

Vergaderjaar 2014–2015

33 966

Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

G

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 december 2014

Op 11 december 2014 is de novelle op de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting aangenomen in de Tweede Kamer. Deze is op diezelfde datum aan uw Kamer aangeboden (33 966, F). De novelle wordt in samenhang behandeld met de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (32 769).

Vanwege de complexiteit van het proces van een novelle bied ik u hieronder een aantal handvatten waarmee inzichtelijk wordt hoe de Woningwet na zowel de Herzieningswet als de novelle, indien uw Kamer instemt, zal worden gewijzigd.

Hieronder vindt u:

- De procedurele geschiedenis van de Herzieningswet en novelle;
- De belangrijkste punten uit de nota's van wijziging;
- De door de Tweede Kamer aangenomen amendementen;
- De door de Tweede Kamer aangenomen moties.

Als bijlage treft u:

- De integrale wettekst van de Herzieningswet¹ na de novelle, nota's van wijziging en aangenomen amendementen.

Procedurele geschiedenis

Op 5 juli 2012 heeft de Tweede Kamer de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting aanvaard. Deze wetswijziging is op diezelfde datum aan uw Kamer aangeboden (32 769, A). Op 2 oktober 2012 heeft uw Kamer voorlopig verslag uitgebracht (32 769, B). Op 4 oktober 2014 heeft uw Kamer de memorie van antwoord ontvangen (32 769, D).

¹ Ter inzage gelegd op de afdeling Inhoudelijke ondersteuning onder griffie nr. 151210.20.

Op 9 november 2012 is het Kabinet Rutte II aangetreden. Op basis van voorstellen in het regeerakkoord met betrekking tot de woningcorporaties en het rapport van de commissie Hoekstra over het toezicht op woningcorporaties, heb ik aanleiding gezien het betreffende wetsvoorstel middels een novelle op enkele belangrijke onderdelen te wijzigen. Ik heb u hiervan per brief op 11 maart 2013 op de hoogte gesteld (32 769, C).

Op 19 juni 2014 heb ik het voorstel voor de novelle aan de Tweede Kamer aangeboden (33 966). Inzake de behandeling heeft uw Kamer reeds de nota's van wijziging ontvangen. Omdat de novelle een wijziging is van de Herzieningswet, heeft uw Kamer daarnaast de integrale wettekst van de Herzieningswet na elke wijziging ontvangen. Hiermee is voor uw Kamer inzichtelijk gemaakt hoe de Woningwet na zowel het voorstel 32 769 als 33 966 wordt gewijzigd.

Uw Kamer heeft op 27 juni 2014 de antwoorden ontvangen op vragen inzake de samenhang tussen voorliggend wetsvoorstel en de Parlementaire enquête woningcorporaties (33 966, A).

Op 11 december 2014 is de novelle aangenomen door de Tweede Kamer. Deze is op diezelfde datum aan uw Kamer aangeboden (33 966, F). Het aangeboden stuk betreft de novelle die wijzigingen aanbrengt in het voorstel onder 32 769, A.

Belangrijkste punten uit de nota's van wijziging

Eerste nota van wijziging (4 september 2014, nr. 7)

- Woningen met een gereguleerd huurcontract zijn altijd DAEB.
- De mogelijkheid om een governancecode aan te wijzen komt te vervallen. In plaats daarvan worden de belangrijkste elementen die de governance aangaan bij wet verankerd.
- Er wordt een grondslag opgenomen voor de wooncoöperatie. Met het voorstellen van een nieuw hoofdstuk wil de regering accentueren dat er voor de doelgroep meer mogelijkheden zijn dan alleen te huren bij een toegelaten instelling.

Tweede nota van wijziging (29 oktober 2014, nr. 14)

- Bij niet-DAEB investeringen deelt de gemeente haar oordeel over de markttoets mede aan zowel de toezichthouder als alle betrokken partijen. Marktpartijen kunnen binnen vier weken bezwaren bij de toezichthouder indienen.
- De datum waarop scheidings- en splitsingsvoorstellen bij de toezichthouder uiterlijk moeten worden ingediend wordt gesteld op 1 januari 2017.
- Activiteiten die met de nieuwe regelgeving niet langer zijn toegestaan maar die nu wel door corporaties worden uitgevoerd zijn toegestaan zolang reeds concrete en meetbare stappen moeten zijn gezet.
- Het door corporaties kopen en vervolgens slopen van onroerende zaken, om ter plaatse in plaats daarvan niet-DAEB woongelegenheden of gebouwen te realiseren, wordt als één investering beschouwd. Deze gehele investering is al dan niet DAEB. Er worden bij AMvB regels gesteld voor het achterlaten van verliezen van niet-DAEB investeringen.
- Er kan bij AMvB een norm worden gesteld aan het aantal huishoudens onder de huurtoeslaggrens dat ten minste onder de aftoppingsgrens moet worden toegewezen (passendheidstoets).

Derde nota van wijziging (2 december 2014, nr. 15)

- Er is een grondslag voor een AMvB opgenomen om eisen te stellen aan het bod van de corporatie aan de gemeente.

