

Vergaderjaar 2003–2004

29 200 XI

Vaststelling van de begrotingsstaat van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) voor het jaar 2004

Nr. 105

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 april 2004

I Inleiding

Tijdens de algemene overleggen met de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op woensdag 25 juni 2003 over de (financiële positie van) woningcorporaties (TK, 2002–2003, 28 600 XI, nr. 117) en op 2 september 2003 over WoonZorg Nederland en Vastgoedfonds Lieven de Key (TK, 2002–2003 28 691, nr. 5) heb ik toegezegd de voorgenomen wijzigingen van het BBSH, welke onderdeel vormen van een reeds lang lopend traject, nog eens kritisch tegen het licht te houden. In de brief van mijn ambtsvoorganger van 16 december 2002 (TK, 2002–2003, 28 691, nr. 3), is verwoord welke voornemens hij had om het BBSH te wijzigen.

Mede in het licht van het hoofdlijnenakkoord van het huidige kabinet en rekening houdend met de discussie in voornoemde overleggen, deel ik u per voorgenomen onderdeel mijn standpunt mede. Bij mijn standpuntbepaling heb ik de volgende factoren gewogen:

- a. leidt de wijziging wel of niet tot verhoging van de administratieve lasten;
- b. leidt de wijziging tot betere regelgeving dan wel tot deregulering;
- c. zijn de voornemens op een andere wijze tot uitvoering te brengen;
- d. wat is het maatschappelijk effect van de voorgenomen wijziging, en
- e. zou de voorgenomen wijziging in het kader van de herijking van de regelgeving met betrekking tot woningcorporaties, met als uitgangspunt het behoud van het maatschappelijk gebonden vermogen, wel of niet worden gehandhaafd.

Tevens zijn in genoemde overleggen enkele specifieke vragen gesteld over de regeling van de verhuiskostenregeling en over beleggingen. Die vragen worden in deze brief eveneens beantwoord.

In het kader van de herijking regelgeving zal ik nog verder terugkomen op de regelgeving met betrekking tot de positie van woningcorporaties

(private instellingen met een maatschappelijke taak en een maatschappelijke verantwoording). Daarbij zal de regelgeving zo mogelijk verder worden teruggebracht tot regels over het behoud van het bij de woningcorporaties aanwezige (maatschappelijke) vermogen, waarbij procesmatige voorschriften worden teruggedrongen. In verband met deze herijking wijs ik u op mijn brief van 23 december 2003 (TK, 2003–2004, 29 383, nr. 1) inzake de planning van deze operatie. Wat betreft de regelgeving met betrekking tot woningcorporaties zijn in die brief, onder de punten 9.2 en 9.3, enige elementen opgenomen, die bij die herijking zouden worden betrokken. Ik hecht er aan op te merken, dat het hier elementen betreft die naast andere elementen aan de orde komen bij de herijking. Ook staat de uitkomst ervan (zoals de verkorting van de prognoseperiode van 5 naar 3 jaar) geenszins vast.

Ten aanzien van de hierna opgenomen voornemens geldt, dat ik hierin een dieldeling heb aangebracht.

Allereerst zal de regelgeving worden aangepast met betrekking tot het onder **II punt A** opgenomen onderdeel, de splitsing van de werkzaamheden van de woningcorporaties in maatschappelijke werkzaamheden (uit te voeren door de woningcorporatie zelf) en andere werkzaamheden (uit te voeren door een of meer dochters van de woningcorporatie). Dit vloeit voort uit het door uw Kamer aangenomen amendement (TK, 2003–2004, 29 210, nr. 91) tot wijziging van enkele belastingwetten c.a. (Belastingplan 2004). In dat amendement is neergelegd, dat via (wijziging van) het BBSH onderscheid wordt aangebracht tussen werkzaamheden waarvoor niet en werkzaamheden waarvoor wel geldt, dat afdracht van vennootschapsbelasting dient plaats te vinden. Ik streef ernaar, dat deze wijziging – na het volgen van een spoedprocedure bij de Raad van State – in werking kan treden per 1 november 2004.

Vervolgens zal, zodra het in onder **II punt A** bedoelde wijzigingsvoorstel na accordering ervan in de Ministerraad naar de Raad van State is gezonden voor advies, verder gewerkt worden aan wijziging van het BBSH voor de onder **II punt B** genoemde punten. Ik verwacht, dat de tweede tranche in werking kan treden per medio 2005.

Onder **II punt C** worden de punten genoemd, waarvan ik na ampele heroverweging besloten heb deze (nu) niet in te voeren.

