zo merken de leden van de SP-fractie op. Juist in deze buurten, met een eenzijdige bevolkingsopbouw, verouderde woningvoorraad spelen maatschappelijke problemen. Door herstructurering kunnen deze problemen deels worden verholpen. Het verleden heeft uitgewezen dat corporaties daar een goede en belangrijke rol in hebben. De genoemde leden willen weten hoe bovengenoemde buurten en wijken in de toekomst geholpen kunnen worden en wat de taak van de corporaties nog zal zijn. Kan de regering garanderen dat er geen getto-vorming zal zijn of achtergebleven gebieden ontstaan waarin niet geïnvesteerd mag worden, zo vragen zij.

Commissie De Gaay Fortman signaleert twee knelpunten als het gaat om de gemeentelijke markttoets die bij herstructurering plaats zal moeten vinden:

- Marktpartijen kunnen herstructurering blijven frustreren door het blijven voeren van procedures tegen gemeente en woningcorporatie;
- Bovendien zal het in de praktijk vaak voorkomen dat plannen worden gewijzigd (bijvoorbeeld als gevolg van overleg met huurders) waardoor partijen opnieuw een beroep kunnen doen op de nieuwe markttoets. Dat kan tot gevolg hebben dat gemeenten of woningcorporaties moeilijk met huurdersinspraak omgaan.

⁶ WSW: Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Wat de leden van de SP-fractie betreft moeten beide knelpunten worden voorkomen en worden aangepakt. Zij vragen naar concrete oplossingen van de regering voor deze gesignaleerde knelpunten.

Zoals eerder gemeld bestaat er onduidelijkheid over de grenzen van wat wel en niet mag. Om meer duidelijkheid te krijgen vragen deze leden wat exact wordt bedoeld met kleinschalig in «losstaande kleinschalige buurthuizen met daarin kleinschalige voorzieningen» zoals in de proeve van de AMvB⁷ wordt geschreven. Zij vragen ook wat exact wordt bedoeld met de «directe nabijheid van de toegelaten instelling»? In dat kader vragen zij ook naar het precieze verschil tussen een gemeenschapscentrum en een multifunctioneel centrum voor maatschappelijke dienstverlening.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie om bij elke onderstaande vorm van een gebouw aan te geven waarom dit niet langer tot de taak van een woningcorporatie zou mogen behoren, omdat deze initiatieven wel het woongenot, de leefbaarheid, betrokkenheid en samenhang kunnen bevorderen:

- Multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening,
- ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten,
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen,
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen.

Begrijpen de leden van de SP-fractie het goed dat wanneer een activiteit deels gericht is op een buurt of wijk het dan wél is toegestaan?

De regering wil dat gemeenten in hun woonvisie of beleid aangeven welke niet-Daeb-investeringen zij noodzakelijk achten. Deze leden vragen op welke wijze gemeenten en gemeenteraadsleden te horen krijgen welke niet-Daeb wel of niet zijn toegestaan. Voorts moeten gemeenten transparant zijn en voornemens met betrekking tot niet-Daeb-investeringen publiceren in het belang van marktpartijen. Deze leden vragen waar de publicatie moet plaatsvinden en hoe dit er in de praktijk uitziet.

Gemeenten moeten vervolgens verklaren dat er geen bevoordeling plaatsvindt, waar de toezichthouder een bewijs van kan vragen. Dan rijst de vraag bij deze leden of er hier geen sprake is van een omgekeerde bewijslast. Hoe kunnen gemeenten immers bewijzen dat iets er niet is? Het doet de genoemde leden voorkomen als een onnodige papieren exercitie, waarop zij graag een toelichting zien van de regering. Bovendien lezen zij dat bij AMvB nadere voorwaarden worden gesteld. Deze leden willen weten welke voorwaarden dit zijn en waarom deze niet in de wet zijn opgenomen. Ook vragen deze leden op welke wijze de lopende afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en andere partners passen in het voorstel van de regering.

Naast de gemeentelijke toets komt er een WSW-beoordeling over niet-Daeb-voornemens. Deze leden vragen hoe de WSW-toets er concreet uit komt te zien. De vraag is tevens op welke wijze het WSW kan aantonen of er op termijn een risico is voor de uitvoering van

Daeb-werkzaamheden. De leden van de SP-fractie vragen of er één toets is door het WSW voor de rendementseisen, investeringen/risico's en interne leningen (in de rol van borgsteller), of zijn er ook nog andere.

De genoemde leden willen weten hoe de rendementseisen eruit komen te zien, omdat hierover veel vragen bestaan. Daarnaast worden er zaken nader bezien rondom de rendementseisen. Welke zijn dat en hoe wordt dit bepaald, zo vragen zij.

Kan de regering aangeven waarom zij kiest voor de rendementseisen (voor niet-Daeb) zoals deze zijn beschreven, omdat deze rendementseisen er toe kunnen leiden dat herstructurering niet meer van de grond komt, aangezien de inbrengwaarde van sloopwoningen te zwaar opweegt tegen

⁷ AMvB: algemene maatregel van bestuur.

de rendementen van het vastgoedproject, zo merken de leden van de SP-fractie op.

Na de gemeente en het WSW volgt een oordeel van de Minister voor Wonen en Rijksdienst. De vraag is op welke manier de Minister tot het oordeel komt en of daar bezwaar tegen mogelijk is. Zo ja, hoe ziet dit eruit? Zo nee, waarom niet?

Na goedkeuring kijkt de Minister of er geen kruissubsidiëring plaatsvindt. De leden van de SP-fractie willen weten hoe de Minister dit nagaat en hoeveel extra werk daarmee gemoeid is, voor zowel de toegelaten instelling als de Minister.

Voorts vragen de genoemde leden welke taken de Financiële Autoriteit nog heeft in het nieuwe stelsel en hoe dit precies verschilt met de huidige situatie.

De genoemde leden vragen of de regering de woorden «staatssteun» of «subsidie» vieze woorden vindt. De regering spaart namelijk kosten noch moeite om het woningcorporaties te bemoeilijken hun maatschappelijke taak uit te voeren, die in andere teksten van de regering zo belangrijk wordt geacht. Hoe verhouden de lovende woorden zich tot de destructieve splitsing van activiteiten en de inperking van het takengebied, zo vragen deze leden.

Tegelijkertijd constateren de genoemde leden dat de regering staatssteun levert aan huiseigenaren in de vorm van de hypotheekrenteaftrek of de schenkingsvrijstelling bij giften voor het kopen van een huis. De leden vragen daarom of er een evenredige (verdere) inperking komt van de belastingvoordelen als hypotheekrenteaftrek en de schenkingsvrijstelling. De leden van de SP-fractie vernemen graag een uitgebreide motivatie van het antwoord.

De leden van de CDA-fractie lezen dat een van de grondredenen van de regering om over te gaan tot een splitsing van de Daeb en niet-Daeb werkzaamheden het realiseren van een gelijk speelveld is. Hierdoor is een zeer ingewikkelde procedure in het leven geroepen waarbij tal van regels worden gesteld aan woningcorporaties voordat niet-Daeb werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. Kan de regering alle werkzaamheden benoemen die onder niet-Daeb vallen en daarbij ook vermelden waar de exacte grens ligt tussen Daeb en niet-Daeb.

Over niet-Daeb werkzaamheden en de bijbehorende procedure hebben deze leden nog enkele specifieke vragen. Zo constateren zij dat woningcorporaties geen nieuwe niet-Daeb werkzaamheden mogen opstarten indien deze geen directe relatie hebben met de Daeb-werkzaamheden. Kan de regering concreet aangeven wanneer er sprake is van een directe relatie tussen Daeb- en niet-Daeb en hoe deze beoordeling er in de praktijk komt uit te zien?

Ook lezen de leden van de CDA-fractie dat onder strikte voorwaarden niet-Daeb werkzaamheden door woningcorporaties mogen worden uitgevoerd. Zo dient de gemeente, middels een markttoets, te onderzoeken of commerciële marktpartijen geïnteresseerd zijn in de uitvoering van niet-Daeb werkzaamheden. Is het zo dat wanneer een marktpartij daadwerkelijk geïnteresseerd is, de woningcorporatie niet meer in aanmerking komt voor de uitvoering van niet-Daeb werkzaamheden? Zo ja, is er dan volgens de regering wel sprake van een gelijk speelveld? Als een gelijk speelveld het uitgangspunt is voor niet-Daeb werkzaamheden en op deze manier woningcorporaties onder marktconforme condities moeten opereren, waarom gelden op dit punt dan strengere regels voor corporaties dan voor marktpartijen?

De leden van de CDA-fractie vernemen dat het WSW middels een toets beoordeelt of de niet-Daeb investeringen een positief rendement zullen hebben op het niveau van het project en op het niveau van de kasstromen van de gehele toegelaten instelling. Hierdoor kan het WSW een inschatting maken of de voornemens nu (of op termijn) een risico kunnen

vormen voor de uitvoering van Daeb-werkzaamheden. Na de WSW-toets volgt het eindoordeel van de Minister. Onduidelijk is of de Minister kan afwijken van het oordeel van het WSW. Wanneer het WSW komt tot een positief oordeel over de niet-Daeb investeringen, kan de Minister dan toch besluiten om deze voornemens af te wijzen, zo vragen zij.

De keuze tussen een administratieve of juridische splitsing van niet-Daeb werkzaamheden speelt ook een rol bij de uitvoeringsprocedure van nieuwe niet-Daeb investeringen, zo merken de leden van de CDA-fractie op. In de memorie van toelichting staat aangegeven dat bij een administratieve scheiding een minder breed palet aan niet Daeb-werkzaamheden wordt toegestaan dan bij een juridische splitsing het geval zou zijn. Zo is de uitvoering van niet-Daeb werkzaamheden bij een administratieve scheiding afhankelijk van tal van voorwaarden waaraan moet worden voldaan, zoals bijvoorbeeld de eerder genoemde markttoets, WSW-toets, oordeel Minister, et cetera. Onduidelijk is welke voorwaarden ten grondslag liggen aan de uitvoering van niet-Daeb werkzaamheden bij een juridische splitsing. Dient bij een juridische splitsing ook een gehele procedure te worden doorlopen? Deze leden verzoeken de regering hier uitvoerig op in te gaan.

De verwachting is dat de procedure met betrekking tot niet-Daeb werkzaamheden zal leiden tot de nodige vertraging, zo constateren de leden van de CDA-fractie. Voordat deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd dienen er verschillende stappen te worden doorlopen. Kan de regering aangeven hoeveel weken de procedure van een gemiddelde niet-Daeb investering meer in beslag neemt in vergelijking met de te volgen procedure in huidige situatie, zo vragen deze leden.

De complexiteit van het ontwikkelde systeem voor Daeb en niet-Daeb werkzaamheden kwam ook aan bod bij de rondetafelgesprekken. Hierbij zei de heer Kamminga van Vastgoedbelang dat institutionele beleggers niet geïnteresseerd zullen zijn om te investeren in een omgeving waarbij wet- en regelgeving zo ingewikkeld zijn zoals nu ook het voorliggende wetsvoorstel beoogt. Hij riep de regering op om een eenvoudiger en duidelijker systeem te ontwikkelen zodat het voor externe partijen aantrekkelijk wordt om te investeren in de woningmarkt. Het voorliggende wetsvoorstel leunt en steunt op het feit dat de complexe regels moeten zorgen voor een gelijkere speelmarkt zodat externe partijen eerder zullen investeren in de Nederlandse woningmarkt.

Hoe reageert de regering op de kritiek van de heer Kamminga, zo vragen de leden van de CDA-fractie. Volgens deze leden wordt de complexiteit veroorzaakt door de invloed van de Minister in de procedure. De rol van de Minister is te prominent aanwezig bij de procedure die ten grondslag ligt aan de goedkeuring van niet-Daeb-werkzaamheden. Volgens de genoemde leden zou de Minister zich juist alleen moeten beperken tot het bewaken van het proces en niet invloed moeten uitoefenen op de uitkomst hiervan. De leden roepen de regering op om het eindoordeel juist neer te leggen bij de gemeente. Op deze manier wordt lokale democratie gewaarborgd en tevens draagvlak gegenereerd voor niet-Daeb werkzaamheden. Hoe kijkt de regering aan tegen deze zienswijze?

Het ligt volgens de leden van de CDA-fractie in de lijn der verwachting dat op basis van het voorliggende wetsvoorstel het aantal niet-Daeb werkzaamheden die door woningcorporaties mogen worden verricht, sterk zal slinken. Duurdere huurwoningen en goedkope koopwoningen kunnen niet meer door woningcorporaties worden gebouwd en het is nog maar de vraag of marktpartijen dit gat opvullen. Gemengde wijken lijken daarbij verleden tijd te worden en segregatie zal verder toenemen. Tel daarbij op dat ook de eerdergenoemde leefbaarheidswerkzaamheden door het wetsvoorstel worden geblokkeerd en zo ontstaat het risico van probleemwijken. Is de regering van mening dat de diversiteit in wijken zal

worden aangetast middels dit wetsvoorstel en erkent de regering dat daardoor wederom probleemwijken kunnen ontstaan, zo vragen deze leden.

Ten opzichte van het concept wetsvoorstel bestaan in het definitieve voorstel ruimere mogelijkheden met betrekking tot niet-Daeb investeringen in herstructureringsgebieden, aldus de leden van de CDA-fractie. De investeringen kunnen zowel geborgd als ongeborgd plaatsvinden. Hierbij waarschuwen deze leden de regering voor de mogelijke gevaren van deze bepaling. Veelal zal deze bepaling door woningcorporaties worden aangehaald om zo toch gewenste niet-Daeb investeringen geborgd uit te voeren. Deze leden vragen dan ook wanneer een plek wordt aangemerkt als herstructureringsgebied. Worden hieraan concrete eisen gesteld? Daarnaast is het vooralsnog onduidelijk wanneer herstructureringswerkzaamheden in aanmerking komen voor geborgde financiering en wanneer deze werkzaamheden ongeborgd dienen plaats te vinden. Hoewel er een mogelijkheid is tot geborgde financiering reageren deze leden toch op voorhand sceptisch op deze bepaling. Bij geborgde financiering zal de verwachte rendementseis van 4% een grote rol spelen. De commissie De Gaay Fortman stelt dat deze rendementseis niet haalbaar is voor herstructureringsprojecten, waardoor geborgde financiering haast onmogelijk wordt⁸. Kan de regering meer inzicht geven in de procedure voor investeringen in herstructureringsgebieden en kan de regering ingaan op de bevindingen van de commissie De Gaay Fortman, zo vragen zij.

Waar de investeringsmogelijkheden rondom herstructureringsgebieden zijn verruimd ten opzichte van het concept wetsvoorstel, blijven de mogelijkheden voor investeringen in krimpgebieden beperkt. Voor deze gebieden zijn niet-Daeb investeringen noodzakelijk. Krimpgebieden worden gekenmerkt door een terugloop van het inwonersaantal. Externe financiers zijn daarom niet geïnteresseerd om huurwoningen te bouwen boven de € 700. Op basis van het voorliggende wetsvoorstel mogen woningcorporaties zich ook niet meer richten op de realisatie van woningen boven de liberalisatiegrens van € 700. Zodoende zullen in krimpgebieden veelal eenzijdige wijken ontstaan met vooral veel sociale huurwoningen. De kwaliteit van de leefomgeving in krimpgebieden komt onder druk te staan omdat er wijken zullen ontstaan met veel criminaliteit en hoge werkeloosheid met als gevolg een hoge mate van overlast. Hierdoor dreigt het aanzien van wijken in krimpgebieden nog verder weg te zakken en zullen geïnteresseerde externe financiers uitblijven. Daarom vragen de leden van de CDA-fractie de regering om regionale verschillen te erkennen en zo lokaal maatwerk toe te staan. Voor krimpgebieden zou dit betekenen dat er sprake moet zijn van verruiming van het aantal toegestane niet-Daeb werkzaamheden. Erkent de regering de gevaren van het wetsvoorstel voor krimpgebieden en onderschrijft de regering de opvatting van de genoemde leden, zo vragen zij.

Ook willen de genoemde leden de regering wijzen op ontwikkelingen in de zorg. Door de decentralisatie van de zorg richting gemeenten en de extramuralisering zal de vraag naar inzet van woningcorporaties verder toenemen. Hoe moeten woningcorporaties omgaan met deze problemen en op welke manier zijn de ontwikkelingen in de zorg verwerkt in het wetsvoorstel, zo vragen zij.

De leden van de CU-fractie begrijpen het principe van het beperken van activiteiten van toegelaten instellingen tot een specifieke regio. Deze leden vragen echter wat dit betekent voor de risico's van instellingen in krimpgebieden. Is het niet zo dat instellingen in deze gebieden een groter

⁸ <http://www.aedes.nl/content/artikelen/corporatiestelsel/woningwet/herstructurering-wijken-wordt-voor-woningcorporati.xml>.

risico lopen en daarom baat hebben bij activiteiten buiten hun thuisregio, zo vragen zij.

Ook vragen de genoemde leden wat er gebeurt wanneer geen van de woningcorporaties die werkzaam zijn in een regio of gemeente die regio of gemeente als kerngebied aanwijzen, een scenario wat volgens het platform woningcorporaties noordvleugel Randstad niet ondenkbaar is. Uiteindelijk beslist de Minister als de gemeenten niet met een voorstel komen. Welke criteria hanteert de Minister daarbij? Aan welke schaal wordt gedacht voor de regionale woningmarkten? Ook zijn deze leden zeer benieuwd naar de reactie van de regering op de opmerkingen hierover in het rapport van de commissie De Gaay Fortman. In de proeve van AMvB staat dat de woningcorporatie mag bijdragen aan woonmaatschappelijk werk, maar daar niet primair verantwoordelijk voor mag zijn. Genoemde leden vragen wat dit in de praktijk betekent. Wanneer voldoet deze functie aan deze voorwaarde? Betekent dit dat de toegelaten instelling deze functie niet volledig mag financieren of betekent «een bijdrage leveren aan» dat dit ook een 100% bijdrage mag zijn maar dat alleen een maatschappelijke organisatie hier de eindverantwoordelijkheid voor moet dragen? Leidt deze extra voorwaarde niet tot meer bureaucratie, zo vragen deze leden.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom het volgens de regering niet in de rede ligt om werkzaamheden die onder het BBSH⁹ zijn toegestaan ook vrij te stellen van de verplichting om deze werkzaamheden in een aparte tak onder te brengen. Deze leden wijzen in dit verband ook op het voorstel van de regering om huurwoningen die bij inwerkingtreding niet geliberaliseerd zijn niet verplicht naar de niet-Daeb tak verplaatst moeten worden.

De genoemde leden vragen hoe de regering zich rekenschap geeft van het feit dat veel onroerende zaken in belangrijke mate zowel een Daeb als een niet-Daeb functie hebben. Kan de regering toelichten welke werkwijze zij in dergelijke situaties voorstaat, zo vragen zij.

Deze leden constateren dat in herstructureringsgebieden eerst getoetst moet worden of voor de investering marktpartijen bereid gevonden kunnen worden. Deze leden vragen hoe de regering omgaat met de situatie waarin een marktpartij bereid is te investeren, maar waarbij de eigendom van de grond bij de toegelaten instelling berust. In hoeverre is de voorgestelde regeling in zulke situaties werkbaar, zo vragen zij.

De genoemde leden vinden dat de regering in algemene zin terecht de vraag opwerpt waarom toegelaten instellingen op nieuwe bouwlocaties niet-Daeb werkzaamheden zouden moeten verrichten wanneer de marktpartijen daar geen perspectief zien. Deze leden vragen echter waarom de regering toegelaten instellingen in alle gevallen dwingt om volledig marktconform te opereren, ook wanneer marktpartijen geen belangstelling tonen en de toegelaten instelling er niet in slaagt een ongeborgde lening te verkrijgen, terwijl wel degelijk sterke behoefte bestaat aan nieuwe uitleg. Deze leden vragen waarom niet ten minste in uitzonderingssituaties een interne lening tegen marktconforme voorwaarden mogelijk is.

De leden van de SGP-fractie lezen dat toegelaten instellingen voornemens voor niet-Daeb investeringen kunnen voorleggen aan de Minister. Zij vragen hoe deze opmerking te verenigen is met het wetsvoorstel waarin in ieder geval bepaald is dat toegelaten instellingen voornemens aan de Minister moeten voorleggen. Het door de regering genoemde artikel 44c betreft – naar de indruk van deze leden – situaties waarin gemeenten marktpartijen buiten spel zetten die wel degelijk belangstelling hebben om te investeren. Naar de mening van deze leden ligt enkel in die situaties een toets door de Minister in de rede.

⁹ BBSH: Besluit Beheer Sociale Huursector.

De genoemde leden vragen waarom de regering het grofmazig instrument van de aanvullende forfaitaire rendementseis verkiest bovenop de toets van de financiële situatie van de instelling. Zij vragen in hoeverre de regering het risico onderkent dat financieel gezonde instellingen geen goedkeuring krijgen voor werkzaamheden vanwege het feit dat het forfaitair rendement niet wordt gehaald. In dit kader vragen zij een reactie op de rekenvoorbeelden van de commissie De Gaay Fortman, waaruit blijkt dat de voorgestelde rendementseisen nauwelijks perspectief bieden voor toegelaten instellingen.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom voorafgaand toezicht door de Minister nodig is in situaties waarin gemeenten akkoord zijn, geen bezwaren door marktpartijen zijn aangevoerd en de financiële beoordeling geen problemen oplevert. Zij vragen of de naleving van wettelijke voorwaarden niet aan het reguliere toezicht overgelaten dient te worden, zeker gezien het feit dat reeds meer partijen bij deze investeringen betrokken zijn en controles worden uitgevoerd. Deze leden vragen bovendien waarom toegelaten instellingen in alle gevallen goedkeuring van de Minister nodig hebben. Zij vragen bijvoorbeeld waarom de financiële drempel volledig wordt geschrapt.

2.3 Wijzigingen inzake de scheiding binnen en splitsing van toegelaten instellingen

De leden van VVD-fractie onderschrijven dat het onwenselijk is dat toegelaten instellingen haar onroerende zaken op sociale bedrijfswaarde in plaats van op marktwaarde waarderen. Hoe wordt toezicht en controle op deze scheiding gehouden om dit proces goed te laten verlopen? Zijn er nog andere effecten of consequenties van deze opwaardering voor toegelaten instellingen en de woningmarkt in het algemeen?

De leden van de VVD-fractie lezen dat bij de scheiding de niet-Daeb tak deels kan worden gefinancierd door een marktconforme lening van de Daeb-tak. Hoe wordt een marktconforme lening gedefinieerd en vormgegeven? Ook lezen deze leden dat het uitgangspunt van de scheiding tussen Daeb- en niet-Daeb-onderdelen is dat beide zelfstandig levensvatbaar en financierbaar dienen te zijn. Daarom wordt vereist dat een aanzienlijk deel van de winsten in de niet-Daeb tak of de woningvennootschap uitgekeerd dient te worden aan de Daeb-tak van de toegelaten instelling, zodat voldoende financiële ruimte beschikbaar blijft voor Daeb-taken. Hoe wordt dit aanzienlijk deel gedefinieerd? Worden daar ook normen of grenzen voor aangegeven, zo vragen deze leden.

De leden van de VVD-fractie lezen dat er ook fiscale veranderingen kunnen plaatsvinden bij een juridische scheiding waarbij het niet-Daeb-gedeelte wordt ondergebracht in een BV- of NV-vorm. Is er per saldo daardoor een negatieve prikkel om te kiezen voor een juridische splitsing in BV- of NV-vorm door bijvoorbeeld het verschuldigd zijn van vennootschapsbelasting in deze vorm?

De leden van de VVD-fractie lezen dat, net als in de huidige situatie, de onder toezicht staande instellingen bijdragen aan de bekostiging van die diensten die belast worden met het toezicht. Blijft de verdeelsleutel hetzelfde als nu en blijven de kosten voor het toezicht gelijk? Naast de inrichting verandert ook de uitvoering van het toezicht zo lezen deze leden. Blijft het budget en personele bezetting voor de toezichttaken op het huidige niveau?

De genoemde leden lezen dat de Minister ervoor kiest om de ZBO-status¹⁰ van het CFV¹¹ op te heffen en het financieel toezicht naar het ministerie te halen. Kan de regering toelichten waarom zij deze keuze heeft gemaakt en

¹⁰ ZBO: Zelfstandig Bestuursorgaan.

¹¹ CFV: Centraal Fonds Volkshuisvesting.

hoe de onafhankelijkheid van het toezicht ook in deze constructie gewaarborgd blijft, zo vragen de leden.

In de inbreng ten behoeve van het rondetafelgesprek over het voorliggende wetsvoorstel stelt het CFV dat er een duidelijk publiekrechtelijk saneringskader moet komen dat regelt dat alleen het sociale deel van de woningcorporatie voor sanering in aanmerking komt en een saneringsverzoek mogelijk gedeeltelijk of volledig kan worden afgewezen. Hoe beoordeelt de regering het belang van een dergelijk kader, zo vragen deze leden.

De leden van de PvdA-fractie hebben kennis genomen van de zorgen die het WSW heeft over de mogelijkheden van weglek van maatschappelijk kapitaal en delen de mening van WSW dat weglek onacceptabel is. Deze leden horen graag een toelichting van de regering op de inbreng van WSW tijdens het rondetafelgesprek van 4 september jl. waarin drie routes voor weglek van maatschappelijk kapitaal worden beschreven; 1) aflossingsplicht (interne) leningen, 2) vervreemding tegen marktwaarde en niet tegen leegwaarde en 3) te lage waardering van vastgoed. Herkent de regering de risico's die het WSW beschrijft, staat de regering het WSW toe om extra bovenwettelijke eisen te stellen om een deel van de problemen te voorkomen en ziet de regering aanleiding om het voorliggende wetsvoorstel op dit punt aan te scherpen? Graag een toelichting. De aanstaande scheiding van de balans tussen Daeb en niet-Daeb kan op twee manieren, zo lezen de leden van de PvdA-fractie. Klopt het dat de investeringscapaciteit van de totale toegelaten instelling ongesplitst groter is dan bij administratieve of juridische scheiding? Verder hebben deze leden begrepen dat zowel Aedes als het CFV kanttekeningen plaatsen bij de haalbaarheid van de overgangstermijnen. Klopt het dat het CFV haar formatie dient te verdubbelen om de transitie en controletaak goed te kunnen monitoren? Is de regering van mening dat voorafgaand aan de splitsing eerst toestemming gegeven moet worden door de financieel toezichthouder en is dit als zodanig in de wet verankerd? Het CFV is van mening dat onvoldoende duidelijk is voor welk deel van de toegelaten instelling bij administratieve of juridische splitsing, de mogelijkheid van saneringssteun aanwezig blijft. Dat kan «moral hazards» in de hand werken.

De saneringstaak gaat over naar het WSW, zo constateren de leden van de PvdA-fractie. Hoe kan de regering garanderen dat er geen dubbele petten ontstaan bij het WSW, omdat het WSW uit hoofde van haar functie als hoeder van de borg belangen heeft bij een voor het WSW gunstige saneringsoperatie? Het CFV stelt voor om niet-Daeb investeringen uit te sluiten van de onderlinge zekerheidsstructuur. Daarmee zou tevens een einde komen aan de ongeoorloofde bevoordeling van toegelaten instellingen t.o.v. commerciële partijen. De genoemde leden ontvangen hier graag een toelichting op.

Aedes oppert de mogelijkheid om toegelaten instellingen met een omzet van minder dan 40 miljoen onder het regime van de AFM¹² te plaatsen daar waar het gaat om afbakening van wel of niet geoorloofde staatssteun, zo merken de leden van de PvdA-fractie op. Dat voorkomt verplichte balanssplitsing van de bulk van de woningcorporaties en het sluit volgens Aedes aan bij de geldende regelgeving omtrent eerlijke marktcondities. De genoemde leden ontvangen graag een toelichting van de regering op deze suggestie. In dit verband wijzen deze leden erop dat de regering woningcorporaties uitsluit van deze wettelijke verplichtingen tot scheiding of splitsing als het woningcorporaties met minder dan 1000 woningen betreft. Is deze grens (zeker in relatie tot de eis van 40 miljoen omzet) niet veel te laag? Zou de grens niet moeten worden gelegd bij woningcorporaties met een groter bezit aan woningen, te denken valt aan

¹² AFM: Autoriteit Financiële Markten.

10.000 woningen per woningcorporatie? Hierdoor wordt ook de tendens tot schaalvergroting ingedamd zoals de regering wenselijk acht. Of zou de verplichting tot splitsing van de balansen verplicht kunnen worden gesteld bij woningcorporaties waar maximaal 5% of 10% van hun balanstotaal uit niet-Daeb bestaat? Immers, uit de aard van bezit blijkt dat deze woningcorporaties maar weinig actief zijn in het niet-Daeb segment en dus afzonderlijk amper marktverstoring zijn. De leden van de PvdA-fractie vragen wat de proportioneel voorgestelde splitsing – met alle extra administratieve lasten van dien – is voor dergelijke woningcorporaties.

De genoemde leden vragen of er een verplichting ligt vanuit de Europese Unie of vanuit een andere bron die feitelijk voorschrijft dat alle bestaande activa en passiva van de toegelaten instelling in Daeb en niet-Daeb gesplitst moeten worden. Of vloeit de verplichte splitsing louter voort uit de nationale politieke wens om toegelaten instellingen op hun kerntaak te laten richten? Graag een toelichting waarin ook de proportionaliteit van de gevolgen van splitsing wordt betrokken. Zou het mogelijk zijn om alleen nieuwe passiva en activa van toegelaten instellingen die per ingaan van deze wet worden verkregen, conform de nieuwe eisen aan Daeb en niet-Daeb in gesplitste balansen onder te brengen? Wordt daarmee dan voldaan aan de Europese Daeb- en Dienstenrichtlijn of zou dan een eerdere datum moeten gelden als scheidslijn, zo vragen deze leden. Zou met deze optie zowel onzekerheid in de toekomst (bv. bij herfinanciering) en de administratieve lastendruk terugdringen.

Graag horen de leden van de PvdA-fractie ook een toelichting van de regering op de financiële gevolgen die administratieve c.q. juridische splitsing heeft op de grondposities van toegelaten instellingen. Heeft de regering een impactanalyse uitgevoerd naar deze gevolgen? Zo ja, hoe zag die analyse eruit en wat zijn de conclusies? Kan de regering aangeven waarom grondposities alleen op de Daeb-balans mogen als er minimaal 90% sociaal wordt gebouwd, waarbij binnen vijf jaar daadwerkelijk gebouwd gaat worden? Als de grondpositie in handen is van de toegelaten instelling en de gemeente acht het wenselijk dat meer dan 10% van die grond voor niet-Daeb moet dienen, hoe ziet de regering dan voor zich hoe de ontwikkeling zal gaan? Wordt de toegelaten instelling geacht een deel van haar grond te verkopen aan een commerciële ontwikkelaar? Zijn er omstandigheden denkbaar waarbij er flexibeler kan worden omgegaan met de 90% Daeb-eis of de 5-jaarstermijn, bijvoorbeeld door omstandigheden waar de toegelaten instelling weinig invloed op heeft, zoals trage besluitvorming bij gemeenten of financiële tegenslag bij een participant in de ontwikkeling?

Stel dat het geplande niet-Daeb gedeelte inderdaad door een projectontwikkelaar wordt opgepakt, en die trekt zich terug, waardoor de 5-jaarstermijn niet gehaald wordt, is het dan proportioneel om de gehele grondpositie dan als niet-Daeb te gaan beschouwen, met alle extra financieringslast voor de toegelaten instelling van dien, zo vragen de leden van de PvdA-fractie. Wanneer de commerciële ontwikkelaar geen marktconforme prijs wil betalen voor het deel van de grond dat hij ontwikkelt, mag de toegelaten instelling dan minder dan de marktprijs vragen voor de grond en is dat dan niet een vorm van concurrentievervalsing c.q. weglek van maatschappelijk kapitaal? Graag een toelichting. De leden van de PvdA-fractie zijn content met de nieuwe kaders voor het werkgebied van de woningcorporatie en willen de inperking van het geografische werkgebied ondersteunen. Deze leden willen benadrukken dat het belangrijk is dat er snel na inwerkingtreding, geheel Nederland wordt opgedeeld in logische woningmarktregio's. Deze leden delen de zorg dat een langdurig proces teveel onzekerheid oplevert m.b.t. toekomstige investeringen. Deze leden snappen echter ook de insteek van de regering om de woningmarktregio's organisch van onderop te laten ontstaan, maar willen graag horen op welke manier de regering kan

waarborgen dat er geen rare hiaten ontstaan. Hoe voorkomen we dat bepaalde gemeenten die logischerwijs bij een bepaalde regio horen, door buurgemeenten wordt buitengesloten en hoe voorkomen we dat gemeenten die een huisvestingsverordening delen, in verschillende woningmarktregio's vallen? Kortom, kan de regering haar regierol bij dit proces toelichten? De genoemde leden steunen de limiet van een jaar waarbinnen de gemeenten en corporaties tot een indeling moeten komen. Daarna moet de Minister bij het uitblijven van een besluit de knoop doorhakken.

De leden van de SP-fractie vragen, wanneer woningcorporaties zich toch tot hun kerntaken moeten beperken en het toezicht wordt aangescherpt en verbeterd, er dan niet de mogelijkheid bestaat om deze hele splitsingsoperatie in Daeb en niet-Daeb te voorkomen. Is immers niet alles wat de sociale volkshuisvesters doen, aan te merken als Daeb?

Deze leden merken voorts op dat individuele woningcorporaties de keuze kunnen maken om óf juridisch óf administratief de Daeb-activiteiten en niet-Daeb-activiteiten te splitsen. Uitgangspunt is dat de toegelaten instelling en de dochtermaatschappij financieel gezond en zelfstandig financierbaar zijn. Allereerst willen de genoemde leden weten of er een maximum is gesteld op het aantal dochtermaatschappijen dat een woningcorporatie mag hebben. Zo nee, waarom niet en gaat dit alsnog gebeuren? Zij willen tevens weten of het toegestaan is dat dochtermaatschappijen zelf ook dochtermaatschappijen hebben.

Wat betreft het punt van overcompensatie rijst de vraag of de regels hieromtrent niet moeten worden opgenomen in de wet, maar enkel in de AMvB. De leden van de SP-fractie vragen een toelichting op de regels en hoe deze tot stand zijn gekomen.

Woningcorporaties kunnen bij de splitsing ervoor kiezen om huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van 699,48 euro per maand van de Daeb-tak naar de niet-Daeb-tak over te hevelen. In hoeverre is dit mogelijk ná de splitsing, zo vragen de leden van de SP-fractie. De gereguleerde huurwoningen in de niet-Daeb-tak kunnen worden geliberaliseerd. Geldt dit dan niet voor huurwoningen in de Daeb-tak? Tevens willen deze leden weten of het mogelijk is om geliberaliseerde woningen, die bij de splitsing in de niet-Daeb-tak kwamen, bij een huurverlaging onder de liberalisatiegrens terug te brengen in de Daeb-tak. Dat brengt de genoemde leden op de vraag of er een grens wordt gesteld aan het aantal keer schuiven met woningen van de ene tak naar de andere. Graag ontvangen de genoemde leden een toelichting op dit punt.

Voor het primair onderwijs heeft de scheiding van Daeb en niet-Daeb grote gevolgen, zo merken de leden van de SP-fractie op. Het zal ertoe leiden dat er (nog) minder nieuwbouw gerealiseerd gaat worden. Mogelijk kan het er zelfs toe leiden dat lopende plannen worden afgebroken. Dit terwijl nieuwbouw van groot belang is en de scholenbouw juist een extra stimulans zou kunnen gebruiken. Uit verschillende rapporten (o.a. Oberon en Algemene Rekenkamer) blijken de achterstanden op het terrein van de huisvesting in het primair onderwijs bijna niet meer te overbruggen. Circa 7.000 scholen zijn gevestigd in ongeveer 10.000 gebouwen met een gemiddelde leeftijd van ruim 40 jaar. Er zijn 70 tot 80 nieuwbouwprojecten per jaar. Daarmee staat vast de vervanging van de bestaande voorraad ongeveer 100 jaar zal duren. De gebouwen zijn qua duurzaamheid, en functionaliteit zwaar verouderd. Het zeer hoge energieverbruik maakt de gebouwen bijna niet meer te exploiteren.

De leden van de SP-fractie vragen om een reactie op bovenstaande alinea en de gesignaleerde problemen voor het onderwijs. Deze leden vragen welke oplossing de regering ziet. Daarnaast willen de genoemde leden weten welke andere sectoren mogelijk in de problemen kunnen komen door voorliggende voorstellen. Ook hierbij zien de leden graag een toelichting.

De leden van de SP-fractie hebben een aantal concrete vragen over het systeem van interne leningen. De interne lening zorgt wat deze leden betreft voor ondoorzichtig geschuif met maatschappelijk geld. Op welke manier is dat publiek controleerbaar, zo vragen deze leden. Ook willen zij weten wat de rol is van de huurder hierbij en hoe de huurder kan controleren wat er met de door hen opgebrachte huur gebeurt. Op welke manier worden de rente en de renteopslag vastgesteld, zo vragen de leden van de SP-fractie en waarom wordt er gedacht aan 1,5%? Is een ander percentage ook mogelijk willen deze leden weten. Vervolgens willen deze leden weten op welke manier er gedifferentieerd kan worden bij de rente van de interne financiering en hoe de differentiatie wordt bepaald. De leden van de SP-fractie ontvangen graag een toelichting over de afweging om wel dan niet te differentiëren bij de rente van interne financiering.

De leden van de SP-fractie constateren dat de Commissie De Gaay Fortman twee knelpunten signaleert als het gaat om interne financiering. Voor veel woningcorporaties lijkt deze bepaling in de praktijk weinig mogelijkheden te bieden, zeker voor de crisisjaren waarop de bepaling betrekking heeft. Daarnaast is een knelpunt de voorwaarde dat er sprake moet zijn van een batig saldo. De genoemde leden ontvangen graag per knelpunt een reactie en een oplossingsrichting.

De regering schrijft dat de effecten van de scheidingsvarianten nog in beeld worden gebracht en dat de uitgangspunten worden vastgelegd in de AMvB. Deze leden vragen om niet te wachten met het uitwerken van de effecten van de varianten en deze zo spoedig mogelijk voor te leggen aan de Tweede Kamer, de woningcorporaties en andere betrokkenen bij dit proces. Daarnaast stellen deze leden de vraag waarom de uitgangspunten niet in de wet worden vastgelegd, maar in een AMvB. Hoe komen de uitgangspunten er uit te zien en waarom zo vragen deze leden.

De genoemde leden vragen voorts wat er gebeurt met de borging wanneer de lening bestaat uit geborgd budget uit de Daeb-tak. Voorts de vraag waarom de interne lening marktconform dient te zijn. Deze leden vragen om een overzicht wat wel en niet gefinancierd mag worden met een interne lening en hoe deze voorwaarden zijn bepaald.

De voorwaarden van financiering van niet-Daeb activiteiten bij de splitsing zorgen voor een grote druk op de kasstroom. Externe financiering moet sneller worden aangetrokken, want aflossing van leningen moet binnen vijftien jaar. Kan de regering uitleggen wat de redenatie achter deze 15-jaars periode is, en wat een alternatief is? De genoemde leden vragen waarom een andere tijdsperiode is afgevallen.

De marktwaarde van de Daeb-huurwoningen is benaderd als de som van 33% van de WOZ-waarde¹³ plus acht maal de jaarhuur, zo merken de leden van de SP-fractie op. De marktwaarde van de niet-Daeb huurwoningen is benaderd als de som van 33% van de WOZ-waarde plus negen maal de jaarhuur. Deze leden willen weten waarom er voor deze benadering is gekozen en vragen naar een uitgebreide toelichting op ander varianten, inclusief waarom deze niet zijn gekozen door de regering. De genoemde leden willen weten waarom is gekozen voor een gelijke solvabiliteit bij de start van de Daeb-tak en de niet-Daeb-tak, en vragen naar een uitgebreide toelichting van andere varianten, inclusief waarom deze niet zijn gekozen door de regering.

Een aantal toegelaten instellingen hebben zich de afgelopen tijd ingespannen om de financiële positie te verbeteren, daartoe zijn verschillende acties uitgezet die soms nog niet zijn afgerond. Hoe wordt omgegaan met woningcorporaties die nog in dit proces zitten, maar volgens het wetsvoorstel al wel een splitsing moeten doen tussen Daeb en niet-Daeb, zo vragen de leden van de SP-fractie. Zij vragen tevens hoe de regering de toerekening ziet van de niet direct toerekenbare kosten in

¹³ WOZ: Wet Waardering Onroerende Zaken.

de scheiding. Gebeurt dit op basis van aantallen, op basis van marktwaarde of anderszins? Graag een toelichting van de regering op dit punt. In de situatie van gesloten bouwblokken met sociale woningen in de vorm van portiek-etage woningen boven een plint, waarin zich ook enkele winkels en bedrijfjes bevinden, lijkt de scheiding Daeb en niet-Daeb behoorlijk complex, terwijl het niet-Daeb deel feitelijk klein is in het hele blok, zo merken de leden van de SP-fractie op. Dit levert veel extra werk op, niet alleen in de initiële fase maar ook in de vervolgfase bij exploitatie en onderhoud. Deze leden vragen hoe de regering aankijkt tegen de beschreven situatie, welke handelingen de woningcorporatie in de praktijk moet verrichten en hoe de complexiteit opgeheven kan worden. Tevens vragen deze leden hoe hoog de extra kosten zullen zijn voor de toegelaten instelling en die opgebracht dienen te worden in de visie van de regering. De genoemde leden vragen wanneer er duidelijkheid zal zijn over een standaardmodel voor een startlening bij een juridische scheiding. Naast kritiek op de implementatietermijnen van onder meer huurders, gemeenten en woningcorporaties, heeft ook het CFV aangegeven dat de scheiding van Daeb en niet-Daeb een majeure operatie is vergelijkbaar met de bruteringsoperatie in de jaren '90. Hoe verhouden de implementatietermijn en de grote operatie zich tot elkaar, vragen de genoemde leden. Daarnaast rijst de vraag of de regering bereid is om de implementatietermijn te heroverwegen.

In het rapport van de commissie De Gaay Fortman staan verschillende knelpunten genoemd bij de splitsing. De leden van de SP-fractie vragen een uitleg of toelichting per punt en hoe deze op te lossen zijn:

- Beperk de mogelijkheid van nieuwe investeringen vanwege aflossingsverplichtingen.
- Aflossingsverplichting moet ook in relatie worden gezien tot mogelijk verplichte dividenduitkering, die eveneens grote druk legt op de beschikbare kasmiddelen van de woningvennootschap.
- Er kan een vertekend beeld ontstaan van de financiële positie van een corporatie (zie rekenvoorbeelden in rapport)
- Verwachting is dat juridische scheiding leidt tot bezwaren van derden.

Aedes toetst de uitvoerbaarheid van de scheiding Daeb en niet-Daeb zowel in tijd, als in kosten en om een antwoord te krijgen op de vraag of beide delen duurzaam kunnen blijven voortbestaan. Is de regering bereid zelf ook een dergelijke toets uit te voeren, alvorens het wetsvoorstel en de AMvB verder in procedure gaan, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de SP-fractie achten het belangrijk om wederom de aangenomen motie Jansen¹⁴ in herinnering te brengen die opriep de voor- en nadelen van de verschillende vastgoedwaarderingen aan de Tweede Kamer voor te leggen bij de aanbidding van het wetsvoorstel. Wanneer is er duidelijkheid over de waardering van de marktwaarde waar de regering zich nog over laat adviseren door het CFV, zo vragen de leden van de SP-fractie. De volgende vraag luidt dan: hoe verhoudt zich dat tot het «ontmantelen» van het CFV door het daar het financieel toezicht weg te halen, zo vragen zij.

De leden van de SP-fractie vragen een uitleg over het niet toestaan van het vestigen van zekerheidsrechten met Daeb-onderpand, dat per AMvB wordt vastgelegd. Deze leden willen weten op welke wijze huurders beschermd zijn hierbij.

Aan welke maatregelen uit de voorliggende voorstellen zijn fiscale aspecten verbonden vragen de leden van de SP-fractie. Zij zien graag een overzicht van de voor- en nadelen tegemoet over de afzonderlijke maatregelen en de fiscale effecten daarbij.

De genoemde leden willen weten welke consequenties er zijn voor de medewerkers van de Daeb-tak en de niet-Daeb-tak. De vraag is ook

¹⁴ Kamerstuk 29453–313.

waarom een woningvennootschap geen CAO-partij¹⁵ is en zich niet aan de CAO van een toegelaten instelling hoeft te houden, terwijl zij wel de werknemers van de toegelaten instelling moet overnemen. Is de niet-Daeb-tak na de juridische splitsing nog een toegelaten instelling? Zo nee, wat betekent dat voor de governancecode, zo vragen de leden van de SP-fractie. Deze leden vragen ook hoe exorbitante topsalarissen en extra managementlagen worden voorkomen.

De genoemde leden willen graag een uitleg over de zinsnede: «in tegenstelling tot de uitgangspunten in het wetsvoorstel zal bij een juridische scheiding financiering vanuit de toegelaten instelling naar de woningvennootschap worden uitgesloten.» De volgende passage vraagt ook om een uitleg: «de keuze of en, zo ja in welke mate, gebruik gemaakt wordt van de ruimte tot het onderbrengen van te liberaliseren huurwoningen in de niet-Daeb-tak of woningvennootschap, is in belangrijke mate lokaal maatwerk. Dit zal in nauw overleg tussen de toegelaten instelling, de huurdersorganisaties en de gemeente moeten worden gezien.» Hoe verhoudt de doelstelling «het versterken van de rol van de gemeente» en bovenstaande passage zich tot het feit dat het uiteindelijk de Minister is die beslist over de voorstellen, zo vragen de leden van de SP-fractie. De Minister weegt verschillende belangen af, de vraag rijst dan welk belang de Minister het zwaarst laat wegen. Ook op dit laatste punt zien de genoemde leden graag een uitleg en verklaring van de afweging. De leden van de SP-fractie beschouwen de motie van het voormalig lid Paulus Jansen¹⁶ als niet afgedaan. De motie riep op om de voor- en nadelen van de verschillende vastgoedwaarderingen voor woningcorporaties aan de Tweede Kamer voor te leggen bij de aanbidding van het voorliggende wetsvoorstel. Deze uitspraak is kracht bijgezet door een toezegging op dit punt op 4 december 2013. De leden van de SP-fractie constateren dat de motie niet is uitgevoerd en de toezegging niet is nagekomen. Waarom niet? De leden roepen nogmaals op het parlementaire en democratische proces te respecteren en eerst de toezegging na te komen en de motie uit te voeren. Juist bij de splitsing tussen commerciële en maatschappelijke activiteiten en de startbalans van beide takken is het belangrijk te weten hoe de waardering van het vastgoed van een woningcorporatie eruit komt te zien. De genoemde leden vragen u om een toelichting op dit punt.

De leden van de CDA-fractie lezen dat het uitgangspunt van scheiding van Daeb en niet-Daeb werkzaamheden is dat beide onderdelen levensvatbaar zijn. De levensvatbaarheid van de niet-Daeb tak c.q. woningvennootschap is onder meer afhankelijk van de omvang van het niet-Daeb bezit. Deze omvang betreft het overplaatsen van tal van zaken naar het niet-Daeb gedeelte, zoals: het aantal huurwoningen met een geliberaliseerd huurcontract op het moment van scheiding, commerciële onroerende zaken, grondposities ten behoeve van de bouw van niet-Daeb onroerende zaken, huidige BV's en NV's van toegelaten instellingen en als laatste facultatieve overheveling van sociale huurwoningen. Op basis van het creëren van een gelijk speelveld moeten woningcorporaties de komende jaren een groot deel van hun niet-Daeb vastgoed, dat met geborgde leningen en dus tegen lagere rente is gefinancierd, gaan herfinancieren tegen hogere marktconforme tarieven. Gesproken wordt over een bedrag van ruim 13 miljard¹⁷. Het ten onrechte genoten rentevoordeel zal moeten worden terugbetaald. Op welke manier dient dit te gebeuren, zo vragen de leden van de CDA-fractie. Hoe wordt het genoten rentevoordeel berekend dat terugbetaald dient te worden?

¹⁵ CAO: Collectieve Arbeidsovereenkomst.

¹⁶ Kamerstuk 29453-313.

¹⁷ www.rekenkamer.nl/dsresource?objectid=18320&type=org.

Facultatieve overheveling van sociale huurwoningen betreft niet-geliberaliseerde huurwoningen die wel in aanmerking komen voor liberalisatie, zo constateren de leden van de CDA-fractie. De mogelijkheid om sociale huurwoningen facultatief over te hevelen baart deze leden veel zorgen. Het huidige liberalisatiepotentieel ligt namelijk op 40%. Ondanks het feit dat de laatste jaren weinig woningen zijn geliberaliseerd, speelt nu de financiering van het niet-Daeb gedeelte een grote rol. Het is aanneemelijk dat de omvang van de sociale woningvoorraad middels deze bepaling flink zal worden aangetast. Helemaal als wordt nagegaan dat via facultatieve overheveling de betaling van de verhuurdersheffing kan worden ontlopen. Het ontwijken van de verhuurdersheffing gebeurt nu al. In eerder gestelde Kamervragen hebben de leden van de CDA-fractie al signalen aangekaart waarbij huidige huurders van een sociale huurwoning een nieuw contract krijgen aangeboden welke net boven de liberalisatiegrens ligt. In ruil daarvoor krijgen huurders de zekerheid dat zij de komende jaren geen huurverhoging hoeven te verwachten. Hierdoor kan een woningcorporatie op een eenvoudige manier aan de betaling van de verhuurdersheffing ontkomen. Gelukkig erkent de regering ook het gevaar tussen enerzijds de liberalisatie van huurwoningen en anderzijds de betaling van de verhuurdersheffing. De regering probeert deze risico's te voorkomen door te bepalen dat er «kan» worden besloten dat een aanzienlijk deel van winsten in de niet-Daeb tak of woningvennootschap moet worden uitgekeerd aan de Daeb-tak van de toegelaten instelling. Op deze manier blijven er voldoende financiële middelen beschikbaar voor de betaling van de verhuurdersheffing. Het is voor de leden van de CDA-fractie volstrekt onduidelijk in welke situaties deze bepaling van toepassing zal zijn. Kan de regering hierin meer inzicht verschaffen? Erkent de regering daarnaast ook dat deze bepaling voor veel onzekerheid kan zorgen voor de financiers van niet-Daeb werkzaamheden en dat deze financiers mogelijk zullen afhaken omdat er te veel onduidelijkheid heerst over het te verwachten rendement, zo vragen deze leden.

Op basis van het voorliggende wetsvoorstel wordt een voorstel tot facultatieve overheveling door de toegelaten instelling vergezeld met de zienswijzen van gemeenten en huurdersorganisaties. De Minister zal uiteindelijk het voorstel beoordelen. Bij de beoordeling houdt de Minister rekening met de opvatting van de gemeente maar daarnaast ook met de financiële belangen van de woningcorporatie en de levensvatbaarheid van beide onderdelen. De genoemde leden vragen op welke wijze de afweging van de Minister zal plaatsvinden, bijvoorbeeld in situaties waarbij een gemeente tegen liberalisatie is maar financiële levensvatbaarheid van de onderdelen afhankelijk is van liberalisatie. In de memorie van toelichting wordt verder aangegeven dat de keuze tot liberalisatie van huurwoningen vooral lokaal maatwerk is. De leden van de CDA-fractie willen graag van de regering weten hoe er sprake kan zijn van lokaal maatwerk als de Minister het eindoordeel velt. Zou het eindoordeel niet moet liggen bij de partijen die betrokken zijn bij de onderhandelingen over liberalisatie betreffende de toegelaten instelling, huurdersorganisaties en gemeente of bij een onafhankelijke derde partij, zo vragen zij.

De levensvatbaarheid is naast de omvang van het niet-Daeb bezit ook afhankelijk van interne financiering. Deze interne financiering komt tot uiting doormiddel van het verstrekken van een startlening: bij aanvang van scheiding c.q. splitsing mag een lening worden verstrekt van het Daeb naar het niet-Daeb gedeelte. Daarnaast is alleen bij administratieve scheiding onder bepaalde voorwaarden een interne herfinanciering mogelijk waarbij wederom een lening wordt verstrekt van de Daeb-tak naar de niet-Daeb tak. Door deze lening wordt het niet-Daeb gedeelte deels gefinancierd met maatschappelijk bestemd vermogen. Vraag hierbij is of deze bepalingen niet in strijd zijn met het EC-besluit «Staatsteun». Heeft de regering contact gehad met de Europese Commissie en heeft men voor deze bepaling goedkeuring gekregen? Zoals hierboven vermeld

is onder strikte voorwaarden wederom een interne lening van de Daeb-tak naar de niet-Daeb tak mogelijk. Is de regering niet van mening dat deze bepaling knaagt aan de wens van de regering om te komen tot een gelijk speelveld? Weliswaar is deze interne lening alleen mogelijk wanneer blijkt dat externe financiering onmogelijk is, maar marktpartijen hebben deze «extra financieringsmogelijkheid» niet. Hoe kijkt de regering hier tegenaan? Waarom is bepaald dat interne herfinanciering alleen voor administratieve scheiding mogelijk is en niet voor juridische splitsing, zo vragen deze leden.

De leden van de CDA-fractie hebben nog praktische vragen over de scheiding c.q. splitsing. Kunnen er situaties ontstaan waarbij problemen in de niet-Daeb tak gevolgen hebben voor de Daeb-tak? Kan het voorkomen dat een interne lening van het Daeb-gedeelte naar het niet-Daeb gedeelte niet kan worden terugbetaald? Kunnen in situaties waarbij het onmogelijk is om financiering te verkrijgen voor niet-Daeb werkzaamheden door externe financiers zekerheden beperkt blijven tot het niet-Daeb bezit of kunnen in deze gevallen aanspraken ontstaan op het Daeb-bezit of zelfs geborgde financiering plaatsvinden? Wat gebeurt er met een toegelaten instelling waarbij het Daeb en niet-Daeb gedeelte na splitsing/scheiding niet solvabel genoeg is, zo vragen deze leden.

De leden van de CDA-fractie wijzen erop dat in het aangenomen amendement van Van Bochove-Berndsen¹⁸ is vastgesteld dat de Governancecode voor iedere toegelaten instelling zal gelden. De Governancecode kan daarbij door de sector zelf worden opgesteld en algemeen verbindend worden verklaard door de Minister of wanneer dit niet gebeurt, kan de Minister zelf het initiatief nemen voor het opstellen van een Governancecode. Tot verbazing van de genoemde leden zien zij niets terug over de verplichting van een Governancecode in het voorliggende wetsvoorstel. Wel zien de leden in de memorie van toelichting van het wetsvoorstel dat de kosten van de verplichtstelling van de Governancecode zijn doorberekend in het hoofdstuk administratieve lasten en nalevingskosten. Kan de regering uitvoerig uitleg geven over deze inconsistentie?

De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat de invloed op het niet-Daeb gedeelte zoveel mogelijk bij de toegelaten instelling zelf dient te liggen. Het niet-Daeb gedeelte wordt namelijk ongeborgd gefinancierd, waardoor geen risico's worden gelopen tot verspilling van het maatschappelijk bestemd vermogen. Echter, in het voorliggende wetsvoorstel worden tal van zaken genoemd die onnodig de beleidsvrijheid van de toegelaten instelling met betrekking tot het niet-Daeb gedeelte belemmeren. Hieronder zullen voorbeelden worden gegeven waarbij de beleidsvrijheid van de toegelaten instelling wordt geschaad:

- In artikel 21B sub 1 staat aangegeven dat bij AMvB een of meer instellingen worden aangewezen waarbij de toegelaten instelling uitsluitend financiële middelen kan aantrekken voor het verrichten van werkzaamheden. Van waar deze bemoeienis van de regering op dit punt?
- In de memorie van toelichting staat dat de Minister via een aanwijzing maatregelen kan nemen om de financiële schade te beperken door bijvoorbeeld een verplichting om vastgoed af te stoten. Kan de Minister ook een aanwijzing geven tot de verkoop van het niet-Daeb vastgoed wanneer het Daeb-gedeelte in financiële moeilijkheden verkeert?
- De Minister behandelt geschillen tussen gemeenten en toegelaten instellingen. In de memorie van toelichting staat het volgende: «het zal, gelet op de kerntaak van toegelaten instellingen, met name gaan om geschillen over de uitvoering van Daeb-activiteiten door de toegelaten instelling. Hierbij worden vraagtekens gezet bij «met

¹⁸ Kamerstuk 32769–100.

name». Hieruit blijkt dat de Minister ook andere geschillen kan behandelen, wellicht ook over niet-Daeb-activiteiten. Kan de regering hierover uitleg geven?

Hierdoor rijst de vraag bij de leden van de CDA-fractie in hoeverre toegelaten instellingen zeggenschap hebben over de niet-Deab tak/woningvennootschap en hoever de invloed van de Minister nu exact reikt.

In het rapport: «Financiële Meerjarenverkenning van de corporatiesector na administratieve scheiding» van het CFV wordt aangegeven dat de commerciële financiering van de niet-Daeb-tak oploopt van bijna niets (€ 0,8 miljard) naar € 13 tot € 18 miljard. Het rapport vermeldt hierover dat de scheidingsoperatie een ongekeerde omvang kent en lijkt op de Bruteringsoperatie midden jaren '90. Daarbij roept het CFV op tot maatwerk voor elke individuele woningcorporatie. De vraag is of de regering mogelijkheden tot individueel maatwerk biedt of dat men met strakke hand de ontwikkeling van scheiding zal voorschrijven? Kan de regering exact duidelijk maken hoe het transitiepad voor de toegelaten instelling met betrekking tot de scheiding en ook splitsing komt uit te zien, zo vragen deze leden.

De leden van de D66-fractie willen van de regering weten hoe zij tot de voorliggende indeling tussen Daeb en niet-Daeb activiteiten is gekomen en welke alternatieve mogelijkheden zij heeft overwogen. De genoemde leden vragen de regering of de complexiteit van de gekozen scheiding de praktische werkbaarheid ervan niet in de weg zal staan. Meerdere wetenschappers zijn van mening dat de gehanteerde halve scheiding te ingewikkeld is en pleiten voor een simpele, harde scheiding tussen Daeb en niet-Daeb. De genoemde leden willen weten waarom de regering daar niet voor gekozen heeft.

De leden van de D66-fractie lezen dat niet-geliberaliseerde huurwoningen die wel in aanmerking komen voor liberalisatie facultatief overgeheveld kunnen worden naar de niet-Daeb tak van de woningcorporatie. De levensvatbaarheid van de niet-Daeb tak kan voorrang krijgen boven de zienswijze van de gemeente met betrekking tot de wenselijkheid van de liberalisatie van die huurwoningen. Welke eisen zullen aan de niet-Daeb tak worden gesteld met betrekking tot het behalen van potentiële besparingen op bedrijfsvoering en afstoting van onrendabele projecten, voordat de levensvatbaarheid als negatief wordt verklaard en daarmee een reden is om de zienswijze van de gemeente te negeren, zo vragen deze leden.

De leden van de D66-fractie willen weten hoe de regering ervoor gaat zorgen dat er geen maatschappelijk kapitaal uit de woningcorporatiesector kan weglekken bij de scheiding tussen Daeb en niet-Daeb bezit. De genoemde leden vragen de regering daarbij om specifiek in te gaan op de aflossingsplicht bij interne leningen, waarbij de marktconforme rente van de leningen om die aflossingen te betalen ten goede aan de belegger komt, de vervreemding van bezit tegen de verhuurde staat in plaats van de leegwaarde bij juridisch scheiden en verschillen in de waardebepaling van het bezit.

De leden van de D66-fractie merken op dat veel woningcorporaties nog over grondposities met een gedeelde bestemming beschikken waardoor bij invoering van het voorliggende wetsvoorstel vertraging in de bouwproductie kan ontstaan. Is de regering van deze problematiek op de hoogte en van plan om hiervoor een overgangsregeling te maken, zo vragen de genoemde leden.

De genoemde leden lezen dat de «aansprakelijkheid voor toekomstige verbintenissen kan worden beëindigd door het intrekken van de 403-verklaring» en dat «de overblijvende aansprakelijkheid ten opzichte van de schuldeiser slechts kan worden beëindigd door onder meer de groepsband met de woningvennootschap te verbreken». Wat betekent dit

in de praktijk voor de aansprakelijkheid van woningcorporaties, zo vragen deze leden.

De leden van de D66-fractie lezen dat aflossing van interne leningen achterwege kan blijven indien de niet-Daeb tak anders aantoonbaar in de problemen komt. Deze leden vragen hoeveel jaar achter elkaar aflossingen achterwege mogen blijven en of dit dan niet alsnog een uitvlucht biedt.

De genoemde leden lezen dat investeringen via de niet-Daeb tak in herstructurering gemakkelijker kunnen plaats vinden dan in nieuwbouw. Deze leden vragen of deze gunstigere condities niet zullen gaan leiden tot een oprekking van het begrip herstructurering, en welke waarborgen de regering daartegen heeft voorzien.

De genoemde leden vragen welke «strikte condities» worden gesteld bij de financiering uit de Daeb-tak ten behoeve van investeringen in de niet-Daeb tak.

De leden van de CU-fractie lezen dat in gebieden waar de toegelaten instelling Daeb-bezit heeft, verwerft of ontwikkelt de toegelaten instelling niet-Daeb werkzaamheden mag ontwikkelen voor zover deze ten diensten staan van de Daeb-werkzaamheden. Genoemde leden hebben vragen over de procedure die daarvoor wordt voorgesteld.

Er kan volgens het voorstel in herstructureringsgebieden pas tot investering in niet-Daeb taken worden overgegaan als de gemeente de investering wenselijk vindt en toetst of er geen marktpartijen zijn die bereid zijn het plan uit te voeren en het plan daarnaast geen (financieel) risico vormt voor de toegelaten instelling (artikel 44c). Genoemde leden vragen wat hierbij wordt verstaan onder een redelijke termijn voor marktpartijen om te reageren op dit voornemen en waarom deze termijn niet is opgenomen in het wetsvoorstel. Ook vragen de leden wat de procedure is als een marktpartij aangeeft de niet-Daeb activiteit te willen uitvoeren maar hiervoor onrealistische voorwaarden stelt. Welke mogelijkheden heeft een gemeente in deze gevallen dan, zo vragen genoemde leden, om toch in zee te gaan met de toegelaten instelling en welke garanties zijn er daarbij voor de gemeente en de toegelaten instelling.

Ook vragen de leden van de CU-fractie hoe de regering deze regeling praktisch voor zich ziet aangezien in de praktijk bouwplannen vaak worden aangepast. Deelt de regering de mening dat het mogelijk en soms noodzakelijk is dat de oorspronkelijke voorwaarden pas worden aangepast nadat de gemeente al de toets heeft uitgevoerd of een marktpartij geïnteresseerd is en heeft besloten dat de toegelaten instelling de niet-Daeb activiteit kan uitvoeren? Wat gebeurt er dan in het geval een marktpartij stelt onder deze nieuwe voorwaarden wel geïnteresseerd te zijn? Betekent dit dat de gemeente dan alsnog juridisch kan worden gedwongen met de marktpartij in zee te gaan, ook als er al veel kosten zijn gemaakt door de toegelaten instelling? Of is het te overwegen om dit uit te sluiten in het wetsvoorstel zodat gemeente en toegelaten instelling de zekerheid krijgen dat een eenmaal afgegeven goedkeuring onomkeerbaar is?

De leden van de CU-fractie constateren dat volgens artikel 44d het voornemen om een niet-Daeb activiteit toe te staan ook wordt voorgelegd aan de borgingsvoorziening. Genoemde leden vragen waarom het nodig is om daar bovenop nog een toets door de Minister te laten uitvoeren. Is het niet voldoende als de borgingsinstelling toetst of de activiteit is toegestaan of niet? Genoemde leden vragen of het niet eenvoudiger is als marktpartijen een bezwaar mogelijkheid krijgen bij de Minister waarbij de Minister marginaal toetst of het proces voor het verkrijgen van goedkeuring conform de afspraken is verlopen.

De leden van de CU-fractie vragen waarom in het geval dat de markt geen interesse toont voor niet-Daeb activiteiten de woningcorporatie wel

gedwongen zou moeten worden tegen commerciële maatstaven de door de lokale overheid als noodzakelijk beschouwde opgave op zich te nemen. Ligt het, zo vragen deze leden, niet meer voor de hand in dat geval de activiteit als Daeb-activiteit te bestempelen en deze daarmee ook met geborgde financiering uit te laten voeren, mits uiteraard aan de overige criteria zoals risicobeheersing is voldaan?

Het WSW toetst reeds of projecten renderen en of er een financieel risico is en dus of het project «uit kan». Genoemde leden vragen wat in dat geval nog de toegevoegde waarde is van het in de AMvB opnemen van rigide rendementspercentages als eis bij investeringen in de niet-Daeb en van de eis van marktconforme leningen. Voorts vragen genoemde leden in hoeverre er zekerheid is dat dergelijke marktconforme leningen beschikbaar komen als marktpartijen zelf geen brood zien in de niet-Daeb activiteit.

De leden van de CU-fractie vragen waarom in dat geval de markt geen interesse toont voor niet-Daeb-activiteiten en waarom deze activiteiten dan (indien de activiteit de WSW-toets doorstaat) niet per definitie worden bestempeld als Daeb-activiteiten zowel als het gaat om nieuwe activiteiten als reeds bestaande activiteiten waarbij in het laatste geval de markt bijvoorbeeld een paar jaar de mogelijkheid zou kunnen krijgen een marktconform bod uit te brengen.

Grondposities ten behoeve van de bouw van niet-Daeb onroerende zaken moeten verplicht worden overgebracht naar de niet-Daeb tak. Genoemde leden vragen of van alle grondposities bekend is of deze Daeb of niet-Daeb zijn. Klopt het dat dit een knop is waaraan toegelaten instellingen kunnen draaien om zodoende meer of minder grond te onttrekken aan de Daeb-tak, zo vragen deze leden. Ook vragen deze leden wat er gebeurt met grond die binnen de Daeb-tak blijft maar waar in een later stadium toch een niet-Daeb-woning of andere voorziening wordt gerealiseerd. Moet deze grond dan alsnog worden overgedragen aan de niet-Daeb tak of aan een niet-Daeb onderneming of is er dan sprake van een reguliere verkoop van grondposities? Wat betekent dit concreet voor de te hanteren grondwaarde aangezien deze volgens de residuele grondprijbenadering lager is wanneer deze bestemd is voor sociale huurwoningen en hoger als deze bestemd is voor koopwoningen.

De leden van de CU-fractie vragen hoe bij de scheiding van Daeb en niet-Daeb wordt omgegaan met bestaande grondposities van toegelaten instellingen wanneer er sprake is van gedeelde bestemmingen. Hoe wordt voorkomen dat deze ontwikkelingen door deze wet grote vertragingen oplopen omdat ineens nieuwe partijen moeten worden gezocht voor het niet-Daeb deel? Ook vragen genoemde leden wat er gebeurt als er in dit verband al afspraken zijn gemaakt richting de bewoners? Is een toegelaten instelling dan verplicht deze afspraken open te breken, zo vragen deze leden.

De leden van de CU-fractie hebben de indruk dat de procedure voor scheiding Daeb en niet-Daeb vooral gericht is op overzichtelijke situaties. Hoe pakt deze regeling echter uit in situaties zoals vooroorlogse wijken waar in losse panden kleinschalige winkelvoorzieningen op de begane grond zijn opgenomen. Raakt het bezit van Daeb en niet-Daeb in dergelijke gebieden met het wetsvoorstel potentieel niet erg versnipperd en leidt dit niet tot hoge administratieve lasten? Deelt de regering de mening dat het vervolgens bovendien lastiger wordt als in deze complexen geïnvesteerd moet worden.

De leden van de CU-fractie vragen of de regering de mening deelt dat het daarom wenselijk is om in complexen met overwegend Daeb-bezit geen scheiding tussen Daeb en niet-Daeb aan te brengen en dus ook de verplichte aanbidding aan de markt achterwege te laten.

Ook zien genoemde leden mogelijkheden om de procedure aanmerkelijk te versimpelen door per toegelaten instelling niet-Daeb activiteiten toe te staan zolang ze beneden een bepaald percentage van het balanstotaal

blijven. Zo kan het aantal procedures waarbij activiteiten eerst aan de markt moeten worden aangeboden enigszins worden beperkt en zo de administratieve lasten worden verlaagd. Genoemde leden vragen om een reactie op dit voorstel. Genoemde leden vragen in dit verband wat (zo nodig naar schatting) het gemiddelde huidige aandeel niet-Daeb bij toegelaten instellingen is op de balans.

De leden van de CU-fractie wijzen in dit verband ook op de lichtere vorm van verantwoording die zal gaan gelden voor kleine toegelaten instellingen met minder dan 1.000 huurwoningen en een omzet in de niet-Daeb tak van minder dan 5% van de totale omzet, die geen dochters of andere deelnemingen hebben. Een dergelijke uitzondering zou er volgens genoemde leden ook kunnen komen voor de splitsingsverplichtingen. Deelt de regering de mening dat het in bepaalde gevallen zo kan zijn dat de bespaarde administratieve en procesmatige lasten opwegen tegen de gewenste strengere sturing. Is het wat de regering betreft mogelijk om in samenspraak met de nieuwe toezichthouder een uitzonderingsbeleid te maken voor bijvoorbeeld kleine woningcorporaties met een zeer klein (bestaand) niet-Daeb-bestand, zo vragen deze leden.

Genoemde leden vragen om een onderbouwing van de grens van «kleine toegelaten instellingen». Deze leden vragen hoeveel toegelaten instellingen er in totaal zijn en hoeveel er op dit moment aan de genoemde criteria voor lichtere vormen van verantwoording voldoen. Ook vragen zij hoeveel toegelaten instellingen zouden voldoen als deze criteria zouden worden verruimd tot bijvoorbeeld 2.000 huurwoningen en een omzet in de niet-Daeb tak van minder dan 10% van de totale omzet. Genoemde leden vragen of het wetsvoorstel het mogelijk maakt dat een toegelaten instelling meerdere woningvennootschappen opricht. Zo ja, waarom is er niet gekozen om het te beperken tot één vennootschap. Ook vragen genoemde leden of het mogelijk is dat een toegelaten instelling besluit tot een combinatie van juridische en administratieve splitsing aangezien een deel van het bezit zich niet leent voor juridische splitsing. De leden van de CU-fractie vragen of bij de berekening van de administratieve lasten van de scheiding van Daeb en niet-Daeb specifiek is gekeken naar de gevolgen voor overheden en toegelaten instellingen in krimpregio's en wat daarvan de conclusies waren. Deelt de regering de mening dat het aanbieden aan de markt van specifieke activiteiten in sommige regio's een overbodige exercitie kan zijn omdat vaak van te voren al kan worden voorzien dat er totaal geen interesse van de markt zal zijn? Welke mogelijkheden ziet de regering om in het wetsvoorstel meer ruimte te bieden om in dit geval overbodige procedures te voorkomen, bijvoorbeeld door een verkorte procedure of het weglaten van de procedure als recent een vergelijkbare procedure is geweest waar geen interesse was van de markt.

De leden van de CU-fractie vragen hoe de administratieve splitsing werkt in relatie tot de WSW-garantie. Wat gebeurt er als een toegelaten instelling na het uitvoeren van de splitsing van een Daeb-woning de huur zodanig wil verhogen dat overplaatsing naar de niet-Daeb tak noodzakelijk is en voor deze woning de WSW-garantie vervalt?

Kan de administratieve splitsing er toe leiden dat er na verloop van tijd een grote groep woningen net onder de liberalisatiegrens ontstaat omdat het voor toegelaten instellingen niet aantrekkelijk is de woning over te hevelen naar niet-Daeb?

Interne financiering bij nieuwe uitleg is in de voorstellen niet mogelijk, zo constateren de leden van de CU-fractie. Klopt het, zo vragen genoemde leden, dat eerder met de sector is afgesproken dat niet-Daeb investeringen mogelijk zouden blijven. In het rondetafelgesprek over het voorliggende wetsvoorstel werd daarover aangegeven dat dat in de praktijk de bouw van nieuwe woonwijken bijvoorbeeld aan de rand van dorpskernen zal beperken aangezien de interesse van veel commerciële beleggers en investeerders uitgaat naar a-locaties. Kan de regering

aangeven welke garanties er zijn dat deze commerciële partijen daar wel gaan ontwikkelen of dat woningcorporaties gemakkelijk aan bancaire financiering kunnen komen voor kleinschalige projecten aangezien door toegelaten instellingen wordt gesteld dat juist deze kleinere (niet-Daeb) projecten lastig aan externe financiering komen, zo vragen deze leden. In het rapport van de commissie De Gaay Fortman worden zorgen geuit over de mogelijkheden voor herstructurering. In de praktijk gaat herstructurering vaak gepaard met niet-Daeb ontwikkelingen. De genoemde leden vragen of het wetsvoorstel voldoende garanties biedt dat gemengde woonmilieus tot stand kunnen komen. De commissie De Gaay Fortman signaleert in haar studie een aantal concrete knelpunten. Kan de regering ingaan op deze knelpunten en vooral de bijbehorende adviezen? Zo zijn de leden met name geïnteresseerd in de omgang met de markttoets wanneer grond of woningen reeds in bezit zijn van een woningcorporatie. Dient dit bestaand bezit daadwerkelijk betrokken te worden bij de markttoets en de bepaling van het rendement op eigen vermogen? In hetzelfde rapport is te zien dat dit in de praktijk tot negatieve rendementen kan leiden, hoe ziet de regering dit zo vragen deze leden.

Ook vragen genoemde leden hoe het onderscheid Daeb versus niet-Daeb werkt bij herstructurering. Klopt het dat toegelaten instellingen bij herstructurering verplicht zijn woningen die niet-Daeb worden aan te bieden aan de markt? Leidt dit niet tot uitwijkgedrag, zo vragen genoemde leden, waarbij de toegelaten instelling het bezit wel in kwaliteit verhoogd maar niet in huur om het later alsnog te verkopen? Genoemde leden wijzen er op dat herstructurering bij niet-Daeb bezit door de toegelaten instelling volgens artikel 45 is toegestaan. Is het dan niet logischer om herstructurering van bestaand Daeb-bezit ook tot de kerntaak van toegelaten instellingen te rekenen, zo vragen zij.

De leden van de CU-fractie vragen nader in te gaan op de voorwaarden waaronder interne leningen kunnen worden verstrekt vanuit de Daeb-sector aan de niet-Daeb-sector. Klopt het dat dit alleen toegestaan is bij een batig saldo van de toegelaten instelling? Zo ja, hoeveel woningcorporaties kunnen op dit moment voldoen aan deze voorwaarde? Genoemde leden vragen waarom er niet voor gekozen voor een criterium gerelateerd aan de solvabiliteit.

De leden van de CU-fractie vragen naar de regels voor overcompensatie. Deze worden volgens het wetsvoorstel gerelateerd aan het directe rendement van de Daeb-tak in vergelijking tot de IPD-index¹⁹. Genoemde leden vragen of dit niet te strikt is. Kan dit er niet toe leiden dat corporaties die hun financiële huishouding op orde hebben moeten gaan afdragen aan het Rijk terwijl er strikt genomen geen sprake is van overmatige staatssteun? Leidt dit niet tot strategisch gedrag om te voorkomen dat het rendement van de woningcorporatie te hoog is en moet worden afgedragen, zo vragen deze leden.

In de wet wordt uitgegaan van goedkeuring vooraf door de Minister van niet-Daeb investeringen. De generieke goedkeuringsvereiste is losgelaten. Blijkens de beantwoording van voormalig Minister Spies zou aanvaarding van het (aangenomen) amendement 64 er toe leiden dat de activiteiten van de toegelaten instellingen zouden gaan vallen onder de Europese aanbestedingsrichtlijnen. Klopt het dat bij de gepresenteerde kosten verbonden aan het wetsvoorstel hiermee geen rekening is gehouden, zo vragen genoemde leden. Kan de regering bevestigen dat de thans voorgestelde wijziging impliceert dat toegelaten instellingen niet Europees aanbestedingsplichtig worden? Zo ja, wat vindt de regering van het voorstel dit expliciet in de wet op te nemen zodat deze positie ten opzichte van de Europese richtlijnen duidelijk is?

Genoemde leden vragen hoe met het wetsvoorstel wordt voorkomen dat er maatschappelijk kapitaal weglekt uit de corporatiesector, bijvoorbeeld

¹⁹ IPD: Investment Property Databank.

door een te lage waardebepaling bij vervreemding van bezit. Zij vragen een reactie op de stelling van het CFV dat de vereisten waaraan de scheiding dient te voldoen en de wijze waarop de activa moeten worden gewaardeerd nog onvoldoende helder zijn uitgewerkt in de AMvB en dat het tijdpad dat in het voorliggende wetsvoorstel wordt geschetst mede hierdoor niet toereikend is om de scheiding zorgvuldig te laten plaatsvinden.

Om de leningen af te lossen zal de niet-Daeb-balans vaak nieuwe commerciële leningen sluiten bij een financiële instelling, zo merken de leden van de CU-fractie op. Hiermee krijgt de belegger het profijt van een marktconforme rente en komt dit niet meer ten gunste van de toegelaten instelling. Is inzichtelijk om hoeveel geld dit op jaarbasis gaat op basis van de huidige inschatting van de omvang van de niet-Daeb sector, zo vragen deze leden.

Ook vragen de leden van de CU-fractie of het klopt dat nieuwe commerciële leningen van een juridisch gescheiden vennootschap dan wel een administratief gescheiden niet-Daeb-tak tot extra risico's leiden voor de toegelaten instellingen, aangezien commerciële financiers clausules van directe opeisbaarheid hanteren. Biedt de wet de mogelijkheid om de Daeb-tak van dit risico af te schermen en zo nee, zijn er mogelijkheden om deze bescherming alsnog te realiseren?

Bij juridisch scheiden vervreemdt de toegelaten instelling een deel van haar bezit in één keer tegen marktwaarde in verhuurde staat. Hiermee lekt het verschil met de leegwaarde weg uit de toegelaten instelling. Genoemde leden vragen waarom dit verschil niet (deels) wordt gecompenseerd.

De leden van de CU-fractie vragen waarom in het voorliggende wetsvoorstel de bedrijfswaarde (inclusief accountantsverklaring) niet langer wordt voorgeschreven. Zij vragen dit nu het WSW stelt dit zelf te gaan doen omdat zij deze waarde (die de corporatie zou kunnen realiseren als zij haar bezit niet vervreemdt maar duurzaam verhuurt) wel van belang vindt.

Het splitsingsverzoek dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de Minister. De Minister zal in principe binnen een termijn van twaalf weken beslissen over het splitsingsverzoek, met een mogelijkheid tot verlenging van deze termijn. Genoemde leden vragen welke criteria de Minister hanteert bij deze beslissing en in hoeverre deze in wet of AMvB zullen worden opgenomen.

Bij de scheiding kan vereist worden dat een aanzienlijk deel van de winsten in de niet-Daeb-tak of de woningvennootschap uitgekeerd dient te worden aan de Daeb-tak van de toegelaten instelling, zodat voldoende financiële ruimte beschikbaar blijft voor de Daeb-taken, het betalen van heffingen en het doen van Daeb-investeringen. Genoemde leden vragen waarom hier sprake is van een kan-bepaling en waarom er niet gekozen is voor objectieve criteria zodat duidelijk is hoe lang en welk deel van de winst de niet-Daeb-taken of de woningvennootschap zal moeten overdragen.

Het rapport van de commissie De Gaay Fortman – en in het bijzonder de onderliggende studie van Houthoff Buruma – stelt dat er problemen kunnen ontstaan wanneer een bestuurder van een «woningvennootschap» dividend uit dient te keren terwijl dit geld niet voorhanden is. Kan de regering duiden hoe de voorliggende voorstellen zich verhouden tot het Burgerlijk Wetboek? Kan de regering daarnaast ingaan op het in het rapport geschetste scenario waarin de aflossingsverplichting zo hoog is dat dat het aantrekken van externe financiering in de weg zal staan?

De leden van de CU-fractie constateren dat het voorliggende wetsvoorstel diverse gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van toegelaten instellingen. Kan de regering inzicht geven in de voornemens met betrekking tot de fiscale behandeling van de administratief, danwel juridisch gescheiden entiteiten, zo vragen deze leden.

Er is in het voorliggende wetsvoorstel geen verplichting voor de toegelaten instelling opgenomen om een aparte enkelvoudige winst- en verliesrekening en balans van de juridisch gescheiden woningvereniging op te stellen te publiceren. Hierdoor zal de vereniging in de jaarrekening mogelijk geconsolideerd worden opgenomen waardoor de werking van de vereniging zich onttrekt aan het oog van de buitenwereld. Genoemde leden vragen waarom dit niet wordt verplicht.

De leden van de SGP-fractie vragen hoe de afbakening van het verlichte administratieve regime zich verhoudt tot het bepaalde in artikel 49, tweede lid, waarin het uitgangspunt van een omzet van 40 miljoen euro worden gehanteerd.

2.4 Ortec-rapportage «Een financiële analyse van de mogelijke gevolgen van de Daeb-splitsing»

De leden van de SP-fractie vragen een toelichting op de constatering van de regering dat de conclusies van het Ortec-rapport «in de kern vergelijkbaar» zijn met de conclusies van een doorrekening van het CFV. Tevens willen deze leden weten waar er verschillen zitten en hoe deze zijn te verklaren.

De genoemde leden willen graag uitleg over de keuze om huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van 699,48 euro per maand van de Daeb-tak naar de niet-Daeb-tak over te hevelen. Waarom wordt dit gezien als een «splitsingsknop» waaraan gedraaid kan worden? Is dit enkel om een betere financiële positie te krijgen op papier of zijn er andere voordelen, zo vragen deze leden.

De leden van de SP-fractie vragen hoe de financiële posities van woningcorporaties, zoals beschreven en berekend in de Ortec-rapportage, zouden zijn als de verhuurderheffing niet geheven zou worden. Is de regering bereid dezelfde modellen door te rekenen exclusief de verhuurderheffing, zo vragen deze leden. Graag ontvangen zij een toelichting van de bevindingen van de doorrekening, of een verklaring waarom de regering hiertoe niet bereid is.

De leden van de SP-fractie willen weten waarom is gekozen van de staatsteuninggrens van 681 euro, wat prijspeil 2013 is, in plaats van prijspeil 2014. Graag een toelichting van de regering en wat dit betekent voor de doorrekeningen.

De gemiddelde levensduur van Daeb-huurwoningen daalt meer dan bij niet-Daeb-huurwoningen, respectievelijk van 23 naar 19, jaar en van 30 naar 28,1 jaar. De leden van de SP-fractie ontvangen graag een uitgebreide verklaring hierover, aangezien er sprake is van een kwaliteitsvermindering wat naar mening van de genoemde leden nooit de bedoeling kan en mag zijn van verhuurders, of dat nu publiek of commerciële huur betreft.

Bovendien blijkt dat het investeringsniveau onder druk komt te staan door de splitsing Daeb en niet-Daeb, zo constateren de leden van de SP-fractie. In de huidige situatie staan investeringen, nieuwbouw, onderhoud en renovatie al onder druk door onder meer de verhuurderheffing. Kan de regering uitleggen waarom er voor een splitsing wordt gekozen als er een dergelijk verontrustende constatering wordt gedaan in het rapport van Ortec, zo vragen de genoemde leden.

Daarnaast willen deze leden een duiding over de passage op pagina 18 van de memorie van toelichting waarin wordt gesteld: «Een hoger investeringsniveau, waarbij de kwaliteit op peil blijft en het aantal woningen niet verder daalt, past echter niet binnen de financiële mogelijkheden van de «gemiddelde» corporatie.» Vindt de regering dit acceptabel en op welke wijze is de financiële positie te verbeteren, zo vragen deze leden.

De leden van de CDA-fractie constateren dat in het rapport «Een financiële analyse van mogelijke gevolgen van de Daeb-splitsing» de financiële gevolgen van een splitsing in Daeb en niet-Daeb worden berekend. Daarbij wordt bekeken of aan het uitgangspunt van levensvatbaarheid en zelfstandige financierbaarheid voor beide takken wordt voldaan. De genoemde leden maken zich grote zorgen over de financiële ontwikkeling van de Daeb-tak en de niet-Daeb tak. Alhoewel de financiële ratio's een positief beeld tonen voor de eerste tien jaren, is er daarna een sterke daling te zien in verschillende financiële ratio's als de rentedekkingsgraad (ICR), de schuldverdienratio (DSCR) en de solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde. Daarbij dalen zelfs de schuldverdienratio en de solvabiliteit onder de kritische ondergrens. Bovendien toont het rapport aan dat de niet-Daeb-tak financieel gezonder is dan de Daeb-tak. Zo valt af te lezen dat de solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde van de Daeb-tak na jaar tien sterk daalt, terwijl de niet-Daeb-tak op een redelijk constant niveau blijft. De regering heeft aangegeven dat zij vooral naar de eerste tien jaren kijkt, maar men kan onmogelijk tevreden zijn over het langere termijnperspectief van de splitsing. Hoe reageert de regering op deze cijfers? De resultaten van dit rapport gaan over «de gemiddelde woningcorporatie». Kan de regering kenbaar maken wat de gevolgen zijn van het voorliggende wetsvoorstel voor de kleine- en middelgrote woningcorporaties, zo vragen de leden van de CDA-fractie. Woningcorporaties staan borg voor elkaars leningen. Als de sector in problemen komt, geldt de achtervang van de overheid. Het rapport van Ortec Finance laat zien dat de sector na splitsing, inperking en afroming niet op langere termijn levensvatbaar is. De kans op beroep op de achtervang vanuit de overheid is dus aanzienlijk. Is de regering zich hiervan bewust, zo vragen deze leden.

3. Wijzigingen ten aanzien van het toezicht en daarmee direct samenhangende wijzigingen

De leden van de SP-fractie constateren dat een belangrijke reden voor het wijzigen van het stelsel van toezicht diverse ernstige incidenten zijn waaruit de parlementaire enquête Woningcorporaties is ontstaan. De genoemde leden vragen welke lessen er getrokken zijn uit de diverse incidenten die zich hebben voorgedaan. Deze leden willen graag van alle zeven onderstaande woningcorporaties weten welke lessen er zijn geleerd en hoe deze zijn vertaald in het voorliggende wetsvoorstel: Vestia, WSG, Woonbron, Rochdale, Servatius, Laurentius en Rentree.

De leden van de SP-fractie vragen in hoeverre de personele bezetting en de taken van het toezicht, zowel financieel als volkshuisvestelijk, toereikend zijn geweest de afgelopen jaren, wanneer de Commissie Hoekstra beschrijft dat er «weinig indringend on-site toezicht» is geweest en daarnaast meermaals is gewezen op het gebrek aan «tanden van de waakhond» CFV.

De Commissie Hoekstra stelt tevens dat het financiële toezicht bij het CFV kan blijven, waarbij «een inhoudelijk aanscherping gewenst» is. De genoemde leden vragen waarom de regering van deze aanbeveling afwijkt.

Op welke wijze wordt het toezicht op particuliere verhuurders versterkt, zo vragen de leden van de SP-fractie. In hoeverre valt particuliere verhuur onder het ministerieel toezicht?

Het volkshuisvestelijk toezicht valt onder de ILT²⁰ en het financiële toezicht komt direct onder ministeriële verantwoordelijkheid. De leden van de SP-fractie willen een heldere uitleg over deze gemaakte keuze door de regering, op welke wijze het onafhankelijk toezicht is gewaarborgd en hoe volkshuisvestelijk en financieel toezicht zich in het voorgestelde stelsel zich tot elkaar zullen verhouden.

²⁰ ILT: Inspectie Leefomgeving en Transport.

De genoemde leden vragen hoe een goede informatie-uitwisseling, afstemming en samenwerking worden vormgegeven voor financieel en volkshuisvestelijke toezicht. Voorts is de vraag hoe de opgebouwde expertise bij het CFV behouden blijft.

De leden van de SP-fractie willen weten waarom toezichtrappen pas openbaar worden nadat de Minister er een reactie op heeft kunnen formuleren. Zij vragen ook of dit betekent dat de Minister (delen uit) het rapport kan wijzigen. Is de regering bereid om toezichtrappen te openbaren alvorens de Minister een reactie geeft, zo vragen de genoemde leden.

Op welke wijze zal er uitvoering worden gegeven aan het toezicht op governance en verantwoord en integer bestuur, zo vragen de leden van de SP-fractie. Deze leden willen tevens weten welke sancties opgelegd kunnen worden aan bestuurders of instellingen wanneer zij niet voldoen aan de governancecode.

De genoemde leden zien graag een opsomming van de sancties die kunnen gelden voor dochtermaatschappijen, die onder het directe toezicht van de Minister komen te vallen. Ook vragen deze leden wanneer de regering overgaat tot het instellen van de sancties.

Waarom is er voor gekozen om de regels voor toegelaten instellingen die financiële middelen aan trekken per AMvB geregeld en niet in de wet, zo vragen de genoemde leden.

Woningcorporaties zijn aantrekkelijk voor klanten van banken en andere financiers, omdat er geld aan te verdienen valt tegen geringe risico's. De leden van de SP-fractie vragen op welke wijze het voorstel van de regering ervoor zal zorgen dat deze goudmijn sluit. Kunnen de woningcorporaties door het voorliggende voorstel failliet gaan, zo vragen de leden van de genoemde fractie. Zij willen ook weten op welk manier er minder risicovolle financiële producten kunnen worden «gepompt» in de sector.

De leden van de CDA-fractie constateren dat niet alleen de positie van de gemeenten op basis van het voorliggende wetsvoorstel wordt versterkt, ook de invloed van de Minister voor Wonen en Rijksdienst neemt verder toe. Deze Minister is na de inwerkingtreding van het wetsvoorstel verantwoordelijk voor het initiëren van nieuwe wetgeving en het uitoefenen van toezicht vooraf- en achteraf. Het toezicht vooraf wordt vormgegeven door de vereiste goedkeuring van de Minister bij de uitvoering van tal van werkzaamheden.

Het toezicht achteraf wordt vormgegeven door het volkshuisvestelijk- en financiële toezicht. Hierover staat in de memorie van toelichting dat het wenselijk is dat de ministeriële verantwoordelijkheid ten aanzien van het externe toezicht (volkshuisvestelijk en financieel) ten volle wordt gewaarborgd. De leden van de CDA-fractie vragen hoe de regering tot de opvatting komt dat het «wenselijk is» om volkshuisvestelijk en financieel toezicht onder ministeriële verantwoordelijkheid te brengen. De verschillende rollen van de Minister roepen veel vragen op bij deze leden. Toen het oorspronkelijke wetsvoorstel Herzieningswet in de Eerste Kamer door de regering werd ingetrokken, werd niet alleen aangegeven dat het regeerakkoord aanleiding was om het wetsvoorstel aan te passen maar ook wilde men gebruik maken van het advies van het rapport: «Eindrapportage Commissie Kaderstelling en Toezicht» geschreven door de commissie Hoekstra. Eén van de belangrijkste punten waarvoor de commissie Hoekstra pleit is «onafhankelijk toezicht». Hieronder volgt een passage over onafhankelijk toezicht uit het rapport van de commissie Hoekstra: «Voor de geloofwaardigheid is onafhankelijk kunnen onderzoeken, oordelen en ingrijpen cruciaal. Het gaat hier om onafhankelijkheid naar twee kanten toe. De toezichthouder moet onafhankelijk zijn van de onder toezicht staanden. Er moet sprake zijn van een gezonde relatie met de sector (goed contact, maar op afstand). Belangenconflicten en

«regulatory capture» moeten worden voorkomen. Anderzijds is een onafhankelijke rol ten opzichte van de beleidsmakers nodig.» Opvallend is dan ook te constateren dat de regering besloten heeft om af te wijken van deze aanbeveling. De Minister blijft verantwoordelijk voor het volkshuisvestelijk toezicht en neemt het financieel toezicht over van het CFV. Alhoewel het uitgangspunt van de regering is om het financiële en volkshuisvestelijke toezicht onder te brengen in onafhankelijk van het beleid opererende diensten onder ministeriële verantwoordelijkheid, blijft de schijn van rolvervaging van de Minister in vermenging van beleidsvorming en toezicht bestaan en juist die schijn moet worden tegengegaan. Helaas heeft het gevaar van rolvermenging van enerzijds het bepalen van beleid en anderzijds het toezicht houden op dit beleid zich reeds bij de NZA²¹ voorgedaan. Hieruit bleek dat het ministerie een te sterke invloed had op de uitvoering van de NZA. Terwijl het toezicht in de zorg nog is ondergebracht in een aparte en onafhankelijk opererende autoriteit, die op afstand zou moeten functioneren van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, wordt het toezicht in de woningcorporatiesector ondergebracht in het eigen ministerie. Op deze manier is het een kwestie van tijd dat de misstanden die zich hebben voorgedaan in de zorg ook in de woningcorporatiesector zullen gebeuren. De leden van de CDA-fractie vragen hoe de regering tegen de problematiek rondom de NZA aankijkt en of de regering ook directe gevaren ziet voor de woningcorporatiesector? Overweegt de regering naar aanleiding van de problemen rondom de NZA om het toezicht op een andere wijze in te richten dan dat het voorliggende wetsvoorstel nu voorschrijft, zo vragen deze leden.

Ook uit de openbare verhoren van de parlementaire enquête Woningcorporaties bleken veel tegenstanders te zijn over hoe het toezicht door de regering wordt geregeld. De heer Van der Moolen, oud-directeur CFV zegt hierover: «Ik zou het uitstekend vinden als het financieel en volkshuisvestelijk toezicht zouden samengaan, maar dan moet dit wel buiten het ministerie worden geplaatst». Zelfs prominente personen vanuit de VVD en de PvdA laten zich kritisch uit over de plannen. Oud-Staatssecretaris Remkes noemt de verleiding om op het ministerie beleid en toezicht te vermengen wel erg groot. Ook in de rondetafelgesprekken kwam de positionering van het toezicht aan bod. Mevrouw Braal, directrice CFV, gaf aan dat het onderbrengen van het financieel toezicht bij de Minister geen goed idee is: «Wanneer er geen duidelijke taakverdeling en onafhankelijke waarborg is, dan is deze bepaling een recept voor ongeluk». Volkshuisvestigingsdeskundige, de heer Boot, gaf in dezelfde rondetafelgesprekken aan dat het toezicht niet onder het ministerie mag vallen: «Het risico van vermenging van toezicht en beleidsvorming wordt op deze manier te groot». De commissie Hoekstra adviseert om het toezicht deels onder te brengen bij een onafhankelijk opererende autoriteit. De genoemde leden willen dan ook graag van de regering weten waarom van de adviezen van de commissie Hoekstra wordt afgeweken. Bovendien willen de leden van de CDA-fractie graag van de regering horen welke lessen zij hebben getrokken uit de parlementaire enquête Woningcorporaties en op welke manier zij hun conclusies hebben verwerkt in het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de CDA-fractie zien naast vermenging van toezicht en beleid ook mogelijke problemen rondom de samenwerking tussen het interne en het externe toezicht. Zo vrezen de leden dat er afstand zal ontstaan tussen deze twee terreinen. Ondanks de verplichting van woningcorporaties om misstanden te melden, ligt het in de lijn der verwachting dat de interne toezichthouder (RvC²² of RvT²³) minder snel misstanden zal

²¹ NZA: Nederlandse Zorgautoriteit.

²² RvC: Raad van Commissarissen.

²³ RvT: Raad van Toezicht.

rapporteren aan de externe toezichthouder, omdat deze ook een directe invloed heeft op de toetreding en uitsluiting van woningcorporaties in het stelsel. Hoe kijkt de regering aan tegen deze opvatting, zo vragen deze leden.

De leden van de CDA-fractie merken op dat in de memorie van toelichting wordt aangegeven dat het specifieke karakter van zowel het financiële toezicht als volkshuisvestelijke toezicht tot zijn recht zal komen, waarbij deze aandachtsvelden wel gescheiden zullen blijven, maar de samenwerking tussen de twee toezichtvelden wordt bevorderd. In het verleden is gebleken dat de samenwerking tussen het volkshuisvestelijk en financieel toezicht faalde. Kan de regering aangeven hoe de samenwerking middels het voorliggende wetsvoorstel wordt verbeterd? Daarnaast vindt er een verandering plaats van administratief toezicht naar een actief toezicht, ook «on-site». De laatste jaren is gebleken dat er te weinig capaciteit aanwezig was om kwalitatief goed toezicht te houden op woningcorporaties. De verandering in de uitvoering van toezicht zal meer vragen van de toezichthouders. Kan de regering aangeven of er voldoende capaciteit aanwezig is om deze verandering en kwaliteit van het toezicht te garanderen, zo vragen de leden van de CDA-fractie.

Verder wordt in de memorie van toelichting aangegeven dat het WSW dreigende financiële problemen kan signaleren. De parlementaire enquête Woningcorporaties heeft aangetoond dat er veel onduidelijkheid heerst over de rol van het WSW met betrekking tot het toezicht. Daarom hebben de leden van de CDA-fractie de volgende vragen. Uit de memorie van toelichting blijkt dat het WSW een bepaalde verantwoordelijkheid heeft met betrekking tot het signaleren van financiële problemen. Kan het WSW worden aangemerkt als een toezichthouder? Kan de regering concreet ingaan op de rol die het WSW gaat vervullen met betrekking tot het toezicht? Het WSW wordt op basis van het voorliggende wetsvoorstel verantwoordelijk voor de totale saneringstaak. Het WSW verricht daardoor zowel borgings- als saneringswerkzaamheden. Het gevaar van vermenging van werkzaamheden is daarbij groot. Kan de regering aangeven hoe zij de schijn van vermenging wilt voorkomen?

Daarnaast hebben de leden van de CDA-fractie vragen over het saneringskader. Welk deel van de woningcorporatie komt in aanmerking voor sanering: is dat het gehele bezit van de toegelaten instelling (zowel Daeb als niet-Daeb) of slechts het sociale bezit van de toegelaten instelling (alleen Daeb)? In het voorliggende wetsvoorstel staat niets vermeld over de saneringsmogelijkheden.

Doordat het WSW op basis van het voorliggende wetsvoorstel ook de gehele saneringstaak krijgt toegewezen, zal het toezicht op het WSW ook moeten worden versterkt. Echter wordt er weinig tot niets geregeld over het toezicht op het WSW. De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat meer transparantie in het functioneren van het WSW gewenst is. Kan de regering hierover meer inzicht verschaffen zo vragen deze leden.

De leden van de D66-fractie lezen dat de regering grote wijzigingen wil aanbrengen in het toezichtstelsel zoals het eerder in de Herzieningswet werd geregeld. Deze leden willen weten waarom de regering afziet van één sterke toezichthouder op de woningcorporatiesector die daarmee slagvaardig kan optreden.

De genoemde leden vragen de regering op welke manier de voorgestelde wijzigingen in het toezichtstelsel het probleem van versnippering tussen verschillende toezichthouders gaat oplossen

Deze leden merken op dat er tussen verschillende partijen en adviseurs grote verschillen van inzicht met de regering bestaan met betrekking tot de juiste indeling van het toezicht. De commissie Hoekstra, waar het voorliggende wetsvoorstel vaak naar refereert, had een zeer andere indeling van het toezicht aanbevolen, dan waar de regering nu op aanstuurt. De commissie Hoekstra had bijvoorbeeld aangegeven dat de

scheiding tussen beleid en financieel toezicht goed kan plaats vinden in een ZBO, zoals nu is geregeld. Waarom volgt de regering dit advies niet op, zo vragen de voorgenoemde leden. De commissie Hoekstra pleitte ook voor een onafhankelijke saneringsorganisatie die taken overneemt van zowel het WSW als van het CFV. De regering legt de saneringstaak echter juist bij het WSW neer, die ook al de borgingstaak heeft. Deze leden willen ook weten waarom de regering ook hier van het advies van de commissie Hoekstra afwijkt.

De leden van de D66-fractie merken op dat de parlementaire enquête naar de woningcorporaties, waarin de toezichtstructuur uitgebreid aan de orde komt, zich op dit moment in de afrondingsfase bevindt. Deze leden vragen de regering of zij niet van mening is dat de inzichten van de parlementaire enquête commissie met betrekking tot de indeling van het toezicht van grote waarde kunnen zijn voor het voorliggende wetsvoorstel. Is het daarom niet beter om te wachten met wijzigingen in de toezichtstructuur tot de aanbevelingen van de enquête bekend zijn, zo vragen deze leden. De genoemde leden vragen hoe het voorliggende wetsvoorstel ervoor gaat zorgen dat de samenwerking en informatie-uitwisseling tussen alle betrokken toezichthouders verbetert. Daarbij vragen deze leden specifiek naar de samenwerking tussen het WSW en financieel toezichthouder en de manier waarop het integriteitsvraagstuk tussen de financieel toezichthouder en de volkshuisvestelijk toezichthouder wordt verdeeld.

De leden van de D66-fractie hebben er altijd voor gepleit dat het volkshuisvestelijk beleid en het financieel toezicht strikt van elkaar gescheiden moeten zijn. Deze leden missen nog steeds de wettelijke regelingen waardoor de onafhankelijkheid van het financieel toezicht gewaarborgd wordt. Deze leden vragen de regering een uitgebreide toelichting waarom de positie, taken en de bevoegdheden van de financiële toezichthouder niet wettelijk geregeld zijn en waarom zij de flexibiliteit van de rijksdienst boven de verzekering van financieel toezicht stelt.

Deze leden willen weten op welke plek en op welke manier de volgende zaken met betrekking tot de onafhankelijkheid van de financieel toezichthouder worden verankerd: een specifiek benoemde dienst die belast is met de uitvoering van het financieel toezicht op toegelaten instellingen, de onafhankelijker werkwijze en de onafhankelijke oordeelsvorming van de financieel toezichthouder, de verzekering dat rapportages en oordelen openbaar kunnen worden gemaakt en de handhavingsbevoegdheden die gemandateerd worden.

De leden van de D66-fractie lezen dat toezichtrapporten door de toezichthouder openbaargemaakt worden nádat de Minister voor Wonen en Rijksdienst in de gelegenheid is geweest hierop een reactie te formuleren. De verplichting om de rapporten eerst aan de Minister voor te leggen lijkt deze leden lijnrecht in te gaan tegen het principe van onafhankelijkheid. De leden van de D66-fractie willen dan ook een dragende motivatie van de regering waarom inzage vooraf door de Minister nodig is en vragen hoe de regering denkt dat deze verplichting zich verhoudt tot onafhankelijk toezicht.

De leden van de D66-fractie lezen dat de regering het volkshuisvestelijk beleid bij de ILT wil beleggen. Deze leden willen van de regering weten hoeveel FTE²⁴ en facilitaire ondersteuning het volkshuisvestelijk toezicht krijgt. Ook willen deze leden weten op welke manier het volkshuisvestelijk toezicht straks aan zijn informatie komt en aangesloten blijft bij de ontwikkelingen binnen de woningcorporatiesector en bij de werkzaamheden het financieel toezicht en het WSW. De leden van de D66-fractie vragen ook welke taken precies bij de volkshuisvestelijke toezichthouder worden belegd en welke instrumenten deze toezichthouder krijgt om te handhaven.

²⁴ FTE: Fulltime Equivalent.

De leden van de CU-fractie steunen op hoofdlijnen de toegevoegde interventie instrumenten en de omvorming van een administratief toezicht naar een meer «on site» toezicht. Ook steunen zij het principe dat het toezicht dusdanig wordt ingericht dat het onafhankelijk opereert van het beleid en dat ook toezicht op dochtermaatschappijen mogelijk wordt. Genoemde leden hebben echter vragen bij de positionering van het toezicht. Genoemde leden pleiten voor een onafhankelijk toezicht met voldoende bevoegdheden op basis een duidelijk omschreven takenpakket. Deze leden vragen in dit verband hoe de regering het voorliggende voorstel ziet in relatie tot de bevindingen van de commissie Borstlap aangaande het NZA en de aanbevelingen van de WRR²⁵ in haar rapport «Toezien op publieke belangen. Naar een verruimd perspectief op rijkstoezicht».

De leden van de CU-fractie lezen in de Herzieningswet dat gekozen is voor een verzelfstandigd financieel toezicht in een ZBO en een volkshuisvestelijk toezicht onder de directe ministeriele verantwoordelijkheid. Nu wordt in het voorliggende wetsvoorstel voorgesteld het volkshuisvestelijk toezicht onder te brengen bij de ILT en het financieel toezicht onder directe verantwoordelijkheid van de Minister te plaatsen. Genoemde leden vragen de keuze voor de ILT te onderbouwen aangezien de ILT momenteel geen bemoeienis heeft met de volkshuisvesting. Het argument om in de Herzieningswet het financieel en volkshuisvestelijk toezicht te scheiden was juist dat het dicht bij de Minister voor Wonen en Rijksdienst moest zitten omdat er nog geen rijksbeleidskaders waren voor dit toezicht. Wat is de reden dat het op afstand zetten nu wel mogelijk wordt geacht? Ook vragen deze leden wat dan nog de reden is om de scheiding tussen volkshuisvestelijk en financieel toezicht in stand te houden? Voorts vragen deze leden op welke wijze met het voorliggende voorstel het advies van de commissie Hoekstra wordt uitgevoerd om te komen tot een duidelijker kaderstelling van het volkshuisvestelijk toezicht. De leden van de CU-fractie lezen dat volgens de memorie van toelichting beide vormen van toezicht elk hun specifieke karakter hebben en die derhalve gescheiden moeten blijven. Genoemde leden vragen deze stelling te onderbouwen omdat er ook veel pleidooien zijn voor een integrale woonautoriteit. In de memorie van toelichting wordt in dit verband regelmatig verwezen naar het advies van de commissie Hoekstra met betrekking tot het toezicht. Klopt het, zo vragen deze leden, dat deze commissie juist zo veel mogelijk is uitgegaan van de structuur van de toen voorliggende wetgeving om te komen tot snel te treffen maatregelen die het wetgevingsproces zo min mogelijk zouden vertragen? Deelt de regering de mening dat deze commissie geen uitspraak heeft gedaan over de wenselijkheid van het scheiden van volkshuisvestelijk en financieel toezicht, maar alleen over een betere afbakening van de taken tussen deze twee?

De leden van de CU-fractie constateren dat de commissie Hoekstra uitgaat van toezicht door een ZBO. Hierbij zou de ministeriële verantwoordelijkheid gestalte kunnen krijgen door op het Ministerie een onafhankelijke toezichtafdeling op het ZBO in te richten. Genoemde leden vragen waarom niet voor dit model is gekozen.

De commissie Hoekstra constateert bij de casusanalyse van de probleemgevallen in de afgelopen jaren dat de problemen bij toegelaten instellingen veelal meerdere terreinen beslaan. Zo lopen problemen op het terrein van de financiën regelmatig samen met (of zijn voorafgegaan door) problemen op het terrein van de governance, integriteit of rechtmatigheid binnen de toegelaten instelling. Governance-, integriteits- of rechtmatigheidsproblemen kunnen zowel op het financiële als het volkshuisvestelijke terrein spelen. De leden van de CU-fractie constateren dat het voorliggende wetsvoorstel deze governance-, integriteits- of

²⁵ WRR: Wetenschappelijke Raad voor het regeringsbeleid.

rechtmatigheidsproblemen echter alleen benoemt in het kader van het volkshuisvestelijktoezicht. Genoemde leden vragen waarom deze taak niet ook bij de financieel toezichthouder ligt en of deze constatering van de commissie Hoekstra niet een argument is om financieel en volkshuisvestelijk toezicht te integreren.

Genoemde leden vragen waarom in het voorliggende wetsvoorstel de taken en bevoegdheden van het financieel toezicht niet verder zijn uitgewerkt maar dat in artikel 61c lid 2 is bepaald dat activiteiten van het toezicht kunnen worden bepaald bij AMvB. Genoemde leden vragen of de ministeriële bevoegdheid hiermee niet onbeperkt wordt aangezien het om een kan-bepaling gaat. Ook vragen deze leden of de regering de mening deelt dat toegelaten instellingen hierdoor onvoldoende duidelijkheid krijgen waarop en hoe er precies toezicht wordt gehouden en op grond van welke criteria. Ook vragen genoemde leden nu dit soort zaken niet zijn gedefinieerd hoe het voorstel het financiële toezicht verbeterd. Tevens vragen deze leden of door de vele delegatiebepalingen in het voorliggende wetsvoorstel het toezicht niet een te instrumenteel karakter krijgt. Genoemde leden vragen, nu wordt voorgesteld het financieel toezicht onder directe verantwoordelijkheid van de Minister te brengen, waarom er geen wettelijke waarborg is opgenomen van de onafhankelijke positie van de financieel toezichthouder. Deelt de regering de mening dat daarom beïnvloeding vanuit het volkshuisvestelijke beleid mogelijk blijft en dat dit onwenselijk is?

De leden van de CU-fractie vragen verder hoe de informatie uitwisseling tussen in- en extern toezicht wordt vormgegeven. Leidt het gesplitst houden van het externe volkshuisvestelijk en financieel toezicht er niet toe dat deze uitwisseling wordt bemoeilijkt en/of inefficiënt wordt, zo vragen deze leden. Zij vragen of het voorliggende wetsvoorstel of de onderliggende AMvB een directe wederzijdse informatiewisseling binnen een gestructureerde relatie tussen intern en extern toezicht vastlegt, en zo nee, waarom dit niet is geregeld.

Het lid van de fractie 50Plus Baay/Timmerman constateert dat woningcorporaties sober en doelmatig moeten omgaan met het volkshuisvestelijk vermogen. Ook moet het financiële toezicht objectief en krachtig zijn. Kwalitatief intern, extern en onafhankelijk toezicht zijn nodig. In dit verband is het genoemde lid van oordeel dat het toezicht in het voorliggende wetsvoorstel nog niet heel overtuigend is vormgegeven. Is overwogen het WSW onder prudentieel toezicht van de Nederlandse Bank te brengen? Waarom is er voor gekozen het financieel toezicht in combinatie met het CFV onder de directe ministeriële verantwoordelijkheid te brengen. In algemene zin wordt de rol van de Minister bij het toezicht nu zwaar opgetuigd. Welke garantie biedt dit dat het toezicht daardoor beter en effectiever zal plaatsvinden dan tot nu toe het geval is geweest? Hierbij merkt het genoemde lid op dat de Minister het extern toezicht in de afgelopen jaren toch ook niet zo heel goed heeft uitgevoerd²⁶.

Kan ingegaan worden op een constatering – meermaals gedaan tijdens de parlementaire enquête Woningcorporaties – dat heldere ijkpunten ontbreken om prestaties van woningcorporaties te waarderen? Wat de prestaties van woningcorporaties zouden moeten zijn lijkt nergens vastgelegd. Dit ijkpunt ontbreekt ook in het voorliggende wetsvoorstel. Er moet niet alleen op rechtmatigheid getoetst worden, maar ook op doelmatigheid. Hoe effectief kan toezicht zijn, als heldere ijkpunten en normen ontbreken? Hierbij wordt met name bedoeld op het toezichtsveld «prestaties», zo merkt het lid van de fractie 50Plus Baay/Timmerman op.

²⁶ Rapport Algemene Rekenkamer, 2014.

4. Sanering van toegelaten instellingen

De leden van de VVD-fractie lezen dat in het voorliggende wetsvoorstel de saneringstaak van toegelaten instellingen wordt gemandateerd aan het WSW. Hoe wordt gewaarborgd dat de risico's voor de overheid niet toenemen bij de grotere verantwoordelijkheid van het WSW bij sanering van toegelaten instellingen, zo vragen deze leden.

De leden van de SP-fractie constateren dat de saneringstaak van het CFV wordt beëindigd. Kan de regering uitleggen waarom hiervoor is gekozen. Deze leden vragen ook welke doelen eraan verbonden zijn aan de uitvoering door het WSW of is enkel het doel om het aantal ZBO's te verminderen?

De genoemde leden vragen ook naar de overgangstermijn, de personele consequenties en of de extra taak voor het WSW betekent dat het aantal fte bij het WSW wordt vergroot.

Er valt te lezen dat het belangrijk is dat de borgingstaak en de saneringstaak onafhankelijk van elkaar worden uitgevoerd.

De leden van de SP-fractie vragen hoe dit vorm gegeven gaat worden aangezien er bewust voor wordt gekozen dit door één organisatie te laten gebeuren. Welke nadelen en risico's zitten er aan deze keuze van de regering, zo vragen deze leden.

Ondanks het onafhankelijk opereren is het de bedoeling dat de taken naadloos op elkaar aansluiten. De leden van de SP-fractie vragen hoe dit in de praktijk eruit komt te zien. Zij vernemen graag welke regels de regering stelt aan deze naadloze aansluiting tussen borging en sanering, aangezien deze nog niet zijn benoemd.

De leden van de D66-fractie lezen dat het WSW de saneringstaak krijgt. Deze leden vragen de regering of het WSW nu niet in een hybride positie terecht komt, aangezien de private borgsteller nu met de publieksrechtelijke taak van het saneren wordt belast. Is er straks sprake van dubbele petten en tegengestelde belangen binnen het WSW, zo vragen deze leden. Deze leden vragen de regering om bij het beantwoorden van de bovenstaande vraag ook specifiek in te gaan op de kans dat de financiële risico's bij slecht beheer op de sector worden afgewenteld en de kans dat, indien de borg altijd voorop wordt gesteld, de commerciële financiers het zullen afweten. Deze leden willen ook graag weten hoe het toezicht op het private WSW geregeld en verankerd gaat worden.

De leden van de D66-fractie vragen de regering om aan te geven welk deel van een woningcorporatie in aanmerking komt voor sanering, het gehele bezit of alleen het sociale bezit van de corporatie. Indien de gehele instelling gesaneerd kan worden, hoe wordt dan voorkomen dat corporaties te grote risico's nemen in de niet-Daeb tak met de wetenschap dat bij financiële problemen alsnog een deel op de Daeb-tak kan worden afgewenteld, zo vragen deze leden.

De leden van de CU-fractie constateren dat het voorliggende wetsvoorstel voorschrijft dat bij sanering de gehele instelling gesaneerd dient te worden, zowel het Daeb als het niet-Daeb deel. Genoemde leden vragen of dit niet leidt tot perverse prikkels met name bij administratieve scheiding. Men onderscheidt het risico dat de niet-Daeb tak te grote risico's neemt in de wetenschap dat bij financiële problemen de gehele instelling voor sanering in aanmerking komt. Genoemde leden vragen daarom een reactie op het voorstel om alleen het sociale deel van de corporatie voor sanering in aanmerking te laten komen en dat afhankelijk van de oorzaak van het ontstaan van de financiële problemen een saneringsaanvraag gedeeltelijk of zelfs volledig afgewezen kan worden.

5. Samenwerking tussen toegelaten instellingen

De leden van de SP-fractie vragen wat er bedoeld wordt met «collegiale steunverlening voor investeringsprojecten.» Op welke wijzen kunnen woningcorporaties elkaar helpen met leningen, personele inzet of anders. Hoe ziet dit er in de praktijk precies uit, zo vragen zij.

De leden van de CU-fractie constateren dat wanneer gemeenten, volgens de in paragraaf 10 beschreven procedure, een voorstel doen voor een regionale begrenzing en dit wordt gevolgd door een besluit van de Minister, er alleen een samenwerkingsvennootschap mogelijk is tussen toegelaten instellingen die in hetzelfde werkgebied zijn gelegen. Genoemde leden vragen of het mogelijk is dat werkgebieden van toegelaten instellingen overlappen maar niet volledig identiek zijn. Zo ja, wat betekent dit voor de bepaling over het al dan niet mogen samenwerken?

6. Marktverstoring en concentratie op kerntaken

De leden van de VVD-fractie vragen of het toezicht door de ACM²⁷ ook anders wordt vormgegeven en heeft zij zo voldoende instrumenten en bevoegdheden om goed toezicht te kunnen houden?

De leden van de SP-fractie vragen welke (financiële) ondersteuning toegelaten instellingen mogen bieden aan startende kopers. Hoe ziet «dienstbaar zijn aan een Vereniging van Eigenaren in dergelijke complexen» eruit?

Tevens vragen de genoemde leden of de regering vindt dat er verstoring is van de koopmarkt wanneer toegelaten instellingen kopers financieel kunnen ondersteunen. Deze leden vragen op welke wijze dit past binnen de zogenaamde kerntaak van toegelaten instellingen.

De leden van de D66-fractie vragen of het level playing field wel voldoende wordt gegarandeerd, zeker in het licht van de versterkte aansturing van woningcorporaties door gemeenten. Kunnen gemeenten niet te makkelijk hun bod toeschrijven naar de woningcorporaties, zo vragen deze leden. De verwijzing in de memorie van toelichting van de wet Overheid en markt stelt deze leden geenszins gerust gezien de problemen die het bedrijfsleven daarmee ondervindt. De genoemde leden vragen de regering of zij wil overwegen om een vorm van public value test, zoals bij de publieke omroepen in Engeland wordt gehanteerd, toe te passen bij de woningcorporaties.

Het lid van de fractie 50Plus Baay/Timmerman is verbaasd dat in het voorliggende wetsvoorstel nauwelijks aandacht wordt geschonken aan de (relatie met de) verhuurderheffing, en de gevolgen die deze heeft voor het investeringsvermogen van de woningcorporaties, om hun kerntaak uit te voeren.

De regering wil dat toegelaten instellingen hun belangrijke bijdrage aan het wonen kunnen blijven waarmaken. In de begeleidende brief bij de AmvB behorend bij dit wetsvoorstel²⁸, stelt de Minister voor Wonen en Rijksdienst onomwonden: «Woningcorporaties moeten weer dienstbaar zijn aan het publieke belang, en het «maatschappelijk gebonden vermogen moet nu en in de toekomst ingezet worden en blijven voor betaalbaar wonen in een goede woonomgeving». Het genoemde lid deelt deze visie uiteraard, maar vraagt h e de Minister dit kan beweren terwijl tegelijkertijd de verhuurdersheffing miljarden afroomt van dat maatschap-

²⁷ ACM: Autoriteit Consument en Markt.

²⁸ Kamerstuk: 33 966, nr. 6.

pelijk gebonden vermogen, en toevoegt aan de algemene middelen? De investeringscapaciteit van woningcorporaties wordt hierdoor belangrijk beperkt, en eigenlijk uitgehold.

Volgens het genoemde lid verstoort de verhuurderheffing bovendien de gereguleerde huurmarkt, en zou deze onverwijld moeten worden afgeschaft. Zij vraagt in dit verband het oordeel van de regering over het idee van professor H. Priemus²⁹, om de verhuurderheffing te vervangen door een «eigendomsneutrale bezitsbelasting», die het investerend vermogen van woningcorporaties minder aantast, en waardoor de betaalbaarheid van wonen minder op het spel wordt gezet. Deze bezitsbelasting zou kunnen worden ingezet voor (mede)bekostiging van volkshuisvestelijke uitgaven, waaronder de huurtoeslaguitgaven van het rijk. De Woningwet verlangt immers, dat overschotten van corporaties uitsluitend dienen te worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting.

Het lid van de fractie 50Plus Baay/Timmerman constateert dat, kijkend naar de voorwaarden waaronder nog wél geïnvesteerd kan worden in de niet-Daeb-tak, dat de mogelijkheden daartoe wel heel beperkt zijn volgens de nieuwe regels. Eén van die spelregels luidt, dat de gemeente de niet-Daeb investering noodzakelijk moet vinden. Commerciële marktpartijen moeten verder niet bereid blijken om deze investering te doen. Vervolgens «kunnen toegelaten instellingen hier misschien wel toe bereid zijn». Zij mogen dit dan uiteindelijk doen onder strikte, beperkende voorwaarden voor de financiering.

In de memorie van toelichting staat, dat de regering voor niet-Daeb-investeringen een «gelijk speelveld» met marktpartijen wenst te creëren. Het genoemde lid vraagt hoe sprake kan zijn van een gelijk speelveld. Aan commerciële partijen wordt immers niet de eis gesteld dat de gemeente een investering noodzakelijk vindt. Ook kennen commerciële partijen geen overheidsvoorschriften met betrekking tot de financieringswijze van niet-Daeb projecten. Zij kennen ook geen eisen aan het rendement van hun onderneming. Graag een toelichting hierop van de regering.

Het lid van de fractie 50Plus Baay/Timmerman merkt op dat AKD advocaten en Notarissen stellen in een analyse van dit wetsvoorstel³⁰, stellen dat woningcorporaties als gevolg van de nieuwe regels in veel grotere mate ongeborgde financiering nodig zullen hebben voor de niet-Daeb-tak. Gesproken wordt van een bedrag van € 800 miljoen op dit moment tot € 15 miljard over tien jaar. Is deze inschatting juist, en zo ja hoe moeten of kunnen woningcorporaties dit realiseren? Daarvoor moeten instellingen toch zekerheden kunnen verstrekken aan een externe financier? Op dit moment is veel van het vastgoed van woningcorporaties aan het WSW in onderpand gegeven. Welke ruimte blijft er dan over om zekerheden te stellen? Graag de visie van de regering hierop.

Samenvattend vraagt het genoemde lid of de investeringscapaciteit, de toegestane investeringsmogelijkheden en het oorspronkelijke verdienmodel van woningcorporaties niet te veel ingeperkt worden. Zeker als de beperkende nieuwe regels in dit wetsvoorstel in samenhang worden gezien met de reeds zwaar drukkende effecten van de verhuurdersheffing.

7. De versterking van de rol van de gemeente

De leden van de VVD-fractie lezen dat de betrokkenheid van huurdersorganisaties wordt versterkt. Ziet de regering naast de huurdersorganisaties ook meerwaarde in het consulteren van private ontwikkelaars, wijk- en bewonersorganisaties bij het maken van de prestatieafspraken met toegelaten instellingen en het ontwikkelen van volkshuisvestingsbeleid?

²⁹ Aedes Corporatie Platform, 25 augustus 2014.

³⁰ «Novelle Herzieningswet: slot op de deur of deur op slot», AKD advocaten Norarissen, 2014.

Hoe worden deze partijen betrokken en hoe wordt de versterkte betrokkenheid van huurdersorganisaties vormgegeven, zo vragen zij. De leden van de VVD-fractie lezen dat de gemeenten de mogelijkheid krijgen om de investeringscapaciteit van de toegelaten instelling te beoordelen. Welke informatie moet beschikbaar gesteld voor gemeenten om die investeringscapaciteit te beoordelen? Betreft deze informatie ook zaken als benchmarks, kosten en investeringen of alleen het jaarverslag? Vindt de regering het principe van open data wenselijk bij toegelaten instellingen en hoe wordt dit vormgegeven? Wordt de inzage in de investeringscapaciteit afgebakend tot toegelaten instellingen die werkzaam zijn in de regio van de gemeente en geldt dit alleen voor de Deab-tak van de toegelaten instelling? Bij geschilbeslechting zal de Minister rekening houden met de financiële positie van de toegelaten instelling, de doelstellingen van de toegelaten instelling en de woonvisie van de gemeente. Weegt de financiële positie van de toegelaten instelling daarbij het zwaarst in de oordeelsvorming?

De leden van de PvdA-fractie zijn blij dat gemeenten veel meer invloed krijgen op het beleid van de woningcorporatie. Bindende prestatieafspraken op tal van terreinen versterken het lokale en regionale integrale volkshuisvestingsbeleid.

Deze leden lezen ook dat bij de scheiding van de balans ook potentieel te liberaliseren woningen mogen worden overgeheveld. Dit vormt een onderdeel van de te maken prestatieafspraken. Stel eenmaal in het niet-Daeb deel geplaatst, houdt de gemeente dan invloed op in een later stadium te maken keuzes op al dan niet liberaliseren van die woningen nadat ze vrij zijn gekomen door het opzeggen van een huurcontract? De leden willen graag de visie van de regering hierop. Deze leden zien ook graag een toelichting over hoe de nieuwe bevoegdheden van de gemeenten in de praktijk uitgewerkt kunnen worden en op welke manier geschillen tussen gemeenten en de toegelaten instellingen beslecht gaan worden.

De leden van de SP-fractie constateren dat in het regeerakkoord staat dat woningcorporaties onder directe aansturing komen van de gemeente. De regering ging echter uit van gemeenten van minimaal 100.000 inwoners. Dit plan van de regering is gesneuveld en de genoemde leden willen weten of dit invloed heeft op de plannen van directe aansturing, nu of in de toekomst.

Prestatieafspraken moeten controleerbaar en bindend zijn. Op welke wijze en door wie worden de prestatieafspraken gecontroleerd, zo vragen deze leden. Welke mogelijkheden en invloed heeft een gemeenteraad op prestatieafspraken met een toegelaten instelling. De genoemde leden vragen wat «bindend» in de praktijk betekent voor beide kanten. Wanneer een gemeente meer goedkopere sociale woningen wil, maar een toegelaten instelling deze niet overgaat tot huurverlaging, of niet kan of wil bouwen, dan wordt het geschil voorgelegd aan de Minister. Deze leden willen weten of de Minister in dit voorbeeld de toegelaten instelling kan verplichten tot dan wel bouw dan wel huurverlaging. Deze leden zien graag een toelichting.

De leden van de SP-fractie vernemen graag hoe de Minister omgaat met een geschil tussen een gemeente en een toegelaten instelling. Welke belangen zijn belangrijker voor de Minister en aan welke voorwaarden dient het oordeel te voldoen, zo vragen zij.

Wat gebeurt er als een gemeente geen woonvisie heeft, vragen de leden van de SP-fractie, en waarom wordt het hebben van een woonvisie niet verplicht zoals een advies van de commissie Dekker luidde? Wat gebeurt er als de woonvisie van een gemeente niet realistisch is, of te ambitieus of te karig, waardoor de verwezenlijking ervan niet mogelijk is door een toegelaten instelling, vragen de leden.

Daar waar de regering een gemeente niet wil verplichten tot volkshuisvestelijk beleid, wil het kabinet wel de regio's bepalen. De leden van de SP-fractie willen weten hoe deze twee zaken zich tot elkaar verhouden. Daarnaast vragen de leden of een gemeente ook verschillende voorwaarden kan stellen aan het vastleggen van een regio. Hoe verhoudt dit tot het eerbiedigen van de lokale democratie zo vragen de genoemde leden. Kan worden toegelicht op basis van welke criteria een regionale indeling wordt getoetst?

Heeft de regering aanwijzingen dat bovenregionaal opererende corporaties minder efficiënt functioneren dan woningcorporaties die binnen één woningmarktregio werkzaam zijn willen de leden van de SP-fractie weten. Zo ja, welke zijn dat?

Deze leden vragen naar de precieze uitwerking van de door de leden van de SP-fractie gesteunde motie De Rouwe³¹. De genoemde leden vragen op welke wijze het verdienmodel van de woningcorporaties in overeenstemming wordt gebracht met de doelstelling om de woningcorporaties meer woningen beschikbaar te laten stellen voor de sociale huursector.

De leden van de D66-fractie lezen dat woningcorporaties sterker onder aansturing van de gemeenten komen te staan: woningcorporaties moeten naar redelijkheid gaan bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Deze leden merken op dat het daarbij wel van belang is dat wordt voorkomen dat gemeenten de woningcorporaties overvragen waardoor woningcorporaties onverantwoorde financiële risico's gaan nemen. Welke afwegingskader hanteert de Minister straks om geschillen daarover tussen gemeente en woningcorporatie te kunnen beslechten en hoe wordt de verantwoordelijkheidsvraagstuk opgelost indien financiële risico's verkeerd uitpakken, zo vragen deze leden.

De genoemde leden zijn van mening dat van groot belang is dat medezeggenschap door huurders goed verankerd is. Deze leden vragen de regering of de wettelijke betrokkenheid van huurdersorganisaties bij de prestatieafspraken voldoende zekerheid geeft dat de huurders als volwaardige partij kunnen meepraten. Hebben de huurders de waarborgen dat zij van het begin bij het overleg over prestatieafspraken worden uitgenodigd, dat zij volledig worden geïnformeerd en dat hun adviezen alleen beargumenteerd niet worden opgevolgd, zo vragen deze leden.

De leden van de D66-fractie vragen de regering of zij heeft overwogen om huurderorganisaties instemmingsrecht te geven over bepaalde afspraken tussen woningcorporatie en gemeente die huurders direct aangaan en wat de overwegingen zijn geweest om dit niet te doen.

De genoemde leden zijn ook benieuwd naar de visie van de regering op de manier waarop huurdersorganisaties zich verder kunnen professionaliseren, welke geldstromen daarvoor nodig zijn, en welke rol de regering voor haarzelf hierin ziet.

De leden van de CU-fractie constateren dat er in de memorie van toelichting vanuit wordt gegaan dat er globale afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en de woningcorporatie voordat de woningcorporatie tot verkoop of huurliberalisatie overgaat. Genoemde leden constateren echter ook dat in de tekst van het voorliggende wetsvoorstel dit niet is bepaald. Zij vragen of de regering bereid is vast te leggen dat woningcorporaties pas kunnen overgaan tot verkoop of liberalisatie als er duidelijke (raam) afspraken zijn gemaakt met de gemeenten (in prestatieafspraken of een woonvisie). Genoemde leden constateren dat bij het overhevelen van potentieel te liberaliseren woningen naar de commerciële tak van de toegelaten instelling de gemeente niet meer dan een zienswijze kan geven. Wordt daarmee de mogelijkheid tot sturing op de omvang van de

³¹ Kamerstuk 33 194, nr. 14.

betaalbare woningvoorraad door gemeenten niet te veel beperkt, zo vragen genoemde leden.

Ten behoeve van de beoordeling van het bod van de toegelaten instelling aan de gemeente, kan de gemeente gebruik maken van het door de financieel toezichthouder afgegeven oordeel over de toegelaten instelling (artikel 44a, derde lid). Daarnaast kan de gemeente de toegelaten instelling zelfstandig om inlichtingen vragen (artikel 44b) en kan zij beschikken over eventueel aanvullende informatie met het oog op haar achtervangpositie bij de borging van leningen door het WSW. Genoemde leden vragen of deze bepalingen er voor zorgen dat de gemeente voldoende inzicht heeft in de investeringscapaciteit van de toegelaten instelling. Genoemde leden wijzen op het pleidooi van het VNG³² om te komen tot een extern gevalideerd oordeel over de investeringscapaciteit om zo het overleg tussen gemeenten en toegelaten instellingen te verbeteren. Zij vragen of de regering bereid is dit voorstel over te nemen. De gemeenten krijgen naast inzicht in de investeringscapaciteit ook informatie over investeringsvoornemens, prognosegegevens e.d. van de toegelaten instellingen. Genoemde leden vragen om een precies overzicht van de informatiebronnen en wat de basis is in de wet of de AMvB. Er loopt nog een interdepartementale analyse van de WSW en het stelsel van de waarborgen. De leden van de CU-fractie vragen of de resultaten van dit traject nog wordt meegenomen in dit wetsvoorstel.

Het lid van de fractie 50Plus Baay/Timmerman leest dat de rol van de gemeenten wordt versterkt bij de cyclus om te komen tot prestatieafspraken met de woningcorporaties; van de gemeente wordt ook een zienswijze gevraagd waar het gaat om de verkoop van sociale huurwoningen door de toegelaten instellingen, fusie en splitsing van toegelaten instellingen, de geografische schaal van woningcorporaties, de administratieve scheiding voor wat betreft de overheveling van te liberaliseren huurwoningen naar de niet-Daeb-tak, en de beoordeling van de noodzaak van de uitvoering van niet-Daeb-werkzaamheden door toegelaten instellingen. Ook is de gemeente betrokken bij de opstelling van een reglement over de sloop van woningen.

Met dit alles lijkt de positie van gemeenten ten opzichte van woningcorporaties wel heel fors versterkt. Het genoemde lid erkent volledig dat lokale verankering, aansluiting bij lokale belangen en de lokale en regionale woningmarkt wenselijk is. Maar biedt de wet daarvoor niet nu al voldoende mogelijkheden? Bestaat er geen risico op een «detournement de pouvoir» ten nadele van de woningcorporaties. Aedes heeft hier reeds op gewezen³³. Wordt de gemeente door de kaders die het voorliggende wetsvoorstel stelt, niet méér dan een «primus inter pares», die de richting van het woonbeleid in de gemeente aangeeft, zo vraagt dit lid.

8. Verhouding met het recht van de Europese Unie

De leden van de VVD-fractie lezen dat de toekenningseis inhoudt maximaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal 34.678 euro. Waarop is deze 90% gebaseerd en waarom is dit percentage wenselijk? Waarop is het percentage van ten minste 80% woningen beschikbaar tot inkomens van 34.678 euro gebaseerd? En wordt bij de uitvoering van de motie-Monach c.s. tussentijds tijdig geëvalueerd om te bezien wat de effecten voor de woningmarkt of verschillende inkomensgroepen zijn? De leden van de VVD-fractie lezen dat transparantie over verleende compensatie dient te worden gemeld wanneer de het bedrag groter is dan 15 miljoen euro. Waarom is gekozen voor dit bedrag, zo vragen zij.

³² VNG: Verenigde Nederlandse Gemeenten.

³³ Aedes inbreng BZK-consultatieronde inzake conceptnovelle, 4 maart 2014, p. 7.

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de inkomensgrens wordt verhoogd naar 38.000 euro en zijn content dat de regering uitvoering geeft aan de motie Monasch over de ophoging van de inkomensgrens. Kan de regering bevestigen dat de inkomensgrens van 38.000 het prijspeil 2012 betreft en kan de regering aangeven met welke inkomensgrens in 2015 gewerkt zal worden? Uit onderzoek van het PBL³⁴ blijkt ook dat de groep lage middeninkomens tussen 34.000 en 38.000 euro echt geholpen is met deze verruiming van de toewijzingscriteria. Onderschrijft de regering deze conclusie van het planbureau, zo vragen deze leden.

De leden van de SP-fractie vragen hoe het verlagen van het toewijzingspercentage van 90% voor de inkomensstoets zich verhoudt tot de uitspraak van de Europese Commissie dat minimaal 90% moet worden toegewezen aan een huishoudens met een inkomen van maximaal 33.000 euro. Hoe wordt gecontroleerd dat toegelaten instellingen en/ of gemeenten eerst voorrang geven aan urgenten of mensen die vanwege psychische of fysieke beperkingen moeilijk een woning kunnen vinden, en pas daarna de 10% vrije ruimte benutten voor de verhuur aan hogere inkomens, zo willen de genoemde leden weten.

De leden van de CU-fractie lezen dat in het EC besluit van 15 december 2009 (C(2009)9963, PbEU 2010, C 31) het maatschappelijk vastgoed is gedefinieerd dat aangemerkt kan worden als Daeb en waarvoor staatssteun beschikbaar is. Een deel van deze werkzaamheden betreft woongereleerd vastgoed, een groot deel niet. Genoemde leden hebben de indruk het voorliggende wetsvoorstel alleen kiest voor de woongerelateerde zaken en dat daarmee dus de definitie van de EC wordt ingeperkt. Klopt dit zo vragen deze leden. Zij vragen de verschillen tussen de EC-definitie en de definities zoals opgenomen in het wetsvoorstel op te sommen en vragen deze keuze te onderbouwen. Zij vragen voorst welke voorzieningen genoemd in voetnoot 3 van de memorie van toelichting (functies die volgens de EC vallen onder Daeb) met het wetsvoorstel worden ingedeeld als niet-Daeb. Ook vragen deze leden of het klopt dat met het voorliggende wetsvoorstel en de concept-AMvB toegelaten instellingen niet meer zouden kunnen participeren in brede scholen waarin ook een groot aantal maatschappelijke functies zijn ondergebracht. Genoemde leden vragen of dergelijke voorzieningen met name in krimpregio's dan nog wel van de grond komen.

De leden van de CU-fractie merken op dat in de motie Monasch c.s. is gevraagd om de inkomensgrens voor sociale huurwoningen te verhogen. De regering acht het gerechtvaardigd, gelet op de kwetsbare positie van de groep huishoudens met een inkomen tot 38.000 euro, de inkomensgrens bij de invoering van het wetsvoorstel en met de vaststelling van de AMvB voor vijf jaar en voor maximaal 10% van de toe te wijzen sociale huurwoningen te stellen op 38.000 euro. In genoemde motie is ook gevraagd met de Europese Commissie ophoging van deze grens naar 43.000 euro te bespreken en over het resultaat hiervan de Kamer uiterlijk bij de behandeling van de Herzieningswet te informeren. Genoemde leden vragen wat dit gesprek heeft opgeleverd. Ook vragen genoemde leden of de regering het gerechtvaardigd vindt op de tijdelijk hogere grens van 38.000 euro na vijf jaar te verlengen als dan nog steeds de positie van huishoudens beneden deze grens kwetsbaar is. Voorts vragen deze leden een onderbouwing van de grens van 10%. Zij vragen een reactie op de stelling van de gemeente Amsterdam dat in die gemeente de marktsector de groep tot 38.000 geen mogelijkheden biedt en het pleidooi om de doelgroep uit te breiden tot inkomens van 38.000 zonder de beperking van de genoemde 10%.

³⁴ PBL: Planbureau voor de Leefomgeving.

Voorts vragen de leden van de CU-fractie een reactie op het voorstel om de inkomensgrenzen en huurgrenzen te differentiëren op basis van huishoudengrootte en huishoudenvorm conform de budget- en armoede-criteria van NIBUD³⁵ en SCP³⁶ en het maximale huurniveau regionaal te differentiëren.

Ook vragen de leden van de CU-fractie hoe met de nu gekozen inkomensgrenzen wordt voorkomen dat op bepaalde plaatsen en in bepaalde perioden een niemandsland blijft tussen sociale en commerciële woonvoorzieningen. Zij vragen in dit verband wat de regering vindt van regionale differentiatie van huur- en/of inkomensgrenzen.

De opdracht voor het uitvoeren van Daeb-diensten heeft volgens artikel 47 een werkingsduur van 25 jaar. Aan het eind van deze periode wordt door evaluatieonderzoek nagegaan in hoeverre de markt zonder overheidssteun in de woonbehoefte van de verschillende huishoudens kan voorzien. Op basis hiervan kan de Minister een besluit nemen om één of meerdere van de diensten van algemeen economisch belang voor een volgende, dan vast te stellen, nieuwe periode al dan niet op te dragen. Genoemde leden vragen of de genoemde beperkte werkingsduur op grond van EU-regelgeving verplicht is. Zo nee, waarom is er voor gekozen deze bepaling op te nemen.

De leden van de SGP-fractie kregen op basis van de eerste hoofdstukken van de toelichting de indruk dat de regering de toegelaten instellingen meer wilde binden aan hun kerntaak, namelijk het voorzien in huisvesting van huishoudens met lage inkomens. Zij vragen hoe het voornemen om de doelgroep bij AMvB te verruimen hiermee in overeenstemming te brengen is. Deze leden vragen waarom de regering hier niet van afgezien heeft vanwege strijdigheid met de bedoeling van het voorliggende wetsvoorstel. Zij vragen eveneens welke waarborgen de regering aanbrengt om te voorkomen dat juist de primaire doelgroep hierdoor in de knel komt. Kan de regering ook aangeven met welk aantal en percentage huishoudens de doelgroep wordt verruimd.

Het lid van de fractie 50Plus Baay/Timmerman ziet graag nog eens grondig toegelicht of de in het voorliggende wetsvoorstel voorgestelde regelgeving geheel past binnen de Europese regels. In het bijzonder, de verhoging van de inkomensgrens voor sociale huur naar € 38.000 is wenselijk vanuit volkshuisvestelijk oogpunt. Maar is nu echt volledig zeker dat daarmee voldaan kan worden aan de voorwaarden van het Vrijstellingsbesluit voor Daeb?

Het genoemde lid vraagt hoe wenselijk het is dat staatssteun in de sociale-huursector plaatsvindt. Als de sector namelijk «staatssteun-vrij» zou worden zou de sociale huursector niet meer rechtstreeks afhankelijk zijn van Brussel, met alle beperkende voorwaarden van dien. Professor Priemus³⁷ acht nader onderzoek naar de toekomstige mogelijkheden van een staatssteun vrije sociale-huursector gewenst. Graag de visie van de regering hierop.

9. De schaal van toegelaten instellingen

De leden van de SP-fractie constateren dat er goede stappen worden genomen om schaalvergroting door fusies te voorkomen. Beter laat dan nooit. Deze leden willen wel weten in hoeverre de regering de mening van de huurders en van gemeenten betreft in het uiteindelijke oordeel. Er heeft een aantal saneringen plaatsgevonden bij woningcorporaties, zo constateren de leden van de SP-fractie. Daarnaast worden deze toegelaten

³⁵ NIBUD: Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting.

³⁶ SCP: Sociaal en Cultureel Planbureau.

³⁷ Aedes Corporatie Platform, 25 augustus 2014.

instellingen geplukt door de verhuurderheffing. Sanering is echter wel een omstandigheid waarin de Minister goedkeuring verleent aan een fusie. De leden van de SP-fractie vragen hoe de huidige ontwikkelingen, ook wat betreft de Vestia heffing, zich tot elkaar verhouden. Bovendien rijst de vraag wat het regering wil, meer of minder fusies. De genoemde leden ontvangen op dit punt graag een toelichting.

Hoe en op welke voorwaarden worden regio's vastgesteld en hoe vrijblijvend is het, willen de genoemde leden weten. Deze leden vragen ook hoe vaak een gebied kan veranderen.

Daarnaast hebben de leden van de SP-fractie de vraag wat termen als «onevenredig», «een ondergrens van het aantal huishoudens» of «een klein aandeel in eigen bezit» concreet betekenen. Deze leden zien graag een uitleg van 5.1 van de proeve AMvB.

De leden van de CDA-fractie lezen dat middels het voorliggende wetsvoorstel een regionaal werkgebied kan worden gevormd door een verzoek van minimaal twee gemeenten die een gezamenlijke regionale woningmarkt vertegenwoordigen. De genoemde leden stellen vraagtekens bij de mogelijkheid tot instelling van een regionaal werkgebied, omdat dit vele nadelige gevolgen met zich mee kan brengen. Realiseert de regering zich dat de instelling van een regionaal werkgebied zorgt voor het ontbreken van noodzakelijke concurrentieprikkels? Door deze maatregel heeft een woningcorporatie straks het alleenrecht in een bepaalde regio. Dit kan consequenties hebben voor de opstelling van de woningcorporatie richting huurders.

Vooral over de volgende passage heerst veel verontwaardiging: «Als gemeenten een jaar na inwerkingtreding van de wet geen voorstel hebben gedaan om te komen tot een afstemming van het werkgebied van de toegelaten instellingen met de regionale woningmarkt en de regionale opgave zal de Minister daartoe een voorstel doen». Hoe dienen woningcorporaties en gemeenten een meerjarenbeleid op te stellen en meerjarenafspraken te maken als na één jaar het werkerrein van woningcorporaties er totaal anders kan komen uit te zien? Welke externe financiers willen nog investeren in een woningcorporatie waarbij de toekomst op korte termijn zo onzeker is? Beseft de regering dat deze uitlating totaal geen duidelijkheid biedt aan woningcorporaties?

Ook vragen de leden van de CDA-fractie of de regering heeft geïnventariseerd in welke mate gemeenten behoefte hebben aan het instellen van een regionaal werkgebied? Zo ja, wat waren hierover de uitkomsten?

Daarnaast hebben veel woningcorporaties, die actief zijn in plattelandsgemeentes, hun zorgen kenbaar gemaakt over een regionaal werkgebied omdat zij in zo'n situatie in verschillende uiteenlopende woningmarkten actief zullen zijn. Hoe wordt bij de bepaling van een regionale werkgebied omgegaan met deze problematiek? Ook willen de leden van de CDA-fractie weten of de regering zich realiseert dat, door middel van een regionaal werkgebied, een versplintering van woningmarktregio's ontstaat waardoor perverse prikkels met betrekking tot het vestigen van woningcorporaties kunnen ontstaan.

Zo zullen woningcorporaties hun vestigingskeuze laten afhangen van de mogelijkheden in een bepaalde woningmarktregio. Dit kan funest zijn voor plattelandsgemeenten en krimpgebieden, zo merken de leden van de CDA-fractie op.

De leden van de D66-fractie lezen dat de activiteiten van woningcorporaties beperkt worden tot een regionaal werkgebied. Deze leden willen weten of deze regio-begrenzing investeringen in plattelandsgebieden gaat beperken en wat de regering daartegen gaat ondernemen.

De genoemde leden vragen de regering om aan te geven welke procedure een gemeente, die buiten de boot dreigt te vallen bij de vaststelling van het regionale werkgebied van een corporatie, moet doorlopen om alsnog bij het werkgebied aangesloten te raken. Ook willen deze leden weten hoe

het regionale werkgebied van een woningcorporatie op een later moment gewijzigd kan worden indien er verschuivingen optreden in de lokale woningmarkt. Deze leden zijn ook benieuwd aan welke voorwaarden het verzoek van een gemeente moet voldoen voordat er een uitzondering op de regels kan worden gemaakt en hoe lang een dergelijke uitzondering geldt.

De leden van de SGP-fractie constateren dat de regering met het voorstel om het werkgebied van de instellingen te beperken de positieve bedoeling heeft om de betrokkenheid met de regio te vergroten en het overleg te bevorderen. Zij ondersteunen deze doelstellingen, maar krijgen de indruk dat de voorgestelde oplossing moeilijk met deze wens te combineren valt. Zij vragen hoe een instelling die in een regio een positieve bijdrage levert haar betrokkenheid kan vergroten wanneer zij juist uit de regio kan worden geweerd.

De genoemde leden vragen in hoeverre de voorgestelde uitzondering met betrekking tot de categorale instellingen houdbaar is vanuit het perspectief van gelijke behandeling.

Kan de regering toelichten waarom een categorale instelling die zich bijvoorbeeld richt op ouderenhuisvesting volledig actief kan blijven, terwijl een bredere instelling die in dezelfde regio wil investeren in ouderenhuisvesting met beperkingen geconfronteerd kan worden.

10. Normering bedrijfslasten, fit and propertest, klachtenbehandeling, huurtoeslag en liberalisatiegrens

De leden van de SP-fractie zien graag een toelichting op de klachtenbehandeling. Welke veranderingen aan het klachtenreglement van het voorbeeld van Aedes een zijn een aanscherping en welke zijn een versoepeling?

De scheiding van Daeb en niet-Daeb-activiteiten zullen zorgen voor een toename in de bedrijfslasten, wat de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties afkeurt. De genoemde leden vragen hoe hoog de toename van bedrijfslasten zal zijn en hoe dit voorkomen kan worden. Ook vragen deze leden hoe het beleid om de bedrijfslasten in de corporatiesector terug te dringen zich verhoudt tot het voorliggende wetsvoorstel die de bedrijfslasten juist zal doen toenemen.

De genoemde leden vragen naar een overzicht van de ontwikkelingen van de huurtoeslag vanaf het kabinet Rutte-I. Graag zien zij per jaar of er werd bezuinigd of juist meer geld heen is gegaan en hoeveel mensen er gebruik van maakten. Daarnaast vragen de leden naar de verwachte ontwikkeling van de huurtoeslag voor de komende 5 jaar, zowel in kosten als in aantal huishoudens.

Het is de leden van de SP-fractie niet duidelijk waar het idee vandaan komt om de liberalisatiegrens te bevrozen, wanneer het werkgebied en de sociale taak van woningcorporaties wordt geroemd. Het bevrozen van de liberalisatiegrens zal leiden tot minder sociale huurwoningen en langere wachtlijsten in schaarste gebieden. De genoemde leden vragen waarom de sociale huursector verkleind wordt, als de vraag naar goedkopere woningen in grote delen van het land groeit. De vraag van de genoemde leden is ook hoe de wachtlijstproblematiek in regio's met een grote druk op het aantal beschikbare woningen wordt opgelost.

De leden van de D66-fractie lezen dat in de nota van wijziging dat de governance code alsnog niet als bindend voor de hele sector wordt verklaard, zoals eertijds was geregeld in het amendement Van Bochove en Berndsen. Een deel van de bepalingen, zoals de permanente educatie voor bestuurders waar deze leden aan hechten, wordt nu opgenomen in het wetsvoorstel, maar een deel zal ook komen te vervallen. Deze leden willen graag een lijst van alle bepalingen die in de governance code staan

die nu niet verplicht worden gemaakt voor de hele woningcorporatiesector met een afweging waarom deze zaken dan niet zijn opgenomen in de novelle of uitvoerende regelgeving.

De leden van de CU-fractie lezen dat de regering het noodzakelijk acht de liberalisatiegrens voor drie jaar te bevriezen. Daarmee zou worden bereikt dat woningen die bij uitstek geschikt zijn voor de doelgroep van toegelaten instellingen betaalbaar blijven. Genoemde leden vragen deze stelling te onderbouwen. Klopt het dat met deze bevriezing de sociale voorraad juist wordt verkleind omdat hiermee meer woningen boven de liberalisatiegrens komen en daarmee potentieel te liberaliseren zijn? Klopt het dat deze bevriezing tegelijkertijd zittende huurders niet beschermd tegen hogere huren omdat de jaarlijkse huurverhoging mogelijk blijft en hiervoor alleen het maximale huurverhogingspercentage en het aantal woningwaarderingpunten bepalend is?

Genoemde leden vragen in dit verband ook wat de komst van nul-op-de-meter woningen betekent voor het aantal woningen boven de liberalisatiegrens. Deelt de regering de mening dat het onwenselijk is dat de transitie van energienota naar energiecomfortprijs voor nul-op-de-meter woningen er toe zou leiden dat een groot aantal woningen boven de liberalisatiegrens uitkomt?

Is de regering bereid om dit effect te compenseren door de liberalisatiegrens juist te verhogen zodat bescheiden middeninkomens betaalbaar kunnen blijven wonen? Of is de regering voornemens de extra woonlasten die voor woningen uit de stroomversnelling nodig zijn buiten de huursystematiek te houden (aangezien de energienota daar nu ook buiten valt) zodat deze geen invloed hebben op de vraag of een woning boven de liberalisatiegrens komt of niet?

Genoemde leden vragen of de verplichte scheiding tussen Daeb en niet-Daeb kan leiden tot een versterkte druk om woningen boven de liberalisatiegrens daadwerkelijk te liberaliseren aangezien er dan geen verhuurdersheffing meer hoeft te worden betaald en er andere rendementseisen gelden in de niet-Daeb tak. Genoemde leden vragen hoe wordt voorkomen dat op deze manier dit wetsvoorstel er toe leidt dat de kosten van de heffing voor de sociale huursector gaan oplopen.

Genoemde leden constateren dat de benoeming van een commissaris slechts kan plaatsvinden met een positieve zienswijze van de Minister met betrekking tot geschiktheid en de betrouwbaarheid van de betreffende persoon. Genoemde leden hebben vragen bij de vormgeving van deze «fit en propertest». Deze leden vragen of hiertoe een zienswijze van de Minister noodzakelijk is en of door de sector ook andere voorstellen zijn gedaan zoals het doorlopen van een toets of het mandateren van deze test aan een onafhankelijk toezichtsorgaan. Genoemde leden constateren dat bij de inhoudelijke vormgeving van de test de sector zal worden betrokken. Genoemde leden vragen wanneer hier verdere besluitvorming over plaatsvindt. Gebeurt dit nog voor de behandeling van het voorliggende wetsvoorstel? Ook constateren deze leden dat het begrip «geschiktheid» bij algemene maatregel van bestuur wordt uitgewerkt. Zij vragen waarom de belangrijkste kaders hiervan niet in het wetsvoorstel zijn opgenomen.

11. De ontwikkeling van de AMvB en regelingen

De leden van de SP-fractie willen weten op welke wijze de huurders en huurdersorganisaties betrokken zijn of worden bij het opstellen van de AMvB en diverse regelingen. Zoals eerder gesteld zijn er veel open einden waarover nog geen duidelijkheid bestaat. De genoemde leden hebben verschillende vragen over deze onduidelijkheden. Zo willen deze leden weten welke zaken rondom de rendementseisen nader worden gezien, en hoe worden deze eisen bepaald. De leden willen weten hoe de WSW-toets

er concreet uit te zien. Is er één toets voor de rendementseisen, investeringen/risico's en interne leningen (in de rol van borgsteller), of zijn er ook nog andere, zo vragen de genoemde leden.

Wat wordt exact bedoeld met kleinschalig in «losstaande kleinschalige buurthuizen met daarin kleinschalige voorzieningen» op pagina 12 van de proeve AMvB, zo vragen de leden.

Daarnaast willen zij weten wanneer er duidelijkheid is over de waardering van de marktwaarde waar het kabinet zich nog over laat adviseren door het CFV. Wanneer is er duidelijkheid over een standaardmodel voor een startlening bij een juridische scheiding?

Hoe en op welke voorwaarden worden regio's vastgesteld en hoe vrijblijvend is dit, vragen de leden van de SP-fractie. Tevens willen zij weten hoe vaak een gebied kan veranderen.

Graag ontvangen de genoemde leden een concrete definitie van de termen: «onevenredig» en «een ondergrens van het aantal huishoudens» en «een klein aandeel in eigen bezit». Zij zien graag een uitleg van paragraaf 5.1 van de proeve AMvB.

Daarnaast vinden deze leden het zorgelijk dat de regering ervoor kiest om bepaalde zaken per AMvB of ministeriële regeling vast te leggen en niet in de wet. Het woord «AMvB» staat ongeveer 85 keer in de tekst genoemd van de memorie van toelichting. De genoemde leden vernemen graag op welke van deze punten afzonderlijk de regering heeft getwijfeld over het al dan niet opnemen van zaken in de wet of de AMvB of regeling en waarop de uiteindelijke beslissing is gebaseerd. Met andere woorden, de leden van de SP-fractie zien een overzicht van de ongeveer 85 punten die niet in het voorliggende wetsvoorstel worden geregeld maar in de AMvB, en de argumentatie daarvoor, graag tegemoet.

Daarnaast willen de genoemde leden weten op basis van welke argumenten ervoor is gekozen om de AMvB en de regelingen zo omvangrijk te maken en op afstand van de volksvertegenwoordiging te plaatsen. Een voorbeeld hiervan is het vastleggen van de regio's. Waarom wordt dit niet per wet vastgesteld, zo vragen deze leden. Een ander voorbeeld is het uitkeren van saneringssteun. Welke voorwaarden gaat de regering hieraan geven en waarom staat dit niet in de wet, zo willen de leden weten.

De leden van de D66-fractie merken op dat het voorliggende wetsvoorstel voor een groot gedeelte wordt uitgevoerd via een AMvB. In de memorie van toelichting komt het woord AMvB wel 84 keer voor. Hoe verhoudt dit zich tot de rechtszekerheid, zo willen deze leden weten. Deze leden vragen de regering om aan te geven ten aanzien van welke regelingen die nu in de AMvB staan ze bij het opstellen van de novelle heeft overwogen om ze in het voorliggende wetsvoorstel zelf op te nemen en waarom dat niet gebeurd is.

De leden van de CU-fractie lezen dat veel regelgeving nog nader wordt ingevuld. Zo verwijst de concept AMvB veelvuldig naar ministeriële regelgeving. De genoemde leden hebben graag duidelijkheid over een aantal van deze elementen voor de parlementaire behandeling. Het gaat dan onder meer om de voorstellen van de Minister ten aanzien van de (markt)toets van gemeente en WSW, en de percentages welke worden gekozen voor de interne lening en het rendement op eigen vermogen. Is de regering bereid deze informatie voor de behandeling naar de Kamer te sturen, zo vragen deze leden.

12. Administratieve lasten en nalevingskosten

De leden van de SP-fractie vrezen een onevenredig grote toename van bureaucratie. Deze leden vragen daarom waarom de regering deze toename «aanvaardbaar» vindt, zoals is gesteld in de inleiding. Zowel

voor gemeenten als voor woningcorporaties zal er bureaucratie optreden. Er moet een scheiding plaatsvinden en een gemeentelijke toets voor niet-Daeb investeringen komen. Onduidelijk is hoe zo'n gemeentelijke toets eruit moet zien. De genoemde leden vragen om verduidelijking op dit punt.

Kan de regering aangeven welke overwegingen zij heeft voor het aanmerken van woningcorporaties als aanbestedende dienst, wetende dat dit een verhoging van de administratieve lasten en een verzwaring van de bureaucratie tot gevolg heeft, zo vragen deze leden. Deze leden willen ook weten of de regering van mening is dat de aanmerking «aanbestedende dienst» het level playing field voor woningcorporaties ten opzichte van commerciële verhuurders doorkruist. Graag een toelichting hierop.

De leden van de CDA-fractie lezen dat de administratieve lasten, nalevingskosten en structurele lasten die vermeld staan in de memorie van toelichting zijn geraamd voor de individuele toegelaten instelling. De genoemde leden zijn benieuwd naar de totale lasten voor alle betrokken partijen, dus niet alleen voor toegelaten instellingen. Er zullen namelijk ook veel administratieve lasten, nalevingskosten en structurele lasten zijn voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (denk hierbij aan de nieuwe rol als financieel toezichthouder, als geschillenbeslechter, etc.) en gemeenten (organiseren markttoets, bestrijden bevoordeling, afgeven van verschillende zienswijzen, etc.). Ook voor het WSW, dat nu tevens verantwoordelijk wordt voor de gehele saneringstaak, zullen de lasten toenemen. Kan de regering inzicht geven in de totale lasten (administratieve lasten, nalevingskosten en structurele lasten) op sectorniveau? Daarnaast hebben de genoemde leden vragen over de totstandkoming van de raming van de lasten voor toegelaten instellingen. De regering heeft ervoor gekozen om de lasten alléén zichtbaar te maken voor administratieve scheiding. De lasten met betrekking tot juridische splitsing worden in het voorliggende wetsvoorstel niet kenbaar gemaakt. Hierbij wordt aangegeven dat een juridische splitsing voor de toegelaten instellingen optioneel is en niet verplicht zal zijn. Om die reden zijn lasten daarvan niet meegenomen in de gepresenteerde lastenramingen. De leden van de CDA-fractie leggen zich niet neer bij deze redenering. Het niet kenbaar maken van de administratieve lasten bij juridische splitsing is het bewust buiten beschouwing laten van informatie. De genoemde leden eisen volstrekte helderheid in de totale kosten van het voorliggende wetsvoorstel. Daarom eisen deze leden van de regering dat de administratieve kosten bij een juridische splitsing kenbaar worden gemaakt, te meer omdat er juist zoveel onduidelijkheden heersen rondom fiscale gevolgen op het punt van vennootschapsbelasting en overdrachtsbelasting bij juridische splitsing. Daarnaast willen de genoemde leden dat de onderliggende stukken met betrekking tot berekeningen van administratieve lasten openbaar worden gemaakt en verzoekt men de regering om Actal, als onafhankelijke organisatie, aan te stellen om de doorrekeningen van de totale administratieve lasten van het voorliggende wetsvoorstel te onderzoeken. Graag uitgebreide reactie hierop.

De verwachting is dat de administratieve lasten voor woningcorporaties op basis van het voorliggende wetsvoorstel explosief zullen toenemen. De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat de regering op deze manier een verkeerd signaal richting woningcorporaties maakt. De politiek roept al jaren dat woningcorporaties de bedrijfslasten moeten reduceren, maar door dit wetsvoorstel zullen de administratieve lasten en dus ook de totale bedrijfslasten alleen nog maar verder toenemen. Erkent de regering dat de bedrijfslasten door het voorliggende wetsvoorstel verder toenemen en daarmee het uitgangspunt van het reduceren van de totale kosten gevaar loopt, zo vragen zij.

De leden van de D66-fractie merken op dat de Minister te maken zal hebben met extra kosten, doordat de regering veel taken bij de hem belegd. Hoeveel budget wordt er voor de extra taken van de Minister vrij gemaakt en waar komt het geld vandaan, zo vragen deze leden. Genoemde leden willen graag meer inzicht in de administratieve lasten van het voorliggende wetsvoorstel. Is de regering bereid deze lasten in kaart te laten brengen en daarbij onderscheid te maken tussen de eenmalige lasten van het proces van splitsing/scheiding en alles wat daarbij komt kijken en de structurele extra lasten? Genoemde leden vragen voorts specifiek in te gaan op de positie van kleinere woningcorporaties. Wat betekent de regelgeving voor hen qua extra proces- en uitvoeringskosten? Genoemde leden vragen waarom er geen Actal-toets is uitgevoerd en of de regering bereid is om alsnog een Actal-toets te laten uitvoeren voor het gehele voorliggende wetsvoorstel en daarbij specifiek te kijken naar de uitvoerbaarheid van genoemde voorstellen en de invoeringstermijn. Is de regering bereid de administratieve lasten in de praktijk de eerste jaren intensief te monitoren zodat zo nodig snel kan worden bijgestuurd, zo vragen deze leden.

Het lid van de fractie 50Plus Baay/Timmerman leest in de memorie van toelichting dat het voorliggende wetsvoorstel tot structureel lagere administratieve lasten en nalevingskosten leidt. Kan dit nog nader toegelicht worden? Administratieve scheiding en juridische scheiding moeten toch naast eenmalige, óók structurele hogere kosten met zich mee brengen? Gescheiden administraties, of het onderhouden van aparte BV's met aparte administraties zouden logischerwijs toch moeten leiden tot extra kosten, dus alleen voortvloeiend uit het voorliggende wetsvoorstel. Dat komt dan nog bovenop de toename van structurele lasten als gevolg van de Herzieningswet, en de amendementen daarop. De woningcorporaties zelf verwachten in ieder geval extra kosten en beheers- en nalevingskosten. Graag een nadere toelichting van de regering hierop.

13. Consultatie partijen over deze novelle

De leden van de SP-fractie constateren dat het voorliggende wetsvoorstel is besproken met een aantal organisaties. Deze leden vragen op welke wijze de huurder betrokken is bij het opstellen van het voorliggende wetsvoorstel. Zijn huurdersorganisaties en bewonerscommissies geconsulteerd? De genoemde leden zien graag dat dit alsnog gebeurt. Op welke wijze heeft de regering rekening gehouden met het verschil tussen krimpgebieden en stedelijke of drukke gebieden, zo willen de genoemde leden weten. Deze leden vragen ook om in te gaan op de vrees van de provincie Limburg dat het voorliggende wetsvoorstel zal leiden tot een tekort aan duurdere huurwoningen. Bovendien waarschuwt de provincie Limburg dat marktpartijen niet geïnteresseerd zijn in nieuwbouw van huurwoningen in hun provincie.

De provincie Limburg heeft onderzoek laten doen door bureau Capital Value en daaruit blijkt dat marktpartijen voor 3 miljard euro willen investeren in de huursector in ons land. Dat zal niet zijn in krimpgebieden, omdat daar minder te verdienen valt. De genoemde leden vragen de regering om een uitgebreide reactie op het onderzoek en de bevindingen uit Limburg en hoe deze zich verhouden tot de voorliggende voorstellen. Naar aanleiding van zorgelijke geluiden uit verschillende landsdelen vragen de leden van de SP-fractie om nader onderzoek te doen naar de verschillende woonbehoeften en hoe deze met de voorliggende voorstellen te realiseren zijn. Deze leden vragen om per provincie aan te geven wat er nodig is en hoe dit wordt bediend in het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de CU-fractie vragen in algemene zin in hoeverre de uitvoerbaarheid van het voorliggende wetsvoorstel is getoetst. Er is

sprake van een groot aantal nieuwe regels. De opdracht voor toegelaten instellingen om te komen tot een administratieve dan wel juridische splitsing van Daeb en niet-Daeb activiteiten is een complexe operatie die volgens genoemde leden zorgvuldig dient plaats te vinden. Genoemde leden vragen in hoeverre hiermee rekening is gehouden met de invoeringstermijn.

Volgens veel toegelaten instellingen is de termijn van 1 jaar hiervoor te kort aangezien zorgvuldig de voor- en nadelen van de keuze tussen een juridische en administratieve scheiding in beeld moeten worden gebracht. Is de haalbaarheid van deze invoeringstermijn getoetst, zo vragen deze leden? Hoe ziet de regering de samenloop met de nieuwe regio-indeling die middels een uitgebreid traject tot stand komt? Hoe moeten woningcorporaties anticiperen op het beoordelingskader van bijvoorbeeld het WSW en een nieuwe toezichthouder die nog niet bekend zijn?

Voor de keuze tussen administratieve of juridische scheiding is onder meer informatie nodig van banken omdat nog niet bekend is in hoeverre banken bereid zijn een van de woningcorporatie afgescheiden juridische entiteit te financieren en onder welke voorwaarden, zo merken de leden van de CU-fractie op. Heeft de regering hierover banken geconsulteerd, en wat waren hiervan de conclusies?

Voor de besluitvorming door toegelaten instellingen is het ook van belang dat zij weten welke criteria de Minister voor de goedkeuring hanteert. Wat wordt verstaan onder een «gezonde start» voor zowel Daeb als niet-Daeb, vragen genoemde leden. Welke criteria legt de Minister daarbij volkshuisvestelijk aan? Wanneer verschijnt de hiervoor benodigde Woonagenda Sociale Huursector?

Voorts bevat het voorliggende wetsvoorstel een uitgebreide procedure voor nieuwe niet-Daeb activiteiten van toegelaten instellingen. Hierop is vanuit de sector veel kritiek. Ziet de regering mogelijkheden deze procedure te vereenvoudigen, zo vragen deze leden.

14. Overig

De leden van de SP-fractie roepen de regering en andere politieke partijen met klem op om het parlementaire proces niet onnodig te frustreren en daarom het voorliggende wetsvoorstel niet eerder te behandelen dan na presentatie van de resultaten van de parlementaire Enquête Woningcorporaties. Die volgen naar verwachting eind oktober 2014. Kabinetspartijen, gesteund door de Minister willen het voorliggende wetsvoorstel koste wat kost eind september behandelen. De genoemde leden vragen de regering of zij bang is voor de eventuele uitkomsten van de enquêtecommissie? Ook willen deze leden weten of er vanuit de regering druk uitgeoefend wordt op de coalitiepartijen en/ of de partijen van het Woonakkoord (D66, CU, SGP) om het voorliggende wetsvoorstel zo snel mogelijk te behandelen en daarmee het democratisch, parlementair proces te doorkruisen.

De Eerste Kamer heeft op 11 juni 2014 per brief aangegeven dat zij het van belang vindt dat er sprake is van een samenhang van de behandeling van het voorliggende wetsvoorstel en de inhoud van de bevindingen van de enquêtecommissie. In antwoord op de vragen van de Eerste Kamercommissie geeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst aan het van belang te vinden «om zo spoedig mogelijk maatregelen te implementeren die kunnen voorkomen dat misstanden, excessen en commerciële activiteiten risico's vormen voor het maatschappelijk bestemd vermogen van woningcorporaties.» De leden van de SP-fractie delen de visie dat misstanden en risico's met maatschappelijk bestemd vermogen moet worden voorkomen, maar vragen de regering welke misstanden en risico's er zich in die ene maand voor kunnen doen in een sector die momenteel onder een vergrootglas ligt. Deze leden kunnen zich niet voorstellen dat de Minister niet bovenop het toezicht zit. Tevens willen

deze leden weten waarom de Minister lijkt te denken dat alleen met zijn maatregelen, risico's en misstanden bij woningcorporaties kunnen worden voorkomen, terwijl de Minister in zijn brief³⁸ schrijft dat hij graag uitwerking geeft aan de aanbevelingen uit de parlementaire enquête en aanvullende voorstellen. De genoemde leden vragen hoe deze twee zaken zich tot elkaar verhouden.

Hoogleraar Boot heeft het afzonderlijk behandelen van het voorliggende wetsvoorstel en de uitkomsten van de parlementaire enquête Woningcorporaties getypeerd als «onbeschrijflijk onbeschoft». De leden van de SP-fractie vragen wat de regering vindt van deze typering en waarom zij er zich niets van aan lijkt te trekken. Waarom acht de regering het van belang dat het voorliggende wetsvoorstel per 1 januari 2015 in werking treedt, terwijl de regering zelf het wetgevingstraject van de Herzieningswet heeft afgebroken in een eerder stadium, zo vragen de genoemde leden. Waarom kan de wet niet per 1 juli 2015 ingaan, zodat het gelijk valt met de jaarlijkse huurverhoging, is de vraag van deze leden.

De leden van de SP-fractie waarderen het dat de AMvB in concept is toegestuurd naar de Tweede Kamer. Wel constateren de leden dat nog veel onduidelijk is. Graag vernemen de genoemde leden vóór de plenaire behandeling van de wetwijziging alle open punten (soms «PM» genoemd) uit de AMvB in te vullen. Wanneer dat niet kan, dan vragen de leden wanneer de open einden wél duidelijk zullen zijn.

De leden van de CDA-fractie merken op dat het voorliggende wetsvoorstel ervoor zorgt dat het horizontale toezicht wordt versterkt. Het verticale toezicht blijft daarentegen ver achter. De positie van huurdersorganisaties in het voorliggende wetsvoorstel is slecht geregeld. Middels het voorliggende wetsvoorstel wordt niet voldaan aan het subsidiariteitsbeginsel dat stelt dat politieke keuzes en verantwoording zo dicht als mogelijk bij de burger hoort te liggen. We leven tegenwoordig in een «participatiesamenleving», waarbij ook van huurders meer verwacht mag worden, echter wordt er maar zeer beperkt invloed gegeven aan huurder. De rol van huurdersorganisaties reikt niet verder dan het leveren van een «zienswijze» op tal van zaken en de «betrokkenheid» bij de totstandkoming van prestatieafspraken. De genoemde leden willen graag van de regering vernemen hoeveel invloed het verstrekken van een «zienswijze» heeft en wat precies de rol is van huurdersorganisaties bij het maken van prestatieafspraken? Kunnen huurdersorganisaties ook gebruik maken van het instemmingsrecht bij bepaalde zaken? Prestatieafspraken worden gemaakt in aanwezigheid van drie partijen, namelijk: de woningcorporatie, de gemeente en de huurdersorganisatie. Ten behoeve van het bod van de toegelaten instelling aan de gemeente, kan de gemeente gebruik maken van het door de financieel toezichthouder afgegeven oordeel over de toegelaten instelling. Daarnaast kan de gemeente de toegelaten instelling zelfstandig om inlichtingen vragen en kan zij beschikken over eventueel aanvullende informatie. Bovendien ontvangt de gemeente jaarlijks het volkshuisvestingsverslag van de toegelaten instelling en kan de gemeente, wanneer een geschil is ontstaan tussen gemeente en de toegelaten instelling, zich wenden tot de Minister.

De leden van de CDA-fractie zijn verbaasd over de mogelijkheden die een gemeente heeft ten opzichte van huurdersorganisaties. Uit deze passage blijkt dat straks huurdersorganisaties als volstrekt ongelijkwaardige partner moeten «opboksen» tegen de belangen van de woningcorporatie en gemeenten. Terwijl woningcorporaties en gemeenten veel meer inzicht hebben in de mogelijkheden van de woningcorporatie, moet de huurdersorganisatie dit zonder faciliteiten doen. Om te komen tot goede afspraken is een gelijkwaardige positie van iedere aanwezige partij van belang. Daarom moeten ook huurdersorganisaties gebruik kunnen maken van

³⁸ Kamerstuk 33 966, nr. 5.

dezelfde informatievoorziening als gemeenten. Het is daarbij wel noodzakelijk dat deze informatie «leesbaar» is voor huurdersorganisaties. Ook dienen huurdersorganisaties zich bij de Minister te melden wanneer zij vinden dat er onvoldoende naar hen geluisterd wordt. Hoe kijkt de regering aan tegen deze opvatting en op welke wijze gaat de regering dit operationaliseren?

De leden van de CDA-fractie omarmen het idee om de wooncoöperatieve vorm in de wet vast te leggen. Deze vorm van zelfbestuur sluit aan bij de visie van deze leden om huurders meer zeggenschap te geven. Echter willen de genoemde leden de regering erop wijzen dat de voorgenomen plannen in het concept-AMvB leiden tot een conflict tussen twee rechtsgebieden. Uit de plannen wordt duidelijk dat de regering deze rechtsvorm ook wil openstellen voor complexen waarin reeds (eerste) eigenaren wonen. In dit geval is er sprake van een gesplitst complex en van een VvE³⁹. Ten behoeve van gehele complex zijn de regels van Boek 5 titel 9 (het appartementsrecht) van toepassing.

De VvE heeft tot doel het beheer en onderhoud van het gebouw. Zodoende worden eigenaren van een appartementsrecht lid van een coöperatie en tevens lid van VvE. Datzelfde geldt ook voor de toegelaten instelling. De gezamenlijke eigenaren hebben het eigendom van het complex. Op deze manier kan het eigendom ook niet tevens liggen bij coöperatie. Kortom een wooncoöperatie waar eigenaren wonen lijkt juridisch niet haalbaar, althans de bepaling levert strijd op met andere rechtsgebieden, aldus de leden van de CDA-fractie. Is de regering bekend met deze discrepantie en kan de regering concreet ingaan op de (rechts)verhouding tussen de coöperatie en de VvE?

Een andere manier om de zeggenschap van huurders te vergroten is het herintroduceren van het one-tier board als bestuursmodel. Op deze manier zitten de directie en de RvC/RvT (waarin ook huurders plaatsnemen) in één bestuur. Hierdoor kunnen gemaakte beslissingen rekenen op meer draagvlak doordat de verschillende belangenhouders nu gezamenlijk in overeenstemming zijn. Hoe kijkt de regering aan tegen het idee van een one-tier board als bestuursmodel voor woningcorporaties? De leden van de CDA-fractie merken op dat woningcorporaties belangrijke opdrachtgevers zijn voor de bouw. Door de Vestia-heffing en verhuurdersheffing zijn de investeringen de afgelopen jaren fors teruggenomen. Het aantal bouwvergunningen van woningcorporaties van 2012 tot 2013 daalde met 43%. Maatregelen, zoals het voorliggende wetsvoorstel, die de bouwproductie nog verder onder druk zetten (bevriezing liberalisatiegrens), kunnen ertoe leiden dat de sector door de ondergrens zakt. Doordat de laatste jaren de werkgelegenheid in de bouw flink is afgenomen, loert het gevaar dat wanneer de bouwproductie weer aantrekt er te weinig capaciteit aanwezig is om aan de vraag te voldoen. Uiteindelijk zullen dan buitenlandse bedrijven dit gat opvullen. Woningcorporaties dienen zich op basis van het voorliggende wetsvoorstel richten op het realiseren van sociale huurwoningen. Realisatie van duurdere huurwoningen en goedkope koopwoningen zal een taak worden voor private partijen, terwijl het nog allerminst zeker is of deze partijen überhaupt geïnteresseerd zijn. Dit kan zorgen voor een nieuwe klap in de bouwsector. Realiseert de regering zich de gevaren van de bepalingen van het voorliggende wetsvoorstel voor de bouwsector?

De leden van de CDA-fractie maken zich ernstige zorgen over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Op basis van het voorliggende wetsvoorstel nemen deze zorgen alleen nog verder toe. Door middel van het voorliggende wetsvoorstel wordt de inkomensgrens voor de duur van vijf jaren verhoogd tot een inkomen van 38.000 euro. De groep die aanspraak mag maken op een sociale huurwoning wordt groter, terwijl uit het rapport: «Een financiële analyse van de mogelijke gevolgen van de

³⁹ VvE: Vereniging van Eigenaren.

Daeb-splitsing», blijkt dat de omvang sociale woningvoorraad de komende jaren sterk afneemt. De vraag stijgt terwijl het aanbod afneemt. Dit heeft mogelijke verdere huurprijsstijgingen tot gevolg waardoor de betaalbaarheid verder onder druk komt te staan. In de novelle staat geen enkele maatregel om de betaalbaarheid van sociale huurwoningen te garanderen.

De bevrozing van de liberalisatiegrens zorgt er niet voor dat huurverhogingen stoppen, sterker nog doordat huren zullen blijven stijgen zullen deze woningen in de vrije sector terecht komen, aldus de leden van de CDA-fractie. Zo dreigt deze maatregel de omvang van de sociale woningvoorraad verder aan te tasten. Ook de mogelijke instelling van een regionaal werkgebied zorgt niet voor betaalbare woningen. Doordat er geen tucht van concurrentie zal heersen, zullen woningcorporaties een monopolypositie krijgen in een regionaal werkgebied, waardoor zij een huurprijsbeleid kunnen creëren dat schadelijk kan zijn voor huurders. De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat het voorliggende wetsvoorstel door de grote hoeveelheid gestelde regels doorslaat in bureaucratie. De aanwezige rol van de Minister in de beleidsbepaling en het toezicht plus het complexe systeem rondom de uitvoering en financiering van werkzaamheden zorgen voor verkeerde verhoudingen in de woningcorporatiesector. Zo dient een woningcorporatie haar beleid af te stemmen op de wil van de Minister, terwijl de behoeften van hun huurders juist een centrale positie zouden moeten innemen. Lokaal maatwerk zal op deze manier nooit tot stand kunnen komen. Zodoende vindt er een trendbreuk plaats in de ingezette lijn van verzelfstandiging door voormalig Staatssecretaris Volkshuisvesting Heerma, waarbij het voorliggende wetsvoorstel lijkt te zorgen voor een tweede verstatelijking van woningcorporaties. Als laatste willen de genoemde leden de regering nogmaals oproepen om een gedegen wetgevingstraject tot stand te laten komen. Dit betekent niet alleen dat de uitkomsten van de parlementaire enquête mee moeten worden genomen in het wetsvoorstel, maar ook dat er een realistisch tijdspad aan het voorliggende wetsvoorstel wordt gehangen. De genoemde leden en ook woningcorporaties maken zich grote zorgen over de snelheid, waarmee de afhandeling van het wetsvoorstel gepaard gaat. Het voorliggende wetsvoorstel dient nieuwe misstanden te voorkomen en niet nieuwe te creëren.

De leden van de CU-fractie constateren dat er een relatie is tussen dit wetsvoorstel en de aanpassing van het woningwaarderingstelsel aangezien dat bepalend is voor de vraag wat de maximale huur per woning is en welk deel van de voorraad zou kunnen worden geliberaliseerd. Deelt de regering de mening dat de toegelaten instellingen eerst over deze nieuwe regels voor woningwaardering moeten beschikken en voldoende tijd moeten hebben om de maximale huur per woning vast te stellen alvorens er besluiten kunnen worden genomen over de splitsing Daeb versus niet-Daeb om zo dubbel werk te voorkomen? Kan de regering aangeven hoe de planning van de invoering van beide wetsvoorstellen op elkaar is afgestemd, zo vragen deze leden.

Het lid van de fractie 50Plus Baay/Timmerman merkt op dat het voorliggende wetsvoorstel tal van delegatiebepalingen kent. Delegatie van regelgeving dient beperkt te blijven tot zaken als afbakening van taken, en overige uitvoeringsregelgeving. Hoofdelementen, die de reikwijdte en structuur van de wet bepalen dienen in de wet zelf opgenomen te worden. Het genoemde lid vraagt een grondige toelichting of nu volledig voldaan is aan deze stelregel. Is er inderdaad geen sprake meer van inhoudelijke onderwerpen in lagere regelgeving, zo vraagt dit lid.

15. Nota van wijziging

De leden van de PvdA-fractie hechten er veel waard aan dat huurders beter gehoord gaan worden. Te vaak gebeurt het dat huurders en woningcorporatie tegenover elkaar komen te staan. Klopt het dat deze wet de rechten van huurders versterkt? Zo ja, op welke manier? Welke harde middelen krijgen huurders om inspraak en invloed af te dwingen? Welke mogelijkheden ziet u om de invloed van huurders verder te verruimen binnen de kaders van het voorliggende wetsvoorstel? Deze leden lezen dat de regering via een nota van wijziging de wooncoöperatie mogelijk wil maken. Deze leden vinden dit een zeer positieve aanvulling. Graag horen deze leden een toelichting op hoe deze wooncoöperatie in de praktijk vorm kan krijgen. Welke rechten en (financiële) plichten krijgen bewoners in de wooncoöperatie en op welke manier kunnen bewoners of zittende huurders afdwingen dat een bottom-up initiatief voor een wooncoöperatie dat breed wordt gedragen door de bewoners van een complex of wijk, daadwerkelijk gerealiseerd wordt?

Kan de regering ook aangeven wat zij vindt van de reactie van Aedes en huurdersorganisaties dat dit vooral voor krimpgebieden en kleine hoeveelheden woningen geschikt zou zijn? Zou juist dit middel ook niet in stedelijke gebieden de positie en de betrokkenheid van bewoners voor hun woning en omgeving niet kunnen versterken? In hoeverre duidt de kritiek van Aedes op de schijnbaar allesoverheersende invloed van de grote woningcorporaties op de opstelling van de brancheorganisatie, zo vragen deze leden.

De leden van de CU-fractie lezen in de nota van wijziging van het voorliggende wetsvoorstel dat de verplichting vervalt tot aanwijzing van een algemeen toepasselijke governancecode en er worden in plaats daarvan enkele bepalingen in het wetsvoorstel opgenomen. Genoemde leden begrijpen dit vanuit de gedachte dat zo de bepalingen beter in de hele sector zijn te handhaven dan wanneer het geregeld zou zijn in een privaatrechtelijke code. Wel vragen genoemde leden welke elementen uit de governancecode niet of slechts gedeeltelijk zijn opgenomen in dit voorstel en wat hiervan de reden is.

Toegelaten instellingen zijn er allereerst voor de huurders, zo merken de leden van de CU-fractie op. In de loop der jaren zijn de huurders mede door de schaalvergroting echter meer op de achtergrond komen te staan. Genoemde leden vragen op welke wijze de positie van de huurder en huurdersorganisaties in dit wetsvoorstel wordt versterkt ten opzichte van de oorspronkelijke herzieningswet.

Met het voorstel voor de wooncoöperatie komt er in ieder geval ruimte voor meer regie voor huurders. Wooncoöperaties kunnen echter alleen opgericht worden wanneer een meerderheid van de leden bestaat uit personen met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de Inkomensgrens. De genoemde leden vragen welke mogelijkheden er zijn om de positie van huurders met een huishoudinkomen dat lager is dan de inkomensgrens te versterken wanneer ze wonen in wooncomplexen waar niet aan deze voorwaarde wordt voldaan, of te wel: waar te veel burens een te hoog inkomen hebben voor de oprichting van een wooncoöperatie. Waarom kiest de regering er niet voor dat de wooncoöperatie door elke groep van huurders en kopers van een aaneengesloten groep woningen kan worden opgericht, zo vragen deze leden.

De leden van de CU-fractie zien dat volgens het voorliggende wetsvoorstel huurdersorganisaties adviesrecht hebben bij prestatieafspraken. Tegelijkertijd geldt dat huurders de gevolgen voelen van afspraken (bijvoorbeeld door huurverhogingen) waar ze niet over hebben mogen meebeslissen. Genoemde leden zien hier een spanningsveld en vragen of de regering mogelijkheid ziet voor het vergroten van de stem van de huurder bijvoorbeeld door instemmingsrecht op onderdelen en/of

door huurdersorganisaties de mogelijkheid te geven indien een advies over prestatieafspraken niet wordt overgenomen hun bezwaren voor te leggen aan een onafhankelijke toetsingsinstantie. Tegelijkertijd is de organisatie van de huursector steeds complexer zodat het voor huurdersorganisaties die bestaan uit vrijwilligers lastiger wordt om volwaardig in het overleg te participeren. Genoemde leden ontvangen verder signalen dat leden van huurdersorganisaties stoppen vanwege gebrek aan werkelijke participatie en overleg. Welke mogelijkheden ziet de regering om de kwaliteit, professionaliteit en representativiteit van huurdersvertegenwoordiging te waarborgen zodat ze een serieuze gelijkwaardige gesprekspartner kunnen zijn? Genoemde leden wijzen er op dat de bekostiging van huurdersorganisaties zeer divers is ingevuld. Zij vragen een reactie op het voorstel om huurdersorganisaties wanneer ze aan bepaalde voorwaarden voldoen de wettelijke garantie te geven voor een financiële bijdrage door de toegelaten instelling. De regering wil een uitgebreide woonvisie, zoals voorgesteld door de commissie Dekker, als planfiguur niet verplicht stellen omdat deze voorschriften mogelijk niet passen bij de wijze en diepgang waarop de gemeente dit zelf wenst te doen. Er worden in het voorliggende wetsvoorstel dan ook geen voorschriften geformuleerd waaraan het vastgelegde volkshuisvestingsbeleid dient te voldoen. Hiermee is echter niet vastgelegd dat huurdersorganisaties betrokken kunnen worden bij de beleidsvorming van gemeenten. Deze blijft daardoor alleen beperkt tot de prestatieafspraken tussen de toegelaten instelling en de gemeente. Genoemde leden vragen of hiermee niet het gevaar ontstaat dat huurders pas in een te laat stadium worden betrokken. Genoemde leden vragen daarom waarom er niet voor is gekozen om de woonvisie wel te verplichten zonder voorschriften te verbinden aan de vorm of inhoud van deze woonvisie. In het voorliggende wetsvoorstel wordt de noodzaak om het volkshuisvestingsbeleid vast te leggen versterkt door in artikel 42, eerste lid, te bepalen dat de toegelaten instelling niet gehouden is naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, wanneer dat beleid niet is vastgelegd en daarover met andere gemeenten overleg is gevoerd. Genoemde leden geven in overweging om in dit lid ook overleg met huurdersorganisaties toe te voegen.

Het lid van de fractie 50Plus Baay/Timmerman constateert dat huurders steeds vaker in de knel komen: het aantal huishoudens met een «betaalrisico» is tussen 2002 en 2012 gestegen van 5% naar 13% van alle huurders. Wij mogen daar de ogen niet voor sluiten, zo merkt dit lid op. De Woonbond wijst in commentaren op het gegeven, dat veiligheidskleppen ontbreken om grootschalige liberalisatie van huurwoningen te voorkomen. Daarmee dreigt «uitholling van de sociale huursector». Kan de regering hier op ingaan?

Het genoemde lid vindt dat de positie van huurders als prioritaire belanghebbenden moet worden versterkt. Afgezien van huurmatiging die nagenoeg onmogelijk is geworden door de verhuurdersheffing, moeten de individuele en collectieve belangen van huurders beter worden geborgd worden in wet- en regelgeving.

Het genoemde lid vindt weinig van deze noodzakelijke versterking van de positie van de huurders terug in het voorliggende wetsvoorstel. Dat is vreemd, gegeven het feit dat huurders belangrijke stakeholders zijn van de woningcorporaties. Huurdersparticipatie moet goed geborgd worden in wet- en regelgeving, óók in dit voorstel.

Kan de regering ingaan op de voorstellen van de Woonbond om betrokkenheid van de huurders in deze wet verder te versterken? Kan daarbij ook ingegaan worden op de visie van de Woonbond, dat daarnaast de BBSH-klachtencommissie niet voldoet aan de eis van onpartijdigheid en onafhankelijkheid, zo vraagt dit lid.

II Artikelsgewijs

Paragraaf 4, onderdeel h1

De leden van de SGP-fractie merken op dat de toegankelijkheid van het voorgestelde artikel 44c te wensen overlaat. Deze leden vragen of zij terecht veronderstellen dat op grond van dit artikel alleen voornemens voor niet-Deab werkzaamheden aan de Minister moeten worden voorgelegd indien daarvoor belangstelling bestaat bij marktpartijen en de gemeenten van mening zijn dat de werkzaamheden desondanks aan een toegelaten instelling dienen te worden toegewezen. Indien deze veronderstelling terecht is, constateren zij dat in het eerste lid het samenstel van cumulatieve voorwaarden en de volgtijdelijkheid van de beschreven acties op verwarrende wijze door elkaar loopt.

De genoemde leden zijn van mening dat de grondslag voor de AMvB in artikel 44c, vierde lid, erg onbepaald is. Deze leden vragen waarom in het kader van deze beoordeling de belanghebbenden niet specifieker geadresseerd worden en waarom bezwaren inzake voornemens niet worden beperkt tot tekortkomingen in de wettelijke procedure. Zij wijzen erop dat in het algemeen deel van de memorie van toelichting bepaald is dat de bezwaren betreffen een benadeling als gevolg van het niet goed doorlopen van de procedure.

De voorzitter van de commissie,
De Rouwe

De adjunct-griffier van de commissie,
Verstraten