

Vergaderjaar 1996–1997

24 508

Volkshuisvestingsbeleid

Nr. 27

**BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 9 juni 1997

1. Inleiding

Bij mijn brief van 7 april 1997 inzake prestaties en toezicht in de volkshuisvesting, heb ik u een proeve van een algemene maatregel van bestuur doen toekomen met betrekking tot de voorgenomen wijzigingen in het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) en het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (BCFV).

In de afgelopen weken is hierover overleg gevoerd met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de Nationale Woningraad en het NCIV, koepel voor woningcorporaties. Mede op basis hiervan wil ik een aantal wijzigingen in de proeve aanbrengen waarover ik u in deze brief informeer. Ik stel voor deze wijzigingen te betrekken bij het nota-overleg met de Vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, op 16 juni aanstaande, over bovengenoemde brief en de daarbij gevoegde proeve.

2. De wijzigingen

a. Artikel 1 BBSH en 1/11 BCFV:

Zowel in het BBSH als in het BCFV wordt verwezen naar een «bejaardenoord als bedoeld in de wet op de bejaardenoorden». Per 1 januari 1997 is de Wet op de bejaardenoorden niet meer van kracht. Derhalve dient deze verwijzing aangepast te worden aan de vigerende wet: de Overgangswet verzorgingshuizen.

De term «bejaardenoord» moet vervangen worden door de term «verzorgingshuis». Met deze term wordt materieel dezelfde instelling bedoeld die voorheen als «bejaardenoord» werd aangeduid.

b. Artikel 11c BBSH:

Het ten behoeve van een (rechts)persoon vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik op onroerende zaken, zijn als vormen van deelnemingen op grond van het huidige BBSH ook een «besluit van aanmerkelijk belang» (BAB). Besluiten tot het vestigen van de bedoelde rechten zijn in mijn brief inzake prestaties en toezicht in de volkshuisvesting niet onder de meldingsplicht gebracht. Echter, ook deze besluiten kunnen direct de toelating en de maatschappelijke taak van de corporaties raken. Ook voor deze besluiten geldt dat zij na realisering, zonder medewerking van de contractpartner, moeilijk ongedaan gemaakt kunnen worden. Verder dient in aanmerking te worden genomen dat het vestigen van die rechten veelal reeds voldoende is om met gebruikmaking van een andere rechtspersoon of vennootschap een situatie te scheppen die niet in het belang van de volkshuisvesting is en dus ontoelaatbaar is te achten. Als voorbeeld uit het nabije verleden noem ik de zogenoemde BTW-constructies.

Kortom, een meldingsplicht is ook voor deze besluiten alsnog gewenst en moet naar mijn mening dan ook in het BBSH worden opgenomen. Deze besluiten zullen dan niet meer onder het begrip «deelnemingen» vallen.

In artikel 11c, lid 4, BBSH, van de proeve staat dat de Minister de gemeente waar de voorgenomen verkoop plaats gaat vinden in de gelegenheid «kan» stellen zijn zienswijze te geven. Gelet op het feit dat het vragen om de zienswijze van de gemeente er toe strekt om zicht te krijgen op de gevolgen van verkoop voor de plaatselijke volkshuisvesting en dat in alle gevallen relevante informatie is voor het beoordelen van de voorgenomen verkoop, wil ik in artikel 11c, lid 4, «kan» vervangen door «zal» en dus zal de gemeente in alle gevallen van voorgenomen verkoop om zijn zienswijze gevraagd worden.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft te kennen gegeven het onwenselijk te vinden dat over elk besluit tot vestiging van een recht van erfpacht, vruchtgebruik of opstal de zienswijze van de gemeente wordt gevraagd. Derhalve wil ik voor deze onderwerpen de «kan»-formulering blijven hanteren zoals nu in de proeve staat in artikel 11c, lid 4.

De huidige procedure met betrekking tot een «besluit van aanmerkelijk belang» (BAB) duurt maximaal 12 weken.

De in de proeve voorgestelde procedure voor besluiten tot vervreemding van woningen geeft de minister 8 weken om een beslissing te nemen. De Minister kan echter binnen 4 weken na ontvangst van de melding de betrokken gemeente terzake om advies vragen, in welk geval de gemeente 4 weken de tijd heeft om te adviseren. Deze procedure kan dus 16 weken duren, hetgeen bezwaarlijk is. Daarom wil ik aansluiting zoeken bij de termijn die gehanteerd wordt in de Algemene wet bestuursrecht (Awb), te weten 8 weken, eventueel te verlengen met een redelijk te achten termijn. De gemeente krijgt vier weken om haar zienswijze te geven. De Minister beslist uiterlijk 8 weken na ontvangst van de melding, zonodig te verlengen met een redelijk te achten termijn, indien zorgvuldige besluitvorming dat vereist.

c. Artikel 25e BBSH:

Artikel 25e gaat over het verplichte overleg van de corporatie met de gemeente over het «lokale of regionale» volkshuisvestingsbeleid. Ik wil de onderscheidende termen «lokaal en regionaal» schrappen omdat «regionaal» niet aansluit bij de bestuurlijke ordening. In de toelichting op

dit artikel wil ik aangeven dat in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid rekening moet worden gehouden met het functioneren van de woningmarkt die veelal meerdere gemeenten omvat. Dat neemt niet weg dat de corporatie ook met de gemeente moet overleggen over specifieke lokale opgaven.

Conform artikel 47 van het vigerende BBSH is overleg van de corporatie over het regionale volkshuisvestingsbeleid verplicht met het samenwerkingsverband, indien gemeenten hun bevoegdheden hebben overgedragen aan zo'n samenwerkingsverband als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen. Dit artikel wordt in de proeve niet gewijzigd.

d. Artikel 26 BBSH:

De bedoeling van artikel 11e (de corporatie neemt het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid in acht) vereist dat de corporatie in haar jaarlijkse verantwoording aangeeft op welke wijze ze dat gedaan heeft. Dat vraagt om een consequente aanpassing van artikel 26 (verslaglegging). Ik wil derhalve aan artikel 26, tweede lid, toevoegen dat de toegelaten instelling een uiteenzetting geeft over de wijze waarop in het verslagjaar het in artikel 25e bedoelde overleg met de gemeente heeft plaatsgevonden en hoe het door de gemeente vastgestelde volkshuisvestingsbeleid overeenkomstig artikel 11e in acht is genomen.

In mijn brief inzake prestaties en toezicht in de volkshuisvesting is in het schema op pagina 19 alleen ten aanzien van het activiteiten-overzicht aangegeven dat deze informatie wordt uitgesplitst naar gemeenten. Het is evenwel logisch dat de corporatie niet alleen haar activiteiten-overzicht maar ook haar volkshuisvestingsverslag overzichtelijk presenteert per gemeente, zonodig in samenspraak met die gemeenten. Dat is immers voor de gemeente noodzakelijke informatie bij het tot stand komen van de prestatie-afspraken en bij de controle op de naleving daarvan. Het verhoogt de inzichtelijkheid indien een directe relatie kan worden gelegd tussen de voorgenomen activiteiten, de gemaakte afspraken en de verantwoording daarover. Ook de formuleringen in de artikelen 25a en 25b (activiteiten-overzicht en samenvatting) wil ik op dit punt verhelderen.

e. Artikel 41 BBSH:

De grond voor de aanwijzing is in de proeve evenals in het vigerende BBSH «in het belang van de volkshuisvesting». Een nadere invulling van de aanwijzingsgronden is overwogen. Hierover heb ik advies van de Landsadvocaat gevraagd. De Landsadvocaat vindt nadere concretisering:

- niet wenselijk (vanwege de onvoorzienbaarheid van situaties waarin een aanwijzing noodzakelijk zal blijken te zijn);
- niet noodzakelijk (omdat in ieder afzonderlijk geval een gedegen motivering vereist is die strookt met het doel en de strekking van de Woningwet);
- niet gebruikelijk (gelet op andere regelgeving).

De rechtszekerheid wordt niet verminderd door een algemene formulering. Het normatieve kader dat de aanwijzingsbevoegdheid uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting uitgeoefend mag worden, vloeit reeds voort uit de Woningwet. Om deze reden is het niet noodzakelijk de formulering «in het belang van de volkshuisvesting» in artikel 41 BBSH te handhaven. Ik wil dan ook deze formulering in dit artikel schrappen.

Lid 4 van artikel 41 stelt dat de Minister bij een aanwijzing de situatie betreft in de gemeenten waarin de toegelaten instelling werkzaam is. Uit dien hoofde ligt het in de rede dat de Minister die gemeenten ook om hun

zienswijze vraagt, indien dit naar zijn oordeel wegens de aard van de voorgenomen aanwijzing noodzakelijk is. Dit wil ik aan dit artikel toevoegen. Het spoedeisende karakter van het geven van de aanwijzing kan een grond zijn waarom van het vragen van de zienswijze van de gemeente wordt afgezien.

f. Artikel 46 BBSH:

De in artikel 46 opgesomde artikelen zijn van toepassing op gemeentelijke woningbedrijven. De term «gemeentelijke woningbedrijven» kan ingevolge de wijziging van de Gemeentewet in verband met de nieuwe comptabiliteitsvoorschriften niet meer gehanteerd worden. Nu staat in de proeve dat bedoelde artikelen van toepassing zijn op «gemeenten». De gekozen formulering in de proeve is afgeleid van de vergelijkbare tekst in de Woningwet, zoals gewijzigd per 1 augustus 1996. Dit wil ik evenwel verhelderen door in artikel 46 BBSH te spreken van «gemeenten, voor zover het taken betreft die in het kader van het exploiteren van woningen worden verricht door daartoe ingestelde afzonderlijke organisatieonderdelen».

g. Artikel 19a BCFV:

Artikel 19a betreft het informatierecht van de Minister ten aanzien van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Nu staat in de proeve dat het gaat om informatie ten behoeve van de «taak» van de Minister. Ik wil dit verhelderen door de formulering «toezichthoudende taak» te hanteren.

h. Informatie voor het CFV

In mijn brief inzake prestaties en toezicht in de volkshuisvesting staat vermeld dat het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) dezelfde informatie dient te krijgen als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), bij voorkeur via afspraken met het WSW.

Inmiddels heeft het WSW mij laten weten niet bereid te zijn informatie over individuele corporaties rechtstreeks aan het CFV te verstrekken.

In de proeve (artikel 30 BBSH) is voorzien dat het CFV (evenals Rijk en gemeente) van de corporatie ontvangt:

- de jaarstukken,
- het volkshuisvestingsverslag,
- de kerncijfers conform de aanhangsels van het BBSH en
- de accountantsverklaring en -mededelingen.

De gedachte hierachter was dat met het regelen van de informatievoorziening door de toegelaten instelling aan het CFV terughoudend kon worden omgegaan omdat de benodigde informatie door het CFV van het WSW verkregen kon worden. Nu deze weg is afgesloten dient hiervoor in het BCFV en in (de bijlagen bij) het BBSH alsnog een voorziening te worden getroffen. Daarbij staat mij een artikel voor ogen met als strekking dat indien de hiervoor genoemde informatie (artikel 30 BBSH) naar het oordeel van het CFV onvoldoende is om tot een afgewogen oordeel te komen, het CFV zelf de benodigde informatie van de corporatie kan opvragen. Uiteraard kan het CFV bij corporaties uitsluitend die informatie opvragen die voor de uitoefening van haar taken noodzakelijk is.

3. Besluit

Naar mijn oordeel zijn de onderhavige wijzigingen verbeteringen, maar leiden zij niet tot wezenlijke afwijkingen van het gestelde in mijn brief over prestaties en toezicht in de volkshuisvesting, dd. 7 april 1997.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
D. K. J. Tommel