

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 852

Vragen van het lid **Bashir** (SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *nieuwe voorrangsregels bij een Amsterdamse woningcorporatie die leiden tot verzet bij huurders* (ingezonden 30 november 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 23 december 2016).

#### Vraag 1

Wat is uw reactie op het bericht over de statuutverandering bij woningcorporatie De Key die leidt tot verzet bij hun huurders?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Zowel de gemeente Amsterdam (bij brief van het college van burgemeester en wethouders) als huurderskoepel Arcade hebben hun standpunt over de statutenwijziging van De Key reeds eerder per brief aan mij toegelicht. Vervolgens heb ik eveneens per brief gereageerd richting zowel de gemeente als de huurderskoepel. Beide brieven zijn op 18 november jl. verzonden. Korthedshalve verwijs ik voor mijn reactie op het krantenbericht naar deze brieven, die bij de beantwoording van deze vragen zijn gevoegd<sup>2</sup>.

#### Vraag 2

Op basis van welke wet- en regelgeving is het mogelijk dat woningcorporatie De Key haar doelstelling en statuten ingrijpend wijzigt om zo voorrang te geven aan studerende jongeren, zonder dat de huurdersorganisatie hierbij is betrokken?

#### Antwoord 2

Vooropgesteld moet worden dat een huurdersorganisatie betrokken moet zijn op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv). Deze wet schrijft voor dat een huurdersorganisatie door de verhuurder in staat gesteld moet worden om overleg te voeren en advies uit te brengen over voorgenomen beleidswijzigingen van de corporatie. Vooruitlopend op de feitelijke statutenwijziging door De Key is vorig jaar huurderskoepel Arcade door De

<sup>1</sup> <http://www.parool.nl/amsterdam/nieuwe-voorrangsregels-de-key-voor-toewijzing-leiden-tot-verzet-a4423986>

<sup>2</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

Key in staat gesteld hierover overleg te voeren en advies uit te brengen op de voorgestelde beleidswijziging van De Key om zich te gaan focussen op de huisvesting van woonstarters in Amsterdam. De huurderskoepel heeft positief geadviseerd over het voorstel van De Key, waarna de Raad van Commissarissen van De Key op 23 september 2015 akkoord is gegaan met het koersdocument «Ruimte voor beweging». In het koersdocument is het voornemen opgenomen om de beleidswijziging te verankeren in de statuten van De Key. Vervolgens is het voorstel vertaald naar nieuwe statuten, die 18 juli jl. aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zijn voorgelegd en door haar zijn goedgekeurd.

Tevens heeft de huurderskoepel vervolgens op 1 september 2016 positief geadviseerd over de portefeuillestrategie van De Key, die op de beleidswijziging is gebaseerd.

Inmiddels is bekend geworden dat het bestuur van huurderskoepel Arcade d.d. 15 december jl. zijn zetel ter beschikking heeft gesteld en een interim--bestuur is aangesteld. Deze situatie heeft m.i. echter geen gevolgen voor de geldigheid van het positieve advies dat Arcade eerder heeft gegeven op het genoemde koersdocument en de portefeuillestrategie van De Key. Het bestuur van Arcade was op het moment dat deze adviezen zijn gegeven bevoegd om De Key te adviseren.

Een corporatie kan op grond van artikel 23 Woningwet de statuten wijzigen nadat deze door de Minister, voor deze de Autoriteit woningcorporaties, zijn goedgekeurd conform het derde lid van deze bepaling. In de te wijzigen statuten moet zijn opgenomen dat de corporatie uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, zoals opgenomen in artikel 45 van de Woningwet. De Woningwet staat daarbij toe dat corporaties zoals De Key zich binnen het gebied van de volkshuisvesting primair richten op de huisvesting van bijvoorbeeld studenten en woonstarters of ouderen en mensen met een beperking. Dit sluit de huisvesting van andere mensen uit de doelgroep overigens niet uit, omdat ook andere woningzoekenden uit de doelgroep gehuisvest kunnen blijven worden in een corporatiewoning. De gewijzigde statuten van De Key voldoen aan de voorschriften uit artikel 23 en 45 van de Woningwet.

### Vraag 3

Waarom heeft u goedkeuring verleend aan het wijzigingen van de statuten, aangezien de huurders onvoldoende mogelijkheid hadden tot bezwaar bij de woningcorporatie en de gemeente Amsterdam bezwaar heeft aangetekend bij u tegen de wijziging in beleid? Kunt u uw antwoord toelichten?