II Heroverweging voorgenomen wijzigingen

A. **Voornemen:** In het BBSH zal worden opgenomen, dat een aantal activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting ondergebracht dienen te worden in aparte juridische entiteiten.

Overwegingen: Het gaat hier met name om alle andere activiteiten dan het bouwen of verwerven van huurwoningen en de daarmee samenhangende activiteiten als onderhoud, beheer, toewijzing e.d.. Het betreft derhalve activiteiten waarvoor afdracht van vennootschapsbelasting dient plaats te vinden, zoals het bouwen van koopwoningen en activiteiten voor anderen dan de eigen huurders. Dit zal voor sommige corporaties extra lasten met zich brengen, maar is noodzakelijk om te voldoen aan het eerder genoemde amendement van de Tweede Kamer. De splitsing leidt daarnaast tot duidelijker regelgeving en betere mogelijkheden voor zowel het interne toezicht als het externe toezicht door VROM en het CFV. Het kan slechts moeizaam anders worden geregeld via bijvoorbeeld het BW, daar het BW geldt voor alle ondernemingen. Het heeft een positief maatschappelijk effect, daar duidelijk is wat er met het maatschappelijk gebonden vermogen van de woningcorporaties gebeurt. De door de dochters gemaakte winsten dienen altijd terug te vloeien naar de moeder met het oog op de inzet daarvan voor haar maatschappelijke opgaven.

Conclusie: Ik heb besloten de splitsing **daadwerkelijk** in het BBSH

op te nemen. Om al te veel administratieve lasten te voorkomen zal in het wijzigingsbesluit worden opgenomen, dat voor wat betreft de daadwerkelijke uitsplitsing in juridische entiteiten een overgangstermijn van toepassing zal zijn. Voorts zullen zowel de woningcorporaties als de belastinginspecties vroegtijdig via een circulaire op de hoogte worden gesteld van de aanstaande wijziging.

- B. 1. **Voornemen:** In het BBSH wordt de eis opgenomen, dat elke woningcorporatie een treasury-statuuat moet hebben, waarin de voorwaarden zijn vastgesteld inzake het beperken van de financiële risico's (in het bijzonder ten aanzien van beleggen) en de spelregels met betrekking tot de organisatie rond het financiële beleid en beheer.

Overwegingen: Deze wijziging zal op korte termijn leiden tot een verzwaring van de administratieve lasten van de woningcorporaties. Op langere termijn echter zullen zij daar voordeel van hebben. De nieuwe regels scheppen bovendien zowel intern als extern duidelijkheid over het financiële beleid en zorgen ervoor dat geen maatschappelijk gebonden vermogen wegvloeit. Dergelijke regels zijn bovendien niet elders (bijv. het Burgerlijk Wetboek (BW)) geregeld.

Conclusie: Ik zal het treasury-statuuat **daadwerkelijk** opnemen in het BBSH.

Door uw Kamer is in eerdergenoemde overleggen gevraagd of en hoe nu iets geregeld is terzake beleggingen. In dat kader deel ik u het volgende mede. In de circulaire MG 2001 – 26 van 5 november 2001 is onder het kopje **F. Beleggen** het volgende opgenomen: «Het eigen vermogen van de gezamenlijke t.i's is trendmatig aan het toenemen. Daarmee samenhangend heeft een aantal t.i's in toenemende mate geldmiddelen tot zijn beschikking die kunnen worden belegd. Hieraan zijn twee aspecten verbonden die nadrukkelijk de aandacht vragen.

Het eerste betreft de *bestemming* van de overtollige kasmiddelen. Ondanks de geconstateerde groei hiervan komt het nog (te) vaak voor, dat t.i's, die in wezen over voldoende geldmiddelen (kunnen) beschikken, nieuwe investeringsprojecten extern financieren onder borging door het WSW. Ik acht dit onwenselijk omdat het WSW dan meer borgt dan noodzakelijk is en de achtervangers hierdoor meer risico lopen dan nodig is. Voorts zie ik een strijdigheid bij deze handelwijze met het in de artikelen 21, tweede lid, en 22 BBSH neergelegde uitgangspunt. In dat kader dient tevens, voordat beleggen van overtollige middelen aan de orde is, eerst te worden bezien of het niet de voorkeur verdient geldelijke steun te verlenen aan een collega t.i., die zonder die steun haar taken niet (geheel) of slechts na verkrijging van projectsteun van het CFV kan uitvoeren.

Het tweede aspect dat aandacht vraagt betreft de *risico's* die gepaard kunnen gaan met het beleggen als zodanig. Het vermogen dat bij de gezamenlijke woningcorporaties aanwezig is dient te worden beschermd tegen meer dan minimale beleggingsrisico's. Om die reden ben ik dan ook voornemens in de regelgeving een beleggingsstatuuat voor t.i's voor te gaan schrijven. Riskante beleggingsvormen, zoals beursgenoteerde aandelen en opties, alsmede (near) banking – activiteiten, zullen daarbij worden uitgesloten.»

