

Vergaderjaar 2013–2014

**33 966**

## **Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting**

**32 769**

## **Herziening van de regels over toegelaten instellingen en instelling van een Financiële Autoriteit woningcorporaties (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting)**

**Nr. 5**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 juni 2014

Via een Koninklijke boodschap ontvangt uw Kamer een dezer dagen een novelle op het wetsvoorstel voor de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna Herzieningswet, Kamerstuk 33 966). Met deze novelle stelt de regering wijzigingen voor van de Herzieningswet die onder meer samenhangen met de concentratie op kerntaken van woningcorporaties, het borgen van het maatschappelijk vermogen, het voorkomen van marktverstoring, de versterking van de positie van gemeenten richting woningcorporaties en de vormgeving en positionering van het toezicht op woningcorporaties.

De regering hecht er aan de voorstellen zo snel mogelijk in wetgeving te verankeren. Reeds meerdere jaren, in een aantal successievelijke kabinetten en onder verantwoordelijkheid van een aantal opeenvolgende Ministers, wordt gewerkt aan het wettelijk beter regelen van het corporatietelsel. Het is echter tot nu toe niet mogelijk gebleken een omvattende wet kracht van wet te geven. Ik acht het bestuurlijk van belang dat de Herzieningswet per 1 januari 2015 in werking treedt en dat van daaruit verder gebouwd kan worden aan een goed functionerende corporatiesector en een institutionele structuur die recht doet aan het grote volkshuisvestelijke belang daarvan.

Dat neemt niet weg dat het kabinet zich er terdege van bewust is dat uw Kamer op dit moment een parlementaire enquête woningcorporaties uitvoert en dat de aanbevelingen uit deze enquête tot aanvullende voorstellen voor aanpassing van regelgeving kunnen leiden. Ik zal daar op dat moment ook graag uitwerking aan geven. De voorstellen die ik u nu doe, zijn gericht op een versterking van het toezicht en een verdere inperking van risico's bij de uitvoering van activiteiten en liggen in lijn met de aanleiding voor de parlementaire enquête. Uw Kamer heeft onlangs nogmaals aangegeven dat de verbetering van de wet- en regelgeving voor woningcorporaties niet moet wachten op dat traject.

In de novelle en de Herzieningswet wordt een aantal onderdelen nader uitgewerkt bij Algemene maatregel van bestuur (AMvB). Voor deze AMvB geldt op grond van de (nieuwe) regels van de Herzieningswet (na wijziging van de novelle) dat een voordracht niet eerder wordt gedaan dan nadat het ontwerp vier weken aan beide Kamers der Staten Generaal is voorgelegd (art. 61s), een zogenoemde voorhangprocedure. Het voorleggen van het ontwerp zal plaatsvinden nadat het wetsvoorstel voor de novelle door uw Kamer is aanvaard.

Ik realiseer mij echter dat bij de behandeling van de novelle door uw Kamer inzicht in de hoofdpunten van de AMvB wenselijk is. Met het oog daarop zal ik u voor 1 augustus a.s. een concept van de AMvB voorleggen. Aan de hand van dit concept kan uw Kamer inzicht krijgen in de wijze waarop de regering voornemens is de AMvB uit te werken. De toezending van het concept beoogt mede de voorhangprocedure voor de AMvB te faciliteren. Deze zal, zoals hiervoor geschetst, aanvagen na aanvaarding van de novelle door uw Kamer. Uiteraard hoop ik wel dat de toezending van het concept de voorhangprocedure kan bespoedigen.

Aan uw Kamer bied ik tevens de Ortec-rapportage «Een financiële analyse van de mogelijke gevolgen van de DAEB-splitsing» aan<sup>1</sup>. Deze rapportage bevat de uitkomsten van een modelmatige financiële doorrekening van een splitsing van de werkzaamheden van woningcorporaties in DAEB en niet-DAEB, met het doel te kunnen bezien of aan de eisen van financiële levensvatbaarheid en zelfstandige financierbaarheid voor beide takken kan worden voldaan, uitgaande van financiële continuïteit van de ongesplitste woningcorporatie. Conclusie is dat zodanig aan de «splitsingsknoppen» (startsolvabiliteit, uitkeringen uit niet-DAEB aan DAEB, omvang naar niet-DAEB overgezette huurwoningen e.d.) kan worden gedraaid, dat aan deze eisen van financiële levensvatbaarheid en zelfstandige financierbaarheid voor beide takken kan worden voldaan. Door het Centaal Fonds Volkshuisvesting is een soortgelijke doorrekening gemaakt welke een dezer dagen wordt gepubliceerd. De conclusies van die doorrekening zijn in de kern vergelijkbaar.

Daarnaast ga ik in deze brief nog in op een aantal moties en toezeggingen.

De motie Ortega-Martijn (Kamerstuk 32 769, nr. 79), ingediend bij de behandeling van de Herzieningswet, verzoekt de regering te onderzoeken of bij het goedkeuringsvereiste voor grote investeringen van (het vervallen) artikel 26a het investeringsbedrag kan worden vervangen door een percentage van het balanstotaal. Met de novelle komt artikel 26a te vervallen en wordt dit vervangen door een goedkeuring van uitsluitend alle niet-DAEB activiteiten. Met het vervallen van dit artikel is ook de vraag in de motie Ortega-Martijn, die voorzag in een grens voor investeringen in zowel DAEB als niet-DAEB, niet meer aan de orde.

Met de motie van de leden Monasch en Van Bochove (Kamerstuk 32 769, nr. 106) is de regering verzocht met een definitie te komen waarin het onderscheid tussen enerzijds sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed en anderzijds commerciële activiteiten duidelijk wordt gemaakt. Daarbij is tevens verzocht om, op basis van dat advies, bandbreedtes op te stellen waarbinnen woningcorporaties hun taken mogen ontplooiën, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar de aard van de desbetreffende regio's. Daarnaast is in het algemeen overleg over leefbaarheid en achterstandswijken van 27 november 2013 (Kamerstuk 32 847, nr. 112) toegezegd met een uitwerking van taken van woningcorporaties op het terrein van leefbaarheid te komen.

<sup>1</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl)

De regering geeft met de novelle invulling aan de betreffende motie en toezegging. De regering heeft er daarbij niet voor gekozen, langs de lijnen van de motie wat de betreft de aan woningcorporaties toegestane activiteiten, onderscheid te maken tussen regio's. De novelle bevat wel bepalingen over een regionale indeling die is ingegeven door samenhangende woningmarktgebieden. Deze bepalen waar woningcorporaties hun kerntaken volledig kunnen uitvoeren.

De motie van het lid Jansen (Kamerstuk 29 453, nr. 313) verzoekt de regering, de voor- en nadelen van de verschillende grondslagen voor vastgoedwaardering voor woningcorporaties aan de Kamer voor te leggen bij de aanbieding van de novelle op de Herzieningswet. Dit is ook toegezegd in een algemeen overleg van 4 december 2013. De regering zal op dit punt terugkomen bij de aanbieding van de concept AMvB. In de novelle is op dit punt overigens wel toegelicht waarom de regering een overgang van waardering van onroerende zaken op actuele waarde noodzakelijk acht.

De motie van het lid Knops (Kamerstuk 33 750-XVIII, nr. 16) verzoekt voor 1 mei 2014, in overleg met de VNG, aan gemeenten duidelijkheid te bieden over de gevolgen van de Herzieningswet zodat gemeenten daarop kunnen anticiperen. Deze duidelijkheid is geboden met het in consultatie brengen van de novelle en het overleg daarover met de VNG. Daarnaast ben ik met VNG en Aedes in overleg om de voorlichting over de wijzigingen in regelgeving, na aanvaarding van de voorstellen, gezamenlijk vorm te geven.

Met de aanbieding van de novelle geef ik tevens invulling aan de volgende moties en toezeggingen:

- De toezegging in mijn brief van 26 maart 2013 (Kamerstuk 29 453, nr. 329) inzake de kabinetsreactie op de eindrapportage van de Commissie Hoekstra om de Kamer te informeren inzake het advies van de Commissie Dekker;
- De motie van de leden Verhoeven en Visser (Kamerstuk 29 453, nr. 342) over de inrichting van het financiële en volkshuisvestelijke toezicht.
- De motie van het lid De Rouwe (Kamerstuk 33 194, nr. 14) waarin de regering is verzocht op welke wijze woningcorporaties meer woningen kunnen realiseren voor de sociale huursector.

Verder merk ik op dat in de novelle enkele nieuwe rollen worden voorzien in de publiekrechtelijke sfeer voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Met uw Kamer heb ik enkele malen (bijvoorbeeld in het Algemeen overleg van 4 december 2013, Kamerstuk 29 453, nr. 344) gesproken over de privaatrechtelijke rol van het WSW in het stelsel, en de prikkels die in het borgingssysteem zouden kunnen worden ingebouwd. Ik heb uw Kamer aangegeven dat ik in 2014 het WSW in dit licht nader zou beschouwen. Inmiddels is gestart met een interdepartementale analyse van de risicobeoordeling door het WSW en het stelsel van waarborgen waarin het WSW is en moet worden ingebed. Naar verwachting zullen de betreffende analyses eind 2014 worden afgerond. Ik zal uw Kamer hierover vervolgens informeren.

Tenslotte breng ik nog het volgende onder uw aandacht. Ik zal één dezer dagen een consultatie starten gericht op het geven van een wettelijke basis in de Woningwet van zogenoemde Wooncoöperaties. Ik zal uw Kamer hierover afzonderlijk informeren. Afhankelijk van de reacties uit de consultatie zal dat kunnen leiden tot een voorstel om de

Woningwet te wijzigen. In dat geval zal de regering tijdig een nota van wijziging op de novelle opstellen zodat deze kan worden betrokken bij de behandeling van de novelle door uw Kamer.

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