- Er wordt een grondslag voor een AMvB opgenomen voor een indicatie van de investeringscapaciteit van een corporatie.

Aangenomen amendementen

De volgende amendementen zijn door de Tweede Kamer aanvaard:

- gewijzigd amendement Bisschop (23)
Efficiëntere inrichting procedure markttoets bij niet-DAEB activiteiten.
- amendement Karabulut (24)
Huurlersorganisaties krijgen informatiebevoegdheid en meldingsmogelijkheid bij toezichthouders.
- amendement Karabulut (25)
Wooncoöperaties moeten een klachten-/geschillenregeling hebben.
- amendement Verhoeven c.s. (27)
Instelling van een Autoriteit Woningcorporaties die ressorteert onder de Minister en die toezicht houdt op rechtmatigheid, governance, integriteit, financiële continuïteit, bescherming maatschappelijk bestemd vermogen, solvabiliteit en liquiditeit, de kwaliteit van financieel risicomanagement, beheer, aansturing en verantwoording, en op compensatie.
- amendement Schouten/Bisschop (30)
Aanwijzingen van Minister aan een toegelaten instelling hebben geen betrekking op het plaatsen van opdrachten aan dochtermaatschappijen.
- amendement Monasch c.s. (32)
Een RvT-lid bij een toegelaten instelling mag niet samen met een collega-commissaris uit diezelfde raad ook in een andere RvT zitting hebben.
- amendement Van der Linde c.s. (33)
Mogelijkheid om bij AMvB nadere voorschriften te geven over de wijze van compensatie door de borgingsvoorziening, over de governance van de borgingsvoorziening alsmede over het toezicht door de Minister.
- amendement Schouten c.s. (45)
Waarborgen dat toegelaten instellingen ook in de toekomst actief blijven op het terrein van de leefbaarheid, waarbij een nadere afbakening wordt voorgesteld.
- amendement Monasch c.s. (48)
Volwaardige rol voor huurdersorganisaties bij totstandkoming van prestatieafspraken en gelijkwaardige informatiepositie t.a.v. financiën en investeringen als gemeenten.
- amendement Knops (55)
Geen verplichte markttoets in het geval een toegelaten instelling bestaand bezit sloop en eigenaar is van de grond waarop het staat.
- gewijzigd amendement Bisschop c.s. (58)
Toegelaten instellingen met een jaaronzet in de voorgaande twee boekjaren van minder dan € 30 miljoen (en maximaal 5% van de jaaronzet niet-DAEB) kunnen volstaan met een baten lasten scheiding.
- gewijzigd amendement Verhoeven c.s. (59)
Versterking van scholing en professionalisering van huurdersorganisaties (via Wet overleg huurders verhuurder) en verplichte financiële ondersteuning door toegelaten instellingen daarvan.
- gewijzigd amendement Karabulut c.s. (61)
Het scheppen van de mogelijkheid om huurdersraadplegingen te houden.
- gewijzigd amendement Monasch c.s. (62)
Rol Minister bij geschillen tussen toegelaten instellingen en gemeenten over inhoud van prestatieafspraken.

- amendement Karabulut c.s. (63)
Voordrachtrecht voor ten minste een derde van de leden van de Raad van Commissarissen door de huurdersorganisatie.
- gewijzigd amendement Karabulut c.s. (64)
Instemmingsrecht voor huurders bij fusies en aangaan van verbindingen.
- gewijzigd amendement Van der Linde c.s. (65)
Voorkomen dat (creatieve) gemeenten ondanks belangstelling van een marktpartij toch voor toegelaten instelling kunnen kiezen.

Aangenomen moties

- Motie Karabulut (37)
Onderzoek mogelijkheid begrenzen van het aantal dochters.
- Motie Karabulut (38)
Aandringen bij Aedes om topsalarissen onder de CAO te laten vallen.
- Motie Van der Linde c.s. (40)
Aanbieden van financiële gegevens van corporaties als open data.
- Motie Van der Linde (41)
Mogelijkheid om op basis van risicoprofiel te differentiëren in het soort borging.
- Motie Knops (42)
Evalueren van de Aedes-benchmark.
- Motie Knops/Schouten (43)
Basisscholen en centra voor jeugd en gezin vallen onder DAEB.
- Motie Knops (44)
Een jaarlijkse Staat van de volkshuisvesting met daarin de stand van zaken van de implementatie van de woonvisies en regionale werkgebieden.
- Motie Verhoeven (46)
De managementletter moet naar de externe toezichthouder worden gezonden.
- Motie Schouten/Knops (49)
In krimpgebieden en Rotterdam-Zuid mogen herstructureringskosten onbeperkt in de DAEB worden achtergelaten.
- Motie Monasch (56)
Inzichtelijk maken op welke manier gemeenten via de achtervangpositie meer kunnen sturen op prestaties van de corporaties waarvoor zij garant staan.

Ik hoop u met bovenstaande informatie voldoende geïnformeerd te hebben en ik hoop spoedig met u over voorliggend wetsvoorstel in gesprek te gaan.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok