

33 966

Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

Nr. 10

NADER VERSLAG

Vastgesteld 15 oktober 2014

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt nader verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde feitelijke vragen over de nota van wijziging (Kamerstuk 33 966, nr. 7) voldoende zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel genoegzaam voorbereid.

Nr.	Vraag
1	Op welke wijze is de basisgedachte, te weten zelforganisatie, gemeten of onderzocht op haalbaarheid? Kunt u de Kamer deze achtergrondinformatie doen toekomen?
2	Kunt u beschrijven hoe in de praktijk de oprichting van een wooncoöperatie eruit ziet?
3	Om welke redenen kan een wooncoöperatie worden beëindigd en wie is bevoegd om een wooncoöperatie te ontbinden? Hoe ziet dat er in de praktijk uit?
4	Kunt u een overzicht verschaffen van de financiële, juridische en volkshuisvestelijke risico's van een wooncoöperatie, zowel voor een gemeente, een woningcorporatie als voor een huurder die overweegt deel te nemen aan een wooncoöperatie?
5	Is het mogelijk dat de wooncoöperatie een dochterbedrijf wordt van een toegelaten instelling of andersom? Graag een toelichting op uw antwoord.
6	Als woningen van een wooncoöperatie worden verhuurd, hoe worden de huurprijzen binnen een wooncoöperatie bepaald en waarom is daarvoor gekozen?
7	Blijven de woningen meegerekend worden als sociale huurwoningen of neemt de sociale woningvoorraad af?
8	Met hoeveel woningen zal de sociale woningvoorraad verminderen als toegelaten instellingen hun woningen verkopen aan een wooncoöperatie? Kunt u een overzicht geven van de geschatte verkoop voor de komende 10 jaar?
9	In hoeverre wijkt de wooncoöperatie af van woonverenigingen, met huurders als leden, zoals deze vroeger gebruikelijk waren?

Nr.	Vraag
10	Wilt u huurders in brede zin, dus niet alleen bij wooncoöperaties, meer zeggenschap geven? Zo ja hoe? Zo nee, waarom niet?
11	Wat gebeurt er bij klachten of onvrede binnen een wooncoöperatie? Is een wooncoöperatie verplicht een klachtencommissie in te stellen?
12	Wat gebeurt er als er betalingsproblemen ontstaan in een wooncoöperatie? Graag een toelichting op individuele betalingsproblemen en collectieve betalingsproblemen van de wooncoöperatie.
13	Klopt het dat het bedoeling is dat een aspirant-lid van een wooncoöperatie voor de financiering aanklopt bij de reguliere marktpartijen en mocht dat niet voldoende zijn, dat dan aanvullende «andere verkoopproducten» kunnen worden ingezet?
14	Hoe werkt de Nationale Hypotheekgarantie in de praktijk bij een wooncoöperatie en waar zitten de risico's?
15	Is er gekeken of de bureaucratie zal toenemen bij toegelaten instellingen en bij de wooncoöperatie zelf? Kan de Kamer de onderbouwing daarvan ontvangen?
16	Kan een wooncoöperatie beslissen tot sloop en nieuwbouw? Graag een uitgebreide toelichting wat de wooncoöperatie wel en niet mag met betrekking tot (nog te bouwen) vastgoed.
17	Is een wooncoöperatie bevoegd om mensen in dienst te nemen en op basis waarvan? Hoe zal dit er in de praktijk uitzien (wie is bevoegd tot contracteren, uitbetaling, e.d.)?
18	Hoe wordt het toezicht op wooncoöperaties vormgegeven?
19	Kan een wooncoöperatie in de grensstreek woningen in het buitenland toelaten? Graag een toelichting.
20	Kan het oprichten van een wooncoöperatie een oplossing zijn voor de terugtrekkende beweging van woningcorporaties in krimpgebieden?
21	Wat zijn de gevolgen voor de betaling van de verhuurdersheffing bij de oprichting van wooncoöperaties?
22	In hoeverre wordt er vrijheid gegeven in de vormgeving van het opstellen van een wooncoöperatie? Zijn hierbij verschillende vormen mogelijk of is men gebonden aan strikte eisen?
23	Wat is de invloed van wooncoöperatie op de overheadkosten van de toegelaten instelling?
24	Wat is uw reactie op de kritiek van de Woonbond, namelijk dat de huidige plannen rondom de wooncoöperatie zich vooral richten op individuele eigendomswerving en daarmee niet bijdragen aan nieuwe mogelijkheden voor bewonerscollectieven die het beheer of bezit van woningcorporaties juist gemeenschappelijk willen overnemen?
25	Welke gevolgen heeft het vervallen van de verplichting tot instelling van de governancecode voor de geraamde administratieve lasten en nalevingskosten met betrekking tot deze wet?
26	Heeft u geïnventariseerd hoeveel interesse er bestaat in het oprichten van een wooncoöperatie? Zo ja, kunt u de resultaten hiervan kenbaar maken?
27	Kan het oprichten van een wooncoöperatie leiden tot segregatie in wijken?
28	Op welke manier wordt gewaarborgd dat een coöperatieplan niet bij voorbaat door de toegelaten instelling wordt afgewezen zonder totstandkoming van een oprechting? Moet het coöperatieplan niet door een onafhankelijke organisatie worden beoordeeld?

Nr.	Vraag
29	Gelden er vereenvoudigde verkoopregels bij vervreemding van woongelegenheden van de toegelaten instelling richting leden van de wooncoöperaties?
30	Een wooncoöperatie kan worden opgericht wanneer deze bestaat uit eigenaren of huurders van tenminste vijf in elkaars «nabijheid» gelegen woongelegenheden. Kunt u concreet aangeven welke criteria van toepassing zijn op het begrip «nabijheid»?
31	Kunt u inzicht verschaffen in de financiële gevolgen van artikel 21c voor de investeringscapaciteit van toegelaten instellingen? Kunt u daarbij specifiek ingaan op de gevolgen voor krimpgelieden?
32	Wat betekent de regeling voor bestaande vestigingen van pand of hypotheekrecht op Daeb-bezit van toegelaten instellingen door derden?
33	Is deze nietigheid alleen van toepassing op dochtermaatschappijen waarin vooral Daeb- activiteiten worden verricht of is deze bepaling ook van toepassing op dochtermaatschappijen waarin niet-Daeb activiteiten worden verricht?
34	Op welke manier is de toezegging in de Eerste Kamer over het «al dan niet binnen de structuur van de huidige sociale huursector» opnemen van de wooncoöperatie uitgewerkt? Valt de wooncoöperatie geheel binnen de huidige sociale huursector?
35	Hoe draagt een wooncoöperatie bij aan het versterken van de positie van de consument, met name voor de mensen die in de huidige woningmarkt niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien, zoals in het Woonakkoord is beschreven?
36	Is de wooncoöperatie gelijkwaardig aan een toegelaten instelling, bijvoorbeeld juridisch en wettelijk? Waar zitten de verschillen?
37	Is een wooncoöperatie verplicht een Vereniging van Eigenaren (VVE) op te richten?
38	Wat zijn de verschillen in taken tussen een VVE en een wooncoöperatie?
39	Hoe en door wie, gemeente en/of woningcorporatie, zal de kennis- en ervaringsontwikkeling worden gestimuleerd?
40	Kunt u aangeven hoe eventuele weglek van maatschappelijk kapitaal bij wooncoöperaties wordt voorkomen?
41	Kunt u aangeven wie de eigenaar is van het vastgoed dat is ondergebracht in een wooncoöperatie, en kan er bij mutatie van een bewoner/huurder sprake zijn van (gedeeltelijke) overdracht van vastgoedbezit?
42	Hoe wordt gewaarborgd dat de woningen in wooncoöperaties daadwerkelijk beschikbaar blijven voor de doelgroep van sociale huur?
43	Bij welk percentage aan hoofdbewoners in een wooncoöperatie boven de inkomensgrens van sociale huur, veranderen de voorwaarden omtrent geborgde financiering c.q. staatssteun?
44	Is het denkbaar dat wooncoöperaties die zich tot een bepaalde schaal beperken niet onder het strenge EU Daeb-regime hoeven te vallen? Zo ja, aan welke grens denkt u?
45	Bent u voornemens om minimumeisen te stellen aan de financiële reserveringen die volgens u nodig zijn voor een financieel stabiele wooncoöperatie? Zo ja, op welke?

Nr.	Vraag
46	Kunnen wooncoöperaties aanwijzingen ontvangen dat het volkshuisvestelijk vermogen dient te worden aangewend voor volkshuisvestelijke prestaties en kunnen ze worden aangeslagen voor saneringssteun of projectsteun?
47	Wat betekent het feit dat de bepalingen van titel 2 van het Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek inzake de vereniging van toepassing worden? Betekent dit effectief ook een (administratieve) verzwaaring voor bestaande andere vormen van wooncoöperaties met deze wettelijke verankering?
48	Bij welke omvang is er geen sprake meer van een wooncoöperatie maar van een reguliere toegelaten instelling?
49	Kunt u een toelichting geven op het vooruitlopen van wetgeving omtrent het schrappen van het begrip «rioollijn»?
50	Het algemeen verbindend verklaren van de governancecode was voorheen bedoeld voor vermindering of het zelfs achterwege blijven van regelgeving. Zorgt het terugdraaien van de governancecode voor een toename van bureaucratie?
51	Waarom is de doelgroep, die een wooncoöperatie mag oprichten, begrensd tot een inkomensgrens van € 34.678? Waarom is er niet voor gekozen om deze grens gelijk te trekken aan de tijdelijke ophoging van de inkomensgrens richting € 38.000?
52	Hoe wordt het werkdomein van diensten die via de Daeb-tak mag worden verleend aan leden van een wooncoöperatie duidelijk afgebakend? Welke regels zijn daarop van toepassing?
53	Zijn er volgens de regering ook effecten van deze nota van wijziging op dergelijke initiatieven die reeds zijn ontstaan zonder wettelijke verankering?
54	Door de bepalingen van de governancecode te verwerken in de novelle is het aanwijzen van een code volgens u niet meer nodig. Echter ontstaat er op deze «creatieve» manier publiek toezicht op de governancecode? De Raad van State heeft in een eerder afgegeven advies juist benadrukt dat bij het algemeen verbindend verklaren van een governancecode geen publiek toezicht past. Wordt door het verwerken van bepalingen van de governancecode in de novelle het advies van de Raad van State ondermijnd?
55	Kunt u uitvoerig toelichten hoe u tot de afweging bent gekomen om af te zien van de verplichtstelling tot het algemeen verbindend verklaren van de governancecode, temeer omdat in de memorie van toelichting van de novelle de kosten van de eerder verplichte governancecode zijn meegerekend in de administratieve- en nalevingskosten van de totale wetgeving. Dit betekent dat zeer recent is besloten om af te zien van deze verplichtstelling.
56	Heeft het afzien van het algemeen verbindend verklaren van de governancecode ook te maken met het gebrek aan initiatief van de sector met betrekking tot de uitvoering, naleving en handhaving van de code?
57	Door de regels van de governancecode te verwerken in het wetsvoorstel zal de druk op de personele capaciteit van uw ministerie nog verder toenemen. Kunt u aangeven of het ministerie voldoende personele capaciteit heeft om deze taken in de toekomst uit te voeren?

Nr.	Vraag
58	Betekent deze wijziging (onder 3) dat statuten die niet stroken met deze wijziging, per definitie ongeldig zijn? En welke financiële aansprakelijkheid resteert er dan voor toegelaten instellingen die door financiers of andere belanghebbenden gehouden worden aan de oorspronkelijke statuten?
59	Geldt de bepaling onder c alleen voor nieuwe verplichtingen of ook voor lopende verplichtingen?
60	Voor welke boekwaarde (onder f) dienen de zorgwoningen te worden overgebracht en van welke organisaties zijn zienswijzen hiervoor noodzakelijk?

De voorzitter van de commissie,
De Rouwe

De griffier van de commissie,
Van der Leeden