Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2011–2012

32 769 Herziening van de regels over toegelaten instellingen en instelling van een Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting)

Nr. 6

VERSLAG

Vastgesteld 10 november 2011

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken[1] belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen tijdig zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave **Blz.**

1. Inleiding 2
2. Overwegingen voor een integrale wijziging van de Woningwet door dit wetsvoorstel 4
3. De historische context 6
3.1. Het taakveld van de toegelaten instellingen 6
3.2. Extern toezicht 7
4. De positie van de toegelaten instellingen op de woningmarkt en investeringsmarkt in de bouw 7
5. Toelating, wijziging statuten, werkgebied, fusie, intrekking van de toelating en ontbinding van de toegelaten instellingen 8
5.1. Toelating 8
5.2. Uitbreiding werkgebied 9
5.3. Werkzaamheden in het buitenland 10
5.4. Fusies tussen toegelaten instellingen en tussen toegelaten instellingen en andere organisaties 11
5.5. Intrekking van de toelating en ontbinding van de stichting of vereniging 11
6. Het werkdomein van de toegelaten instellingen 12
6.1. Eerste deelwerkdomein: het wonen 12
6.2. Tweede deelwerkdomein: maatschappelijk vastgoed 13
6.3. Derde deelwerkdomein: bedrijfsmatige wijkvoorzieningen en leefbaarheid in wijken en buurten 14
7. De activiteiten van de toegelaten instelling in relatie tot het woonbeleid van de overheid 15
7.1. Inleiding, het woonbeleid van gemeenten en het Rijk 15

[1] Samenstelling:
Leden: Beek, W.I.I. van (VVD), Koopmans, G.P.J. (CDA), Smilde, M.C.A. (CDA), Ortega-Martijn, C.A. (CU), Raak, A.A.G.M. van (SP), Karabulut, S. (SP), Thieme, M.L. (PvdD), Heijnen, P.M.M. (PvdA), Marcouch, A. (PvdA), Monasch, J.S. (PvdA), Schouw, A.G. (D66), Elissen, A. (PVV), Staaij, C.G. van der (SGP), Bochove, B.J. van (CDA), Brinkman, H. (PVV), Dibi, T. (GL), Grashoff, H.J. (GL), Hennis-Plasschaert, J.A. (VVD), Boer, B.G. de (VVD), Ziengs, E. (VVD), Verhoeven, K. (D66), Lucassen, E. (PVV) en Dijksma, S.A.M. (PvdA), voorzitter.
Plv. leden: Burg, B.I. van der (VVD), Sterk, W.R.C. (CDA), Knops, R.W. (CDA), Slob, A. (CU), Jansen, P.F.C. (SP), Dijk, J.J. van (SP), Ouwehand, E. (PvdD),Kuiken, A.H. (PvdA), Wolbert, A.G. (PvdA), Vermeij, R.A. (PvdA), Pechtold, A. (D66), Fritsma, S.R. (PVV), Dijkgraaf, E. (SGP), Bruins Slot, H.G.J. (CDA), Klaveren, J.J. van (PVV), Gent, W. van (GL), Voortman, L.G.J. (GL), Taverne, J. (VVD), Nieuwenhuizen-Wijbenga, C. van (VVD), Steur, G.A. van der (VVD), Hachchi, W. (D66), Bontes, L. (PVV) en Dam, M.H.P. van (PvdA).

kst-32769-6
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2011

7.2. De relatie tussen de toegelaten instellingen en het woonbeleid van de overheid 17
7.3. Geschillen tussen gemeenten en toegelaten instellingen 18
7.4. Inzet van middelen van de toegelaten instelling 18
8. De organisatorische en financiële inrichting van de toegelaten instelling in relatie tot de Europese mededingingsregelgeving en de Mededingingswet 19
8.1. De definitie van diensten van algemeen economisch belang 20
8.2. Toegelaten instellingen die niet voldoen aan het toewijzingscriterium van huurwoningen in de DAEB-afdeling. 21
8.3. De gescheiden registratie van baten en lasten en de bepaling of er geen sprake is van overcompensatie 21
9. Commerciële activiteiten en verbindingen van toegelaten instellingen 24
9.1. Inleiding 24
9.2. Zo moeder, zo dochter, zo andere verbinding 25
10. Governance voorschriften in relatie tot sectorcodes: algemeen verbindend verklaring van overeenkomsten tussen toegelaten instellingen 26
11. Verkoop van onroerende zaken 26
12. De interne organisatie en de interne werking van de toegelaten instelling 26
12.1. Aanvullingen op het stichtingen- en verenigingenrecht m.b.t. toegelaten instellingen 28
13. Extern toezicht: volkshuisvestelijk toezicht, rechtmatigheidstoezicht, toezicht op integriteit en governance, financieel toezicht en toezicht op staatssteunregels 30
13.1. Inleiding 30
13.2. De verhouding tussen het interne toezicht en het externe toezicht 31
13.3. Toezicht op rechtmatigheid, volkshuisvestelijke prestaties, governance en integriteit door de minister van BZK 32
13.4. Taken en organisatie van de autoriteit 32
13.5. Subsidieregels en heffingsregels 33
14. Handhaving en bewind door de minister van BZK 33
14.1. Handhaving door de minister van BZK 33
15. Naleefbaarheid, uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid 33
15.1. De overgang van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting naar de Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de taakuitbreiding 33
15.2. Gevolgen van het wetsvoorstel voor de toegelaten instellingen 33
16. Administratieve lasten 34
17. Artikelsgewijze toelichting 34

1. Inleiding

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel inzake de herziening van de regels over toegelaten instellingen en instelling van een Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: het voorliggende wetsvoorstel). Gaarne willen deze leden bij de diverse onderdelen van het wetsvoorstel opmerkingen maken en de regering vragen voorleggen.
De leden van de VVD-fractie merken op dat in het regeerakkoord 2010 is opgenomen dat er voorstellen komen om het functioneren van de

toegelaten instellingen als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren en het externe toezicht door middel van een woonautoriteit te organiseren. Daartoe dient het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de PvdA-fractie hebben met zorg kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze zorg betreft met name de enorme administratieve lastendruk waarmee de toegelaten instellingen zullen worden geconfronteerd als gevolg van de strikte implementatie van EU-regelgeving rond DAEB (Dienst van Algemeen Economisch Belang) en niet-DAEB-activiteiten. De zorg betreft tevens de belemmeringen die het wetsvoorstel opwerpt voor een optimale participatie van toegelaten instellingen in integrale gebiedsontwikkeling en herstructurering.

De leden van de PVV-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden onderschrijven het belang van heldere kaders voor het werkgebied van toegelaten instellingen en een verbetering van intern en extern toezicht op de toegelaten instellingen. Naar aanleiding van het wetsvoorstel hebben de leden een aantal vragen en op- en aanmerkingen.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Het is deze leden niet ontgaan dat het wetsvoorstel aanpassingen kent in vergelijk met het gestelde in de brief van de regering van 12 juni 2009 (Kamerstuk 29 453, nr. 118). Deze aanpassingen vloeien enerzijds voort uit de adviezen van de Raad van State en zijn anderzijds gebaseerd op andere keuzes.
In het verloop van deze inbreng zal op enkele van de aanpassingen worden ingegaan.

De leden van de SP-fractie hebben met teleurstelling kennisgenomen van het door de regering gepresenteerde voorliggende wetsvoorstel. Deze leden zijn van mening dat verbeteringen rond de verhoudingen tussen diverse overheidslagen en de toegelaten instellingen, verbetering van de organisatie en het functioneren van toegelaten instellingen en het toezicht daarop noodzakelijk zijn. Toegelaten instellingen moeten weer instrumenten van en voor huurders worden. Waarbij de kerntaak van deze instellingen het bouwen en beheren van sociale huurwoningen moet zijn. Dat kan alleen met heldere kaders voor investeringen, democratisering van de toegelaten instellingen, meer betrokkenheid en sturingsmogelijkheden door gemeenten en huurders en een onafhankelijke externe toezichthouder. Dat is iets anders dan wat de regering wil, namelijk dat de sector van toegelaten instellingen kleiner maken. De leden van SP-fractie zien nog altijd een grote behoefte aan goede, betaalbare huurwoningen en lange wachtlijsten voor mensen met lage en middeninkomens. Kan de regering de stelling dat de sociale huursector kleiner moet worden, kwantitatief en kwalitatief onderbouwen?

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden constateren dat de regering toegelaten instellingen typeert als een hybride instelling. Deze leden delen de mening dat de toegelaten instellingen nu deze positie hebben, maar vinden dat onwenselijk. De leden zijn van mening dat de toegelaten instellingen een maatschappelijke taak hebben en beschouwen deze daarom als publieke organisaties. De leden zijn van mening dat toegelaten instellingen zich puur dienen te richten op hun kerntaak: het aanbieden van goedkope en betaalbare sociale huurwoningen.
Kan de regering een overzicht geven van de taken die toegelaten instellingen nu op zich nemen en van vervolgens aangeven welke zij ziet weggelegd voor de toegelaten instellingen?

Voor de leden van de D66-fractie is het van belang dat toegelaten instellingen hun belangrijke gemeenschapstaak (nog) beter en transparanter verrichten. Alle activiteiten moeten gerelateerd zijn aan de kerntaak van het bouwen en beheren van betaalbare huurwoningen. Daarnaast zijn deze leden van mening dat het systeem van toegelaten instellingen meer transparant moet worden.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden constateren dat het wetsvoorstel een zeer groot aantal delegatiebepalingen bevat, waarvan nog niet of onvoldoende duidelijk is hoe die zullen worden uitgewerkt. De memorie van toelichting biedt wat dit betreft nog veel ruimte door formuleringen als «gedacht kan worden aan». Deze leden vragen daarom op welke wijze ter zake rekening gehouden is met de opmerkingen van de Raad van State.
Voorts hebben deze leden nog een aantal vragen over het wetsvoorstel.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel.

2. Overwegingen voor een integrale wijziging van de Woningwet door dit wetsvoorstel

De leden van de VVD-fractie menen met de regering dat een steviger basis van de regels inzake de inrichting en werking van de toegelaten instellingen, de verhoudingen tussen de toegelaten instellingen en de verschillende overheden, en het toezicht op de toegelaten instellingen in de Woningwet zelf gewenst is. Naar de mening van deze leden zijn de toegelaten instellingen private ondernemingen met een maatschappelijke taak. Daarom is het goed dat de verantwoordelijkheid voor de interne organisatie van de toegelaten instellingen meer wordt overgelaten aan deze organisaties zelf, ervan uitgaande dat er sprake is van voldoende checks en balances en de toegelaten instellingen goed functioneren.
Het is de leden van de VVD-fractie opgevallen dat, als het gaat om de regelgeving, er nog heel veel zaken in algemene maatregelen van bestuur (hierna: Amvb's) moeten worden geregeld. Om in termen van de Woningwet te blijven, het aantal «aanhorigheden» is wel bijzonder groot. Het was toch de bedoeling om een steviger basis in de Woningwet tot stand te brengen? Op welke onderdelen zullen Amvb's worden opgesteld en wat is de inhoud van die Amvb's? Kan de Kamer een overzicht van die Amvb's krijgen, met daarbij een tijdpad van inwerkingtreding? Wat zijn de gevolgen van die Amvb's voor het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH)? Wordt het BBSH ingetrokken of geïncorporeerd in een andere Amvb? De leden van de VVD-fractie begrijpen dat die Amvb's worden voorgehangen bij de Kamer. Geldt dat ook voor de later aan te brengen wijzigingen in die Amvb's? Hoeveel MG-circulaires en andere circulaires zullen worden ingetrokken als gevolg van het voorliggende wetsvoorstel en de vele Amvb's? Welke circulaires blijven gehandhaafd? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

De leden van de PVV-fractie merken op dat er zeer veel zaken per Amvb worden vastgesteld en vragen zich af wanneer en op welke wijze deze worden voorgelegd aan de Kamer.

De leden van de CDA-fractie merken op dat op 18 juni 2009 de toenmalige algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI) een rondetafelgesprek belegde over het arrangement tussen overheid en woningcorporaties op basis van de brief van de minister voor WWI van 12 juni 2009 (Kamerstuk 29 453, nr. 118). De toenmalige voorzitter van de WRR, Prof. Dr. Van de Donk, stelde daar dat de betreffende brief tien jaar

te laat komt. Dat verklaart voor een belangrijk deel de incidenten waarover we de laatste jaren bij voortduring spreken. Door verschillende omstandigheden zijn er weer ruim twee jaar voorbij gegaan. De leden van de CDA-fractie spreken de hoop uit dat dit wetsvoorstel uiteindelijk op korte termijn wel de eindstreep zal halen. De sector heeft dringend behoefte aan duidelijke bij de veranderende omstandigheden passende regels.
Tijdens het algemeen overleg op 1 juli 2009, n.a.v. bovengenoemde brief van 12 juni 2009, is namens de leden van de CDA-fractie betoogd dat deze leden zich in hoofdlijnen kunnen vinden in de op dat moment voorliggende voorstellen. Kritische kanttekeningen werden gemaakt bij de uitgebreide stroom verantwoordingsmomenten, zowel door de raad van bestuur als de raad van toezicht, t.o.v. de Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de minister, als bij het aantal voorziene Amvb's.

Al geruime tijd wordt er namens de leden van de CDA-fractie gepleit voor het beperken van de regels zoals opgenomen in het BBSH en het onderbrengen van het resterende deel van het BBSH in de Woningwet. Sinds de verzelfstandiging van de corporatiesector in 1995, bij de zogenoemde bruteringsoperatie, is duidelijk dat een nieuw en goed functionerend arrangement nodig is.
Het BBSH, dat weliswaar de zelfstandigheid van de toegelaten instellingen vastlegde en dat de afgelopen jaren zwaarder werd opgetuigd, past niet meer bij het functioneren van de sector nu en voor de komende jaren.
De leden van de CDA-fractie stellen vast dat beperking van regelgeving wel aandacht krijgt, maar dat aan de tweede doelstelling niet of nauwelijks inhoud wordt gegeven. Weliswaar verdwijnt het BBSH, maar er wordt een bovenmatig aantal van 26 Amvb's aangekondigd (al dan niet beperkt door samenvoeging.) Hier hebben deze leden grote moeite mee. Zij nodigen de regering nadrukkelijk uit het aantal mogelijke Amvb's aanzienlijk terug te brengen door aangekondigde zaken in het wetsvoorstel op te nemen. Deze leden zijn van mening dat er uiteindelijk slechts een beperkt aantal onderwerpen (minder dan vijf) per Amvb moeten worden geregeld. Deze leden vragen de regering om in de nota naar aanleiding van het verslag precies aan te geven wat er in iedere van de nog absoluut noodzakelijke (maximaal vijf) Amvb's afzonderlijk wordt geregeld. Uiteindelijk is de wens van deze leden iedere Amvb door middel van een zogenoemde voorhangprocedure aan de Kamer zal worden voorgelegd.

De leden van de SP-fractie vragen of de regering een overzicht kan geven van alle in het voorliggende wetsvoorstel genoemde Amvb's en daarbij horende criteria en uitgangspunten. Is de regering bereid eerst de proeven van deze Amvb's voorafgaand aan behandeling van voorliggend wetsvoorstel naar de Kamer te sturen, opdat integrale beoordeling van het wetsvoorstel, met alle daarbij horende instrumenten, mogelijk wordt gemaakt?

De leden van de D66-fractie constateren dat veel punten nog nader in Amvb's moeten worden uitgewerkt en vastgelegd. Kan de regering toelichten waarom er zo vaak voor een Amvb is gekozen? Kan de regering per aangekondigde Amvb aangeven wanneer zij met een uitwerking hiervan komt, wat zij precies wil vastleggen en hoe het staat met de concrete invulling van de Amvb's? Kan de regering per Amvb toelichten wat de precieze invulling zal zijn?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wanneer de Kamer de aangekondigde Amvb's ontvangt en verzoeken de Kamer voor de

behandeling van dit wetsvoorstel meer inzicht te geven in de inhoud van deze besluiten door concepten van deze besluiten naar de Kamer te sturen.
Deze leden merken op dat door de regering was voorzien in delegatiebepalingen zaken te regelen «waarvan regeling in de wet op zijn plaats is», zoals het betrekken van de in het belang van huurders werkzame organisaties bij besluiten omtrent een toelating (artikel 19) respectievelijk een fusie (artikel 45) en de uitbreiding van het werkgebied (artikel 34 – thans 41). Deze leden vragen waarom dit niet is opgenomen in het wetsvoorstel.

3. De historische context

3.1. Het taakveld van de toegelaten instellingen

De leden van de VVD-fractie achten het een goede zaak dat de taken van de toegelaten instellingen meer worden toegespitst op het verhuren van sociale huurwoningen. Dat is hun kerntaak, zo menen deze leden. Wat is de definitie van «volkshuisvesting» en is deze onder de huidige regelgeving ruimer of beperkter dan onder het voorliggende wetsvoorstel? In hoeverre worden de mogelijkheden voor toegelaten instellingen om commerciële activiteiten te ontplooien, dan wel commerciële woningen te bouwen onder het voorliggende wetsvoorstel verruimd? Of is er sprake van een inperking?

In hoeverre mogen toegelaten instellingen straks duurdere huurwoningen en koopwoningen bouwen? In hoeverre past dat bij de kerntaak van toegelaten instellingen, namelijk het verhuren van sociale huurwoningen? In hoeverre mogen toegelaten instellingen in het niet-DAEB-deel alles doen, zolang er maar sprake is van een strikte scheiding tussen het DAEB-deel en het niet-DAEB-deel? In hoeverre mag een toegelaten instelling straks bijvoorbeeld huur- en koopvouchers verstrekken, waarmee respectievelijk de toegelaten instelling maandelijks meebetaalt aan de huur en investeert in een woning die door de bewoner op de markt wordt gekocht dan wel zelf wordt gebouwd? In hoeverre valt dit onder de reikwijdte van het voorliggende wetsvoorstel? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

De leden van de VVD-fractie roepen de regering hun inbreng tijdens het algemeen overleg op 1 juli 2009 over het stelsel van toegelaten instellingen (Kamerstuk 29 453, nr. 129) in herinnering. Er is toen gepleit om binnen toegelaten instellingen een scheiding aan te brengen tussen de «woningen» en het «vermogen». In dat idee zouden toegelaten instellingen met hun woningen gewone ondernemingen worden die in de markt opereren. De vermogens van de toegelaten instellingen worden dan ondergebracht in bijvoorbeeld stichtingen en er worden afspraken gemaakt over het te behalen rendement op dit vermogen en de maatschappelijke doelen – zoals de huurtoeslag en herstructureringsopgaven – waaraan dit rendement mag worden besteed. Om dit te realiseren is het nodig dat de overheid en toegelaten instellingen vastleggen dat er een bepaald rendement over het vermogen wordt gehaald en waarvoor dit aangewend mag worden. Verder zal er uiteraard strikt toezicht nodig zijn op de stichtingen met het vermogen en de interactie met de BV's met de woningen. Dit moet strikt worden geregeld. Het voorstel is één zin als volgt samen te vatten: laat vermogens van toegelaten instellingen werken voor mensen die zelf geen huis kunnen betalen en laat woningen ontwikkelen en exploiteren door de markt. Maakt het voorliggende wetsvoorstel dit in principe mogelijk? In hoeverre heeft de regering het eerder door de leden van de VVD-fractie gedane voorstel betrokken bij de

voorbereiding van dit wetsvoorstel? Hoe beoordeelt de regering dit voorstel?

3.2. Extern toezicht

De leden van de VVD-fractie constateren dat de regering ervoor kiest het extern toezicht door de Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: de autoriteit) te richten op het financieel toezicht en het toezicht op de Europese staatssteunvereisten. Het volkshuisvestelijk toezicht, inclusief het toezicht op de verbindingen, het toezicht op de rechtmatigheid, doelmatigheid, integriteit, governance en de beloning liggen niet bij de autoriteit. De leden van de VVD-fractie vragen de regering dit nader te motiveren. Hoe kan het ene toezicht los van het andere toezicht worden gezien? Kan het volkshuisvestelijk toezicht (door de minister van BZK) en het financiële toezicht (door de autoriteit) wel worden gescheiden? Dat beide soorten van toezicht met elkaar zijn verbonden, blijkt in feite toch ook uit de passage op pagina 30 van de memorie van toelichting (punt d), waarin het gaat over het verstrekken van informatie aan de minister van BZK over de volkshuisvestelijke prestaties in relatie tot de financiële mogelijkheden van de toegelaten instelling?
Ook vragen de leden van de VVD-fractie de regering te motiveren waarom het toezicht op de verbindingen bij de minister van BZK komt te liggen en niet bij de autoriteit.

De leden van de VVD-fractie merken op dat de autoriteit de bevoegdheid krijgt om toegelaten instellingen aanwijzingen te geven. Maar wat gebeurt er als de toegelaten instelling die aanwijzing van de autoriteit niet opvolgt? Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV), de beoogde nieuwe autoriteit, heeft aangegeven dat het goed is als de autoriteit ook een last onder dwangsom kan opleggen, net als andere financiële toezichthouders. Ook is het CFV voorstander van het gebruik van bevoegdheden uit de Algemene wet bestuursrecht, zoals het betreden van plaatsen, inzage van gegevens en bescheiden en de plicht tot medewerking. Wat is de opvatting van de regering, zo vragen de leden van de VVD-fractie?
Het CFV heeft aangegeven dat de nieuwe autoriteit net als De Nederlandsche Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) een uitzondering moet krijgen in het kader van de Wet openbaarheid van bestuur als het gaat om de analyses van individuele toegelaten instellingen, waarbij het oordeel wel openbaar is, maar niet alle daaraan ten grondslag liggende stukken, analyses en bevindingen. De leden van de VVD-fractie vragen wat het oordeel van de regering ter zake is. Heeft de regering overwogen om deze uitzondering in het voorliggende wetsvoorstel op te nemen? Hetzelfde geldt voor het accountantsverslag dat aan de minister en de autoriteit moet worden gezonden (artikel 38 van het wetsvoorstel). Dit verslag bevat immers vertrouwelijke informatie. De leden van de VVD-fractie vragen de regering dit in haar antwoord te betrekken.

4. De positie van de toegelaten instellingen op de woningmarkt en investeringsmarkt in de bouw

De leden van de VVD-fractie vragen de regering in te gaan op de zin op pagina acht van de memorie van toelichting: «Ook kan door flexibele huurcontracten, bijvoorbeeld tijdelijke huurcontracten, de marktwerking en de doorstroming worden gestimuleerd». Wat wordt bedoeld met «flexibele huurcontracten»? Wat zijn de gevolgen daarvan voor zittende huurders?

In navolging van de Raad van State vragen de leden van de VVD-fractie wat de toekomstvisie van de regering is op de rol van toegelaten instellingen op de woningmarkt.

De leden van de D66-fractie lezen dat Nederlandse toegelaten instellingen circa 80% van de huurmarkt en 35% van de totale woningmarkt in bezit hebben. Kan de regering een overzicht geven hoe deze percentages in andere Europese landen zijn?
Deze leden constateren dat het CPB en de VROM-raad waardevolle adviezen hebben geleverd over vraagstukken in de volkshuisvesting. Deze adviezen heeft de regering deels opgevolgd. Kan de regering toelichten welke adviezen zij niet heeft overgenomen en wat daarvoor de reden is?
Deze leden constateren dat de regering in het regeerakkoord summier afspraken heeft gemaakt over de woningmarkt. De leden vragen de regering deze afspraken nader toe te lichten in het licht van het voorliggende wetsvoorstel. Het kabinet kondigt in het regeerakkoord aan om met voorstellen te komen om het functioneren van toegelaten instellingen als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren en het externe toezicht door een woonautoriteit te verzekeren. Kan de regering toelichten op welke manier zij in dit wetsvoorstel hier invulling aan geeft?
In het regeerakkoord lezen de leden van de D66-fractie dat de toegelaten instellingen een belangrijke rol vervullen voor degenen die geen toegang hebben tot de koopmarkt en door investeringen van maatschappelijk belang. Kan de regering toelichten of zij van mening is dat de reikwijdte van het werkterrein van toegelaten instellingen hiertoe wordt beperkt of dat het huidige en toekomstige werkveld groter is dan in het regeerakkoord beschreven?
In de memorie van toelichting schrijft de regering dat zij doorstroming op de huurmarkt wil verbeteren. Heeft het voorliggende wetsvoorstel daar op enigerlei wijze effect op? De regering noemt in de memorie van toelichting de mogelijkheid van flexibele huurcontracten en tijdelijke huurcontracten. Kan de regering dit nader toelichten?
De leden van de D66-fractie constateren dat in de financiële bijlage van het regeerakkoord wordt uitgegaan van een heffing van € 760 miljoen voor verhuurders die meer dan 10 woningen verhuren. In de meeste gevallen zal dit toegelaten instellingen betreffen. Kan de regering toelichten op welke wijze deze heffing en dit wetsvoorstel samenhangen?
Deze leden constateren dat in de woonvisie van het kabinet de nadruk wordt gelegd op de eigen woningbezitters. Deze leden constateren dat dit niet in lijn is met het voorliggende wetsvoorstel. Kan de regering hier op ingaan?

5. Toelating, wijziging statuten, werkgebied, fusie, intrekking van de toelating en ontbinding van de toegelaten instellingen

De keuzes die in het voorliggende wetsvoorstel worden gemaakt t.a.v. toelating, wijziging statuten, werkgebied, fusie en intrekking van de toelating hebben de instemming van de leden van de CDA-fractie. Dit geldt ook voor de keuzes die worden gemaakt t.a.v. uitbreiding van het werkgebied en werkzaamheden in het buitenland. Uiteraard is hierbij de kritische kanttekening t.a.v. de Amvb's ook van toepassing.

5.1. Toelating

De leden van de CDA-fractie vraagt de regering uiteen te zetten waarom de toelating zich beperkt tot verenigingen en stichtingen. Waarom wordt de coöperatieve vorm uitgesloten? Kan (tenminste) een experimenteerartikel worden opgenomen? (art. 19)

5.2. Uitbreiding werkgebied

De leden van de VVD-fractie constateren dat door de regering voorgesteld wordt dat een toegelaten instelling haar feitelijke werkgebied alleen mag uitbreiden tot andere gemeenten, voor zover de gemeenten waar de toegelaten instelling haar woonplaats heeft en de gemeenten waarnaar zij haar werkgebied wil uitbreiden, een verklaring van geen bezwaar over deze uitbreiding afgeven. Als één of meer gemeenten daar niet mee instemmen, kan de toegelaten instelling de minister van BZK om een oordeel vragen? Als dat laatste het geval is, is er dan in feite niet sprake van een tamelijke ernstige situatie en verstoorde verhoudingen? Hoe ziet de regering dat? Hoe ziet de rol van de minister van BZK er precies uit? Kan de minister van BZK in dezen aanwijzingen geven? In hoeverre kan de minister van BZK de gemeenten verplichten?
Ook vragen de leden van de VVD-fractie in hoeverre met het voorliggende wetsvoorstel landelijke toelating van toegelaten instellingen mogelijk wordt. Is landelijke toelating iets wat de regering voorstaat? Wat zijn de gevolgen van landelijke toelating? Wat is de relatie met de woonvisies van gemeenten? In hoeverre is de woonvisie van een gemeente op het werkgebied van een toegelaten instelling afgestemd?

De leden van de PvdA-fractie hechten er aan dat gemeenten in samenhangende woningmarktgebieden hun volkshuisvestingsbeleid goed op elkaar afstemmen, almede met de daar werkzame toegelaten instellingen. Tevens zijn deze leden van mening dat de omvang van toegelaten instellingen dient te worden beperkt en dat de huurders daadwerkelijk hun stem moeten kunnen laten horen. Nabijheid van huurders en toegelaten instelling is daarbij van groot belang. Deze leden zijn daarom van oordeel dat het werkgebied van een toegelaten instelling beperkt moet blijven tot hooguit een samenhangende woningmarktregio. In het voorliggende wetsvoorstel laat de regering het oordeel over aan de gemeente, waarin een toegelaten instelling activiteiten wil ontplooien. Dat kan zowel op grote afstand zijn van de woonplaats van de toegelaten instelling, als tegen het belang van andere gemeenten in de regio. Is de regering bereid om nadere regels te stellen en ziet zij hierbij ook een rol weggelegd voor de provincies? Is de regering bereid om deze uitgangspunten ook toe te passen bij het beoordelen van fusies van toegelaten instellingen?
Deze leden achten een consultatie van huurdersorganisaties, zowel toegelaten instellinggebonden als gemeentebreed of regionaal opererend, ook gewenst bij de uitbreiding van het werkgebied van toegelaten instellingen. Waarom heeft de regering afgezien van een voorschrift voor gemeenten om deze organisaties te consulteren en is de regering bereid om daar alsnog in te voorzien?

De leden van de CDA-fractie constateren dat in het voorliggende wetsvoorstel en de toelichting hierop, voor zover tot nu toe vastgesteld, slechts één keer een verwijzing naar de eilanden Bonaire, Sint Eustatius en Saba voorkomt. Hierbij wordt aangegeven, dat het gestelde in de paragrafen 4.2 en 4.3 van de memorie van toelichting op de eilanden van toepassing is.
Klopt de veronderstelling dat dit slechts betekenis heeft voor in Nederland bestaande toegelaten instellingen die mogelijk hun werkterrein uitbreiden naar één van deze eilanden? Op de eilanden zelf zijn echter ook lokale toegelaten instellingen actief. Wat is hun positie in relatie tot dit wetsvoorstel? Is dit wetsvoorstel ook op die eilanden van kracht? Het «zorgsysteem» zoals dit in Europees Nederland bestaat, via de autoriteit en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), kan ook voor de toegelaten instellingen op de eilanden in Caribisch Nederland van grote betekenis zijn. Het is zeer aannemelijk dat deze toegelaten instellingen hierdoor goedkoper en dus met lagere aanvangshuren kunnen bouwen.

Deelt de regering deze veronderstelling? De leden van de CDA-fractie zien op dit punt graag een zorgvuldige onderbouwing bij de nota naar aanleiding van het verslag.
Is via dit wetsvoorstel voorzien in een nieuwe structuur op de eilanden in Caribisch Nederland? Zo nee, waarom niet? Is de regering bereid op dit punt zo nodig met aanvullende voorstellen te komen? De leden van de CDA-fractie hechten op dit punt aan een goede en passende regeling in het belang van de bewoners van de eilanden.

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat als een toegelaten instelling het werkgebied wil uitbreiden hiervoor verklaringen van geen bezwaar nodig zijn van de betreffende gemeenten. Deze leden vragen waarom de overige toegelaten instellingen en de huurdersorganisaties in het gebied hier niet bij betrokken zijn.

5.3. Werkzaamheden in het buitenland

De leden van de VVD-fractie constateren dat werkzaamheden van een toegelaten instelling in het buitenland mogelijk zijn als dit maar beperkt blijft tot gemeenten die direct aan Nederland grenzen en als er sprake is van een samenhangende woningmarkt met een woningmarktgebied in Nederland. Hoe wordt bepaald of er sprake is van een «samenhangende» woningmarkt? Welke criteria worden daarbij gehanteerd? Waarom wordt voor de werkzaamheden in het buitenland niet als vereiste gesteld, dat een toegelaten instelling daarvoor voorafgaand toestemming van de minister van BZK nodig heeft? In de memorie van toelichting wordt gesteld dat de werkzaamheden geen betrekking mogen hebben op diensten die aangewezen zijn als DAEB, om grensoverschrijdende staatssteun te voorkomen. Wat betekent dit concreet? Aan welke commerciële activiteiten wordt gedacht? Betekent dit bijvoorbeeld dat de werkzaamheden in het buitenland niet voor de doelgroep zijn bestemd? Als dat zo is, is de vraag in hoeverre activiteiten van toegelaten instellingen in het buitenland toegestaan zouden moeten worden. Mogen toegelaten instellingen dan werkzaam zijn in de commerciële huursector in het buitenland? Hoe verhoudt dit zich tot de kerntaak van de toegelaten instellingen in Nederland? In hoeverre is het wenselijk dat toegelaten instellingen over de grenzen gaan investeren?
In hoeverre is het straks toegestaan dat bijvoorbeeld een Belgische toegelaten instelling actief is in Nederland op het terrein van de sociale woningbouw, dan wel commerciële activiteiten verricht? Hoe gaat de afstemming met de gemeente?
De leden van de VVD-fractie merken tevens op dat door de regering wordt voorgesteld dat de voorwaarden waaronder toegelaten instellingen ondersteuning mogen leveren aan de volkshuisvesting in landen met een zwak ontwikkelde volkshuisvesting, zoals thans neergelegd in de circulaire MG 2005–04 van 17 maart 2005, in een Amvb worden vastgelegd. Aan wat voor landen en aan wat voor soort activiteiten moet dan worden gedacht? In hoeverre behoort deze ondersteuning tot de taak van toegelaten instellingen? Vallen deze activiteiten onder de DAEB- of niet-DAEB-activiteiten? In hoeverre is hier sprake van een verkapte manier van ontwikkelingshulp? Waarom wordt artikel 56 aanhef, sub b niet geschrapt?

De leden van de PvdA-fractie kunnen instemmen met het voorstel om grensoverschrijdende werkzaamheden van toegelaten instellingen in het buitenland te beperken tot die gebieden die een samenhangende woningmarkt vormen met een woningmarktgebied in Nederland. De regering stelt voor criteria hiervoor in een Amvb op te nemen. Kan de regering aangeven aan wat voor criteria hij denkt? Verdient het niet de voorkeur om dergelijke criteria in het voorliggende wetsvoorstel op te nemen? Is voor het vaststellen van de omvang en grenzen van een

woningmarktgebied niet een rol weggelegd voor de provincies? Dienen huurdersorganisaties ook niet in deze gevallen te worden geconsulteerd?

5.4. Fusies tussen toegelaten instellingen en tussen toegelaten instellingen en andere organisaties