Reeds nu komt de mate van risico, die in een beleggingsportefeuille van een woningcorporatie zit, tot uiting in de hoogte van de risicoopslag bij de beoordeling door het CFV van de financiële positie van die woningcorporatie.

2. **Voornemen:** In het BBSH zal expliciet worden opgenomen, dat de raad van toezicht of raad van commissarissen richtlijnen kan geven voor de Administratieve Organisatie en de Interne Controle (AO/IC).
Overwegingen: Op korte termijn zal dit de administratieve lasten verzwaren, op lange termijn deze echter verminderen. Het leidt tot betere (interne) regelgeving en heeft een positief maatschappelijk effect, omdat het leidt tot geen/minder verspilling van het maatschappelijk gebonden vermogen.
Conclusie: Ik heb besloten deze wijziging **daadwerkelijk** op te nemen in het BBSH, in die zin, dat de raad dergelijke richtlijnen **moet** geven.
3. **Voornemen:** In het BBSH zal een artikel worden opgenomen op voet waarvan de woningcorporaties verplicht worden om een reglement op te stellen over de aan de huurders te verstrekken verhuiskostenvergoeding.
Overwegingen: Hoewel de administratieve lasten voor de woningbouwverenigingen door het opnemen hiervan zullen worden vergroot (opstellen reglement, daarover overleg voeren met de huurders en met de betrokken gemeente, en uitvoering van het reglement) en er sprake zal zijn van gedeeltelijke overlap met het BW (waarin dit reeds in zijn algemeenheid geregeld is) zal ik dit onderdeel toch opnemen in het BBSH. Het maatschappelijk effect – medewerking door de huurders aan verhuizing als gevolg van renovatie of sloop – zal immers groter zijn, dan zonder een aparte regeling. Uw Kamer heeft ook op een dergelijke regeling aangedrongen.
Conclusie: Met name vanwege het maatschappelijk effect heb ik besloten de wijziging **daadwerkelijk** op te nemen in het BBSH. Onder punt III zal ik inhoudelijk op dit onderdeel nader ingaan, met name in relatie tot de door uw Kamer aangenomen motie-Van Gent c.s. (Tweede Kamer, 2002–2003, 28 600 XI, nr. 35).

III

1. **Voornemen:** In het BBSH zal een zevende prestatieveld worden opgenomen ter bevordering van het eigen woningbezit.
Overwegingen: Dit zal voor de woningcorporaties leiden tot zeer veel extra werk. Nu reeds bepaalt evenwel art. 15 BBSH dat de corporatie criteria opstelt over «of en in welke mate» zij woningen zal verkopen. Met invoering van het 7e prestatieveld moet de corporatie precies in kaart brengen welke woningen zij wel (al dan niet onder beperkende voorwaarden) wil verkopen en welke niet. Op voet van de Wet op het overleg huurders verhuurder is de invulling van het verkoopbeleid reeds onderwerp van informatie en overleg tussen de huurdersorganisatie(s) en de woningcorporatie.
Conclusie: Ik heb besloten een zevende prestatieveld **niet** op te nemen in het BBSH.
2. **Voornemen:** In het BBSH zal worden geregeld, dat woningcorporaties de mogelijkheid krijgen om de huurwoningen te verkopen aan zittende huurders tegen minimaal 70% van de waarde in het economisch verkeer en aan andere natuurlijke personen, die zelf de woning zullen gaan bewonen tegen 80% van die waarde.
Overwegingen: Op 13 november 2003 is in de motie Geluk c.s. (TK, 2003–2004, 29 200 XI) aan de regering verzocht om een integrale notitie op te stellen over het eigen woningbezit, waarbij onder meer gedacht werd aan een versterkte rol van woningcorporaties.
Conclusie: Ik heb besloten om – in het licht van genoemde motie – dit voornemen niet nu op te nemen in het BBSH, maar om, na afronding van de gevraagde notitie, te bezien of dit meegenomen kan worden bij de herijking van het BBSH.