### Antwoord 3

Afgifte van zienswijze door de gemeente is geen vereiste voor het in behandeling nemen van een aanvraag statutenwijziging door de Aw. Voor de aanvraag dienen de verplichte bepalingen uit het beoordelingskader statutenwijziging in de statuten opgenomen te worden. In de statuten moet onder andere opgenomen worden dat de woningcorporatie uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting. Daarnaast mag in de statuten zijn opgenomen dat de woningcorporatie zich in het bijzonder richt op een bepaalde doelgroep, bijvoorbeeld op woonstarters of ouderen. De Aw heeft vastgesteld dat de statuten niet in strijd zijn met het beoordelingskader. De huurderskoepel Arcade is op grond van de WvW door De Key in staat gesteld overleg te voeren en advies uit te brengen op de voorgestelde beleidswijziging van De Key om zich te gaan focussen op de huisvesting van woonstarters in Amsterdam, waaronder studenten. Tevens geldt dat de huurdersorganisatie een voordracht kan doen voor huurderscommissarissen, voor minimaal eenderde en maximaal de helft van het totale aantal commissarissen in de Raad van Commissarissen (RvC). Dit is relevant aangezien een voorstel tot statutenwijziging dient te worden voorgelegd aan de RvC van de corporatie.

Gemeenten kunnen geen zienswijzen geven op een statutenwijziging door een corporatie, maar hebben op grond van de Woningwet wel de mogelijkheid om jaarlijks prestatieafspraken te maken met corporaties over de bijdrage aan het gemeentelijke woningbeleid die redelijkerwijs van de corporaties kan worden verwacht. Indien nodig kunnen dus tussen De Key, de gemeente Amsterdam en huurderskoepel Arcade afspraken worden gemaakt over de huisvesting van andere mensen dan woonstarters door De Key.

Tevens kan de gemeente met een huisvestingsverordening zorgen voor het passend huisvesten van individuele woningzoekenden.

#### Vraag 4

Wat betekent de statutenwijziging voor de zittende huurders van De Key (80% behoort na de statutenwijziging niet langer tot de doelgroep) en wat betekent het voor de samenwerkingsafspraken tussen Amsterdamse woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente?

#### Antwoord 4

De statutenwijziging van De Key heeft geen invloed op de (rechts)positie van zittende huurders. In de portefeuillestrategie «Ruimte voor beweging» en ook desgevraagd bevestigt door De Key, zal de koerswijziging niet ten koste gaan van de zittende huurders. De statutenwijziging van De Key kan ook geen verandering betekenen voor reeds door De Key toegezegde bijdrage aan de bestaande Samenwerkingsafspraken 2015–2019, die de gemeente Amsterdam heeft gemaakt met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam d.d. juni 2015.

#### Vraag 5

Wat zijn de uitkomsten van het spoedberaad tussen de woningcorporatie en de huurders? Wat kunt u doen om de impasse te doorbreken?<sup>3</sup>

#### Antwoord 5

28 november jl. heeft op uitnodiging van De Key een informatiebijeenkomst plaatsgevonden tussen De Key en de diverse bewonerscommissies over de koers «Ruimte voor beweging» van de De Key en de vertaling ervan naar de portefeuillestrategie Amsterdam en de statutenwijziging. De Key kent ruim vijftig actieve bewonerscommissies, waarvan het merendeel lid is van huurderskoepel. Arcade. Op de site van De Key (<https://actueel.dekey.nl/2016/11/29/1936/>) wordt verslag gedaan van deze bijeenkomst. Van de 52 actieve bewonerscommissies waren er 25 aanwezig. Navraag bij de corporatie leert dat drie bewonerscommissies de bijeenkomst voortijdig hebben verlaten omdat zij zich op het standpunt stelden dat eerst de (goedgekeurde) statuten van tafel moesten alvorens van een zinvol overleg sprake kon zijn. Volgens de corporatie is de informatiebijeenkomst met de overige tweeëntwintig bewonerscommissies constructief verlopen. Het bestuur De Key heeft tijdens de bijeenkomst de koerswijziging toegelicht en daarbij benadrukt dat De Key de samenwerkingsafspraken met de gemeente Amsterdam zal nakomen en dat de rechten van de zittende huurders -ook bij doorstroming- worden gerespecteerd. De Key gaat komende periode in de uitwerking van de portefeuillestrategie zogenaamde complexbeheerplannen opstellen en deze plannen met de afzonderlijke bewonerscommissies bespreken.

#### Vraag 6

Bent u van mening dat op zijn minst een zienswijze van de gemeente gevraagd zou moeten worden bij dergelijke ingrijpende statutenwijzigingen? Kunt u uw antwoord toelichten en daarbij aangeven of u bereid bent het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting conform aan te passen?

#### Antwoord 6

De gemeente is betrokken bij de totstandkoming van prestatieafspraken op grond van de Woningwet en kan door het opstellen van een huisvestingsverordening invloed uitoefenen op het passend huisvesten van individuele woningzoekenden. Een wettelijke mogelijkheid voor de gemeente om een zienswijze te geven op een voorgenomen statutenwijziging door een corporatie is gelet op de reeds bestaande gemeentelijke bevoegdheden niet noodzakelijk.

Gewaarborgd is immers, zoals toegelicht in het antwoord op vraag 2, dat in de statuten van een corporatie altijd is opgenomen dat de corporatie zich richt op alle werkzaamheden zoals opgenomen in artikel 45 van de Woningwet. In deze wet is vastgelegd dat corporaties naar redelijkheid moeten

<sup>3</sup> Tweet van Ton Damen «Spoedberaad De Key met huurders en koortsachtig overleg Arcade – «hoe nu verder» @parool @afwc1917 @Huurders\_Adam» – 29 november 2016

bijdragen aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente waarin zij werkzaam zijn. Op voorwaarde dat de gemeente beschikt over een actueel volkshuisvestingsbeleid (woonvisie), dienen corporaties jaarlijks in gesprek te gaan met huurdersorganisaties en gemeenten, aan de hand van het bod van de corporatie op het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. De gemeente kan de corporatie in de prestatieafspraken verzoeken zich te (blijven) richten op de huisvesting van alle personen die vallen binnen de doelgroep gelet op het maatschappelijk belang en voor zover dit in redelijkheid van de corporatie kan worden verwacht. Ontstaat er een geschil dat de totstandkoming van prestatieafspraken in de weg staat, dan kan dit aan mij worden voorgelegd en volgt er een bindende uitspraak, na advies van de onafhankelijke commissie die daartoe is ingesteld.

Los van de Woningwet biedt de Huisvestingswet het wettelijk kader voor woningtoewijzing aan individuele woningzoekenden. Aan de hand van een gemeentelijke huisvestingsverordening kunnen voorschriften worden opgenomen als het gaat om het financieel en ruimtelijk passend huisvesten van mensen. Woningen die worden verhuurd en die binnen het bereik van de huisvestingsverordening vallen moeten conform deze voorschriften worden verhuurd. Statutaire bepalingen van een corporatie doen daar niets aan af.

#### Vraag 7

Bent u van mening dat de huurdersorganisatie instemmingsrecht zou moeten hebben bij dergelijke ingrijpende statutenwijzigingen? Kunt u uw antwoord toelichten en daarbij aangeven of u bereid bent het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting conform aan te passen?

#### Antwoord 7

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar het antwoord op vraag 2. In geval van ingrijpende voorgenomen wijzigingen in het beleid van de corporatie biedt de Wvohv het kader waarbinnen een huurdersorganisatie de mogelijkheid wordt geboden voor overleg en het geven van advies op de voorgestelde wijziging van het beleid, zodat een huurdersorganisatie op deze wijze reeds vroegtijdig wordt betrokken bij voorgenomen beleidswijzigingen van de corporatie.

Tevens geldt dat een huurdersorganisatie op grond van de Woningwet de voordracht kan doen voor huurderscommissarissen, minimaal eenderde en maximaal de helft van het totale aantal commissarissen van de Raad van Commissarissen. Het opnemen in de Woningwet en/of het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), van een instemmingsrecht voor een huurdersorganisatie voor een voorgenomen statutenwijziging door een corporatie acht ik dan ook niet noodzakelijk.

#### Vraag 8

Vindt u het in het algemeen een goed idee wanneer een woningcorporatie de doelgroep zoals omschreven in de Woningwet, namelijk mensen met een laag inkomen, nog verder beperkt?

#### Antwoord 8

De doelgroep van beleid wordt bepaald door de inkomensgrenzen zoals deze zijn opgenomen in de Woningwet. Corporaties bieden passende woonruimte aan mensen die op grond van hun inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Op grond van de Woningwet zijn corporaties werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting en omvat hun werkgebied alle activiteiten die zijn opgenomen in artikel 45 van de wet. Jaarlijks kan de gemeente bij de gesprekken over de prestatieafspraken de corporatie verzoeken zich te (blijven) richten op de huisvesting van alle personen die vallen binnen de doelgroep, gelet op het maatschappelijk belang en voor zover dit in redelijkheid van de corporatie kan worden verwacht. Daarnaast kunnen andere corporaties die werkzaam zijn binnen de gemeente een bijdrage leveren aan de huisvesting van mensen uit de doelgroep. Het is aan de gemeente om te oordelen of een focus van een van de binnen de gemeente werkzame corporaties op een deel van de doelgroep de slaagkans voor andere woningzoekenden dusdanig aantast dat de gemeente de betreffende corporatie in het kader van de prestatieafspraken toch zal houden aan het bedienen van de brede doelgroep. Zoals aangegeven in het antwoord

op vraag 6 kan ook een gemeentelijke huisvestingsverordening eraan bijdragen dat mensen uit de doelgroep passend worden gehuisvest.

#### Vraag 9

Hoe verhoudt het verder beperken van de doelgroep door een woningcorporatie, en daarmee het uitsluiten van bepaalde groepen, zich tot het streven om tweedeling in de samenleving te voorkomen en gemengde wijken te stimuleren? Kunt u uw antwoord toelichten?

#### Antwoord 9

De keuze van een corporatie om een focus aan te brengen ten aanzien van een bepaald deel van de doelgroep, betekent niet per definitie dat zij andere woningzoekenden uit de doelgroep uitsluit. Binnen een gemeente zijn er bovendien vaak meerdere corporaties werkzaam die een bijdrage leveren aan de huisvesting van de doelgroep. Het is primair aan de gemeente om te sturen op de samenstelling van wijken aan de hand van haar woonvisie, prestatieafspraken en een huisvestingsverordening.