

Vergaderjaar 2004–2005

29 800 XI

Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) voor het jaar 2005

Nr. 5

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 oktober 2004

Bij brief 73/vrom/2004 (zie bijlage2) heeft de vaste commissie VROM van uw Kamer mij verzocht haar een concreet tijdpad te doen toekomen inzake de wijzigingen van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), zoals neergelegd in mijn aan u gerichte brief van 13 juli jl., Kamerstukken II 2003/2004, 29 200 XI, nr. 129. Voorts verzocht zij mij in te gaan op de hoofdpunten van de amvb tot wijziging van het Bbsh, alsmede aan te geven wat de zienswijzen van Aedes en het CFV waren en mijn reactie daarop. Gaarne wil ik aan dat verzoek voldoen.

1. Aanleiding en uitgangspunten voor de wijziging

Algemeen

De onderhavige wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector (hierna: Bbsh) brengt allereerst een onderscheid aan tussen werkzaamheden die een woningcorporatie zelf mag verrichten en overige op grond van het Besluit beheer sociale-huursector toegestane werkzaamheden. Hiermee hangt tevens het onderscheid samen tussen werkzaamheden die zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting en werkzaamheden die dat niet zijn. De werkzaamheden die de woningcorporatie zelf mag verrichten, zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting (hierna: vpb). De werkzaamheden die de woningcorporatie niet zelf mag verrichten, maar die wel zijn toegestaan op grond van het Bbsh, moeten worden ondergebracht in een of meerdere dochtermaatschappijen als bedoeld in artikel 24a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: dochtermaatschappijen). Die dochtermaatschappijen zijn in beginsel wel vpb-plichtig.

Gelijke concurrentieverhoudingen

De reden voor het aanbrengen van deze splitsing is de wens van het kabinet, dat er in beginsel gelijke concurrentieverhoudingen bestaan tussen woningcorporaties en andere aanbieders. Met het oog op die

gelijke concurrentieverhoudingen is in 1999 een MDW-toets uitgevoerd op de corporatiesector. Naar aanleiding van het rapport van de werkgroep MDW («Corporaties tussen vangnet en vrijhandel») heeft het toenmalige kabinet besloten om de subjectieve vrijstellingen van woningcorporaties van overdrachtsbelasting en vennootschapsbelasting af te schaffen (Kamerstukken II 1999/2000, 24 036, nr. 147).

De vrijstelling van de overdrachtsbelasting is reeds per 1 januari 2003 vervallen. Het Belastingplan 2004 (Kamerstukken II 2003/04, 29 210) heeft geleid tot een wijziging van artikel 5, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, als gevolg waarvan de vrijstelling van vennootschapsbelasting voor woningcorporaties is beperkt tot die werkzaamheden die op grond van het Bbsh zijn toegestaan aan de woningcorporatie. Deze wijziging van het Bbsh sluit aan op die wijziging van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en strekt er toe onderscheid te maken tussen de werkzaamheden die de woningcorporatie zelf mag verrichten en de werkzaamheden die zij niet zelf mag verrichten, doch wel kan laten verrichten door een of meerdere dochtermaatschappijen. De woningcorporatie mag dus alleen de expliciet aan haar toegestane werkzaamheden verrichten en is daarvoor vrijgesteld van de vennootschapsbelasting. De dochtermaatschappijen van de woningcorporatie genieten voor hun werkzaamheden geen vrijstelling van de vennootschapsbelasting.

Werkzaamheden woningcorporatie en dochtermaatschappij

De woningcorporatie en de dochtermaatschappij mogen beide slechts de werkzaamheden verrichten die zijn toegestaan in het Bbsh. De werkzaamheden die de woningcorporatie zelf mag verrichten, zijn met name werkzaamheden die verband houden met de voorziening in voldoende goedkope en middeldure huurwoningen. De dochtermaatschappijen van de woningcorporatie mogen alle werkzaamheden, die de woningcorporatie mag uitvoeren, verrichten en mogen daarnaast nog een aantal werkzaamheden verrichten, die de woningcorporatie zelf niet mag verrichten (bijvoorbeeld het bouwen van voor verkoop bestemde woongelegenheden). Een dochtermaatschappij van de woningcorporatie mag ook woningen waarvan de kosten van het bouwen of verwerven minder dan € 200 000 bedragen, bouwen, verwerven en verhuren, maar krijgt daarvoor geen vrijstelling van vennootschapsbelasting en overigens ook geen garantstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. In bijlage 1 bij deze brief zijn de hoofdpunten van de verdeling van de mogelijke werkzaamheden weergegeven.

Verhouding woningcorporatie en dochtermaatschappij

De woningcorporatie mag een of meerdere dochtermaatschappijen hebben. Het Bbsh zal aan het hebben van een dochtermaatschappij een aantal eisen stellen.

Als eis zal worden gesteld, dat de dochtermaatschappijen van de woningcorporatie de rechtsvorm van een naamloze vennootschap of een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid moeten hebben. Dit laat onverlet, dat een woningcorporatie met anderen mag samenwerken in een verbinding, die bijvoorbeeld de vorm heeft van een CV of van een VOF.

De woningcorporatie wordt verplicht om er voor zorg te dragen dat haar dochtermaatschappijen hun diensten en goederen slechts onder normale marktvoorwaarden aan derden aanbieden.

Bepaald wordt verder dat de woningcorporatie niet alleen voor zichzelf een overzicht van de voor het volgend jaar voorgenomen werkzaamheden

moet opstellen maar ook van door haar dochtermaatschappijen voorgenomen werkzaamheden.

De woningcorporatie moet voorts een overzicht van haar activiteiten op het gebied van verbindingen met rechtspersonen en vennootschappen verstrekken. Dat overzicht moet een juist en volledig inzicht geven in de in die verbindingen verrichte werkzaamheden en de financiële omvang daarvan, in het financiële belang van de woningcorporatie in die verbindingen en de verwachte ontwikkeling in de financiële situatie van die verbindingen.

De woningcorporatie is verplicht om jaarlijks een overzicht op te stellen met cijfermatige kerngegevens van zichzelf, haar dochtermaatschappijen en haar verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen. De verslaglegging en het overzicht winnen mijns inziens aan gewicht als gevolg van de onderhavige wijzigingen van het Bbsh. Het is derhalve zaak dat zowel het interne toezichtsorgaan als de accountant er nadrukkelijk op toezien dat de verslaglegging aan de vereisten voldoet.

Verhuiskostenvergoeding

In het Bbsh zal worden opgenomen, dat elke woningcorporatie een reglement dient op te stellen inzake het verstrekken van een verhuiskostenvergoeding. De verhuiskostenvergoeding dient te worden gegeven als de verhuizing noodzakelijk is in verband met een door de woningcorporatie voorgenomen sloop of een zodanige renovatie van de woning, dat de huurder daarin niet kan blijven wonen. Het moet wel gaan om zittende huurders, niet om huurders, die gehuurd hebben in de wetenschap, dat reeds besloten was om de woningen te gaan slopen. De te verstrekken vergoeding dient een waarde te hebben van minimaal € 5 000 als het gaat om verhuizing uit een woning. Het behoeft derhalve niet altijd om een bedrag te gaan. Met de huurders(organisaties) kan ook worden afgesproken, dat de bijdrage bestaat uit natura als de aanleg van een tuin, het regelen van de verhuizing en dergelijke. Indien het gaat om verhuizing vanuit onzelfstandige woonruimte, dan kan de bijdrage lager zijn. Ter zake zal in de wijzigings-amvb geen minimum bedrag worden opgenomen. De woningcorporatie moet dit in het hiervoor genoemde reglement overigens wél doen. Ik heb u hierover geïnformeerd bij brief van 23 augustus 2004, Kamerstukken II 2003–2004, 29 200 XI en 21 062, nr. 130. Een en ander geschiedt in en na overleg met de huurdersorganisaties. De woningcorporatie kan een geldelijke vergoeding door de gemeente aftrekken van de bijdrage. Het ligt in de rede om voor de uitbetaling één loket te creëren, zodat de huurder niet én bij de gemeente én bij de woningcorporatie moet aankloppen. Ik kan dit evenwel niet afdwingen.

2. Zienswijzen Aedes en het CFV op de voorgenomen wijzigingen en mijn reactie daarop

Aedes

Aedes heeft gemeld, dat het concept van de amvb met toelichting zijns inziens aansluit bij het uitgangspunt, dat slechts fiscalisering wordt beoogd en dat er geen werkdomeinaanpassingen aan de orde zijn. Zij is het eens met mijn conclusie, dat – behoudens het element verhuiskosten – er op principiële punten geen verschil van mening lijkt te bestaan tussen Aedes en VROM. Over een aantal uitwerkingpunten, die nader schriftelijk zullen worden uitgewisseld, is nog overleg gaande.

Het CFV

Het CFV heeft kenbaar gemaakt dat zijn toezicht complexer wordt dan nu het geval is. Het CFV stelt dat het niet alleen toezicht zal moeten uitoe-

fenen op de woningcorporatie zelf, maar ook op haar dochters, hetgeen – aldus het CFV – een taakuitbreiding van het CFV impliceert. Hoewel ik van oordeel ben dat er in de wijzigings-amvb voldoende waarborgen zijn ingebouwd voor een goed toezicht op het geheel van corporaties en dochterondernemingen, zal ik – in samenspraak met het CFV en andere relevante organisaties – goed bezien of de informatievoorziening afdoende is geregeld. Een belangrijk toetspunt daarbij is dat de met de informatievoorziening gemoeide administratieve lasten worden vermindert door verdere stroomlijning en uniformering van de informatiestromen.

3. Tijdpad van de voorgenomen wijzigingen

In mijn aan u gerichte brief van 26 april 2004, TK 2003–2004, 29 200 XI, nr. 105, heb ik u medegedeeld dat ik in de voornemens tot wijziging van het Bbsh een driedeling heb aangebracht. De in die brief genoemde categorieën **A** en **B** zal ik uitvoeren, categorie **C** zoals in die brief aangegeven niet.

Inhoud van het onder **A** genoemde voornemen:

Het hier bedoelde voornemen betrof bij het schrijven van genoemde brief slechts de wijziging die erin voorziet in het Bbsh een scheiding op te nemen tussen werkzaamheden, die de woningcorporatie zelf kan uitvoeren, en werkzaamheden welke door een dochtermaatschappij kunnen worden uitgevoerd, zoals hiervóór is toegelicht. Daarna heb ik op dringend verzoek van uw Kamer besloten om ook de verhuiskostenvergoeding daarbij te betrekken.

Tijdpad van traject **A**:

Na ontvangst en de eventuele verwerking van het advies van de Raad van State, zal ik de definitieve wijzigings-amvb laten publiceren in het Staatsblad. Daarvan krijgt u zoals gebruikelijk schriftelijk bericht. De wijzigings-amvb zal twee maanden na die publicatie in werking treden. Naar verwachting zal helaas de inwerkingtreding van deze amvb niet meer op 1 januari 2005 kunnen plaatsvinden. Ik zal echter de woningcorporaties oproepen om de verhuiskostenvergoeding op vrijwillige basis, voor zover niet reeds het geval, toe te kennen.

Inhoud van de onder **B** genoemde voornemens:

Onder **B** waren in de brief de volgende voornemens genoemd: opname in het Bbsh van de verplichting om een treasury statuut te hebben, opname in het Bbsh van de bevoegdheid van de raad van toezicht / raad van commissarissen van een woningcorporatie tot het geven van richtlijnen voor de Administratieve Organisatie en de Interne Controle (AO/IC) en de eerder genoemde verhuiskostenregeling (inmiddels onderdeel van traject **A**).

Tijdpad van traject **B**:

Inmiddels wordt gewerkt aan de amvb tot wijziging van het Bbsh op de hier bedoelde twee resterende punten: treasury en AO/IC. Daar de voorbereidende werkzaamheden (bespreken van de opzet van het treasury-statuuut met Aedes, het WSW en het CFV) terzake reeds zijn afgerond, ga ik er van uit, dat deze wijzigings-amvb in de tweede helft van 2005 in het Staatsblad kan zijn geplaatst, waarna die wijziging twee maanden daarna in werking kan treden.

Ik vertrouw er op u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

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

HOOFDPUNTEN VAN DE BEVOEGDHEDEN VAN DE WONING-CORPORATIE ZELF EN VAN HAAR DOCHTERMAATSCHAPPIJEN

Woningcorporatie, niet vpb-plichtig	Dochtermaatschappij, wel vpb-plichtig
1. Bouw, aankoop, verhuur, onderhoud en dergelijke van goedkope en middeldure huurwoningen (tot max. € 200 000),	1. Dezelfde werkzaamheden als genoemd onder 1 tot en met 10 bij de woningcorporatie,
2. bouw, aankoop, verhuur, onderhoud en dergelijke van andere gebouwen dan woongelegenheden in het kader van leefbaarheid,	2. bouw, aankoop, verhuur, onderhoud en dergelijke van huurwoningen duurder dan € 200 000,
3. instandhouding en verbetering van de omgeving van haar woongelegenheden in het kader van leefbaarheid,	3. in het kader van leefbaarheid instandhouden en verbeteren van de omgeving ook indien dit niet in de nabijheid is van hun woongelegenheden,
4. bouw, aankoop, verhuur, onderhoud en dergelijke van gebouwen in het kader van wonen en zorg,	4. instandhouding en verbetering van de woongelegenheden van derden zoals van verenigingen van eigenaren waarvan de woningcorporatie niet minstens de helft in eigendom heeft,
5. het leveren van een bijdrage aan de totstandkoming van woon-zorg arrangementen,	5. het bouwen van koopwoningen.
6. bouw, aankoop, verhuur, onderhoud en dergelijke van bedrijfsruimten, mits deze één geheel vormen met de woongelegenheden,	De dochter mag deze werkzaamheden slechts verrichten binnen het werkgebied van de woningcorporatie.
7. woongelegenheden onderhouden en instandhouden van verenigingen van eigenaren, waarvan minstens de helft van de woningen eigendom zijn van de woningcorporatie,	Alle werkzaamheden en te verrichten diensten dienen te geschieden tegen marktconforme tarieven.
8. beheren, verhuren en dergelijke van de woongelegenheden van andere woningcorporaties,	
9. het verlenen van diensten aan haar huurders en aan mensen die willen gaan huren,	
10. het marktconform verlenen van diensten aan haar dochters en deelnemingen.	

Den Haag, 14 september 2004

Naar aanleiding van uw brief d.d. 13 juli jl. (kamerstuk 29 200 XI, nr. 129) houdende antwoorden op vragen over de heroverweging voorgenomen wijzigingen BBSH (kamerstuk 29 200 XI, nr. 105) verzoekt de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer u de Kamer een concreet tijdpad te doen toekomen alsmede een herzieningsvoorstel met een specificering van de commerciële taken.

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Van der Leeden