3. **Voornemen:** Opnieuw zal worden ingevoerd de plicht voor woningcorporaties om de huurders in de gelegenheid te stellen kennis te nemen van de jaarrekening en het jaarverslag.
Overwegingen: Ik constateer, dat dit meestal toch reeds geschiedt op basis van vrijwilligheid. Bovendien moet deze informatie door de woningcorporatie op verzoek van de huurdersorganisaties worden verschaft, op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Dus is dergelijke aparte regelgeving niet strikt nodig.
Conclusie: Ik heb besloten dit voornemen **niet** op te nemen in het BBSH.
4. **Voornemen:** De procedure inzake fusies als bedoeld in de circulaire MG-2002-18 zal in het BBSH worden verwerkt. Het is daarmee aan de fuserende partijen om te bewijzen, dat betrokken gemeenten en huurdersorganisaties de voorgenomen fusie een goed idee vinden.
Overwegingen: Daar de huurdersorganisatie reeds op voet van de Wet op het overleg huurders verhuurder aan de verhuurder kan verzoeken de nodige informatie te verstrekken en terzake in dat geval haar zienswijze kenbaar kan maken, zal dit voornemen nauwelijks leiden tot verbetering van de positie van de huurders. Daarnaast geldt, dat ik op voet van het huidige BBSH gemeenten reeds zelf om hun zienswijze moet vragen.
Conclusie: Ik heb dan ook besloten de procedure **niet** op te nemen in het BBSH.
5. **Voornemen:** In het BBSH zal de zogeheten cross border lease, dat wil zeggen het door woningcorporaties aan buitenlandse instellingen leasen van hun woningbezit, worden verboden.
Overwegingen: Op dit moment wordt, naar mij bekend, van een dergelijke constructie geen gebruik gemaakt. Het maatschappelijk effect van een verbod is daarom nu niet aanwezig. Een dergelijk verbod zal bovendien leiden tot een verzwaring van de administratieve lasten van VROM als toezichthouder op de activiteiten van woningcorporaties. De nieuwe regels scheppen bovendien weinig duidelijkheid.
Conclusie: Ik zal een verbod op cross border lease vooralsnog **niet** opnemen in het BBSH. Aan het ontmoedigen van cross border lease zal ik wel aandacht schenken in de MG-circulaire waarmee t.z.t. de wijziging van het BBSH wordt aangeboden aan de woningcorporaties.
6. **Voornemen:** Geregeld zal worden, dat die woningcorporaties, die werkzaam zijn in de 50 prioritaire herstructureringswijken, periodiek hun voornemens inzake de herstructurering van hun bezit in beeld dienen te brengen.
Overwegingen: Daar de woningcorporaties reeds telkenjare plannen dienen te maken voor de komende jaren en daarover met de gemeenten overleg dienen te plegen betekent dit nauwelijks een extra administratieve last. Het betekent evenwel specifieke regelgeving voor onderdelen van de werkzaamheden van de in die wijken werkzame woningcorporaties. Daarnaast geldt, dat ik op 8 oktober 2003 de klokken gelijk heb gezet met de betrokken wethouders, corporatiedirecteuren, marktpartijen en bewonersvertegenwoordigers van de 56 uiteindelijk geselecteerde wijken. Met de deelnemers van dat gesprek heb ik afspraken gemaakt over de verdere aanpak. Ik vertrouw er op, dat deze afspraken door de woningcorporaties ook gestand zullen worden gedaan, zonder nadere regelgeving.
Conclusie: Ik heb besloten deze voorgenomen maatregel niet in het BBSH op te nemen.
7. **Voornemen:** Bezien zal worden of in het BBSH ook maatregelen kunnen worden opgenomen, waardoor wordt bevorderd, dat onrechtmatige bewoning wordt tegengegaan.
Overwegingen: Ik ben momenteel bezig om de praktijk inzake

onrechtmatige bewoning te volgen en waar nodig knelpunten weg te nemen.

Conclusie: Ik zal bij de herijking van de VROM regelgeving bezien of regelgeving op dit punt nodig is. Indien dit geval blijkt te zijn, zal mijn uitgangspunt zijn, dat die regelgeving niet alleen voor woningcorporaties dient te gelden.

8. **Voornemen:** In het BBSH zal worden opgenomen, dat de verkoop van meer dan 15% van het bezit door de ene woningcorporatie aan de andere meldingsplichtig is ter voorkoming van ontduiking van de hiervoor genoemde fusie-eisen.

Overwegingen: Ik wil voorkomen, dat door het opnemen van een dergelijke bepaling hindernissen worden opgeworpen voor een snelle herstructurering van wijken als bedoeld onder punt 6. Bij herstructurering is het immers vaak noodzakelijk om over en weer elkaars bezit te kopen, zodat de bij de herstructurering betrokken woningcorporaties hun bezit zo dicht mogelijk bijeen hebben liggen. Het is immers veel eenvoudiger om aan bijeengelegen woningen de noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren, dan aan verspreid over de wijk gelegen woningen. De vrees voor ontduiking van de fusiebepalingen vind ik hier niet tegen opwegen.

Conclusie: Ik heb besloten een dergelijke meldingsplicht **niet** op te nemen in het BBSH.

III Verhuiskostenvergoeding

In het AO van 25 juni jl. hebben leden van uw Kamer vragen gesteld over de verhuiskostenregeling. Dit onder meer n.a.v. de aan u gerichte brief van de Woonbond van 19 juni 2003, kenmerk U03 430. Terzake deel ik u het volgende mede.

In artikel 8g van het Nationaal Akkoord Wonen (NAW) – een convenant van 12 juli 2001 tussen VROM en een aantal partijen werkzaam op de woningmarkt – is bepaald, dat AEDES, de Nederlandse Woonbond en de VNG op korte termijn een voor partijen geldend handvest bewonersparticipatie bij wijkvernieuwing en herstructurering op zouden stellen. Onderdeel daarvan moest zijn het scheppen van duidelijkheid over de vergoeding van verhuis- en inrichtingskosten. Genoemde partijen waren aanvang 2002 nog niet tot overeenstemming gekomen. Voormalig staatssecretaris Remkes heeft op 20 februari 2002 ter zake aan partijen schriftelijk een laatste voorstel gezonden voor zo'n handvest met de bedoeling partijen tot elkaar te brengen. Dit voorstel, gebaseerd op een NIBUD-onderzoek, betrof 1) een vergoeding voor de kosten van de verhuizing naar de «nieuwe» woning en inrichting van die «nieuwe» woning, 2) een vergoeding voor de kosten van inrichting van een aldaar eventueel aanwezige tuin 3) de kosten voor schilder- en behangwerk.

De heer Remkes, en nadien ook de heer Kamp, hebben vervolgens besloten in het BBSH het volgende te regelen: vergoeding van de kosten van verhuizing naar en inrichting van de «nieuwe» woning en inrichtingskosten van een tuin.

Ik heb mij nader beraden op deze kwestie, mede naar aanleiding van een verzoek van uw Kamer. Ik ben daarbij tot de slotsom gekomen dat in vrijwel alle situaties huurders die worden geconfronteerd met een gedwongen verhuizing de aangeboden woning opnieuw zullen willen schilderen en/of behangen, ook al verkeert deze in een goede staat van onderhoud. Ik ben daarom bereid in de bepalingen in het BBSH over een minimaal te verstrekken verhuiskostenvergoeding rekening te houden met kosten die voor behang- en schilderwerk worden gemaakt. Ik zal daarbij evenwel uit gaan van één standaardbedrag als minimum voor een verhuiskostenvergoeding. Gezien deze overwegingen heb ik besloten om

in het BBSH een minimale verhuiskostenvergoeding te regelen van € 5 000. Dit bedrag komt overeen met het bedrag genoemd in de motie Van Gent c.s. nr. 35 (Tweede Kamer, 2002–2003, 28 600 XI, nr. 35). Met deze maatregel blijft onverlet, dat als woningcorporaties een andere afspraak met de huurders(organisaties) hebben gemaakt, deze afspraak voor de looptijd daarvan blijft gelden, mits de verhuiskostenvergoeding minimaal € 5 000 bedraagt.

Naast een vergoeding door de woningcorporaties pleit de Woonbond ook voor een wettelijke regeling voor huurders van particuliere verhuurders. Om dat te regelen zou het Burgerlijk Wetboek (BW) moeten worden gewijzigd. Als de verhuurder niet genegen is om een behoorlijke andere woning aan te bieden en/of als de gemeente of de verhuurder niet bereid is een (of qua bedrag voldoende) verhuiskostenvergoeding te geven kunnen de huurders zoals hiervoor reeds gesteld weigeren om aan het ontbinden van het huurcontract mee te werken. De verhuurder dient alsdan naar de rechter te gaan om ontbinding van de huurovereenkomst te bewerkstelligen. Bij toewijzing van de vordering van de verhuurder kan de rechter een bedrag vaststellen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen ter tegemoetkoming in diens verhuis- en herinrichtingskosten. Het BW is niet van dien aard, dat hierin specifieke normen kunnen worden opgenomen over de hoogte van deze tegemoetkoming. Een dergelijke ingrijpende wetswijziging ligt dan ook niet in de rede.

Naar aanleiding van de in voornoemde brief gememoreerde aan mij gerichte brief van 28 mei 2003, met kenmerk U03.391 heb ik de Woonbond conform het voorgaande geïnformeerd over mijn standpunt.

Ik vertrouw er op u hiermede conform mijn gedane toezeggingen te hebben geïnformeerd.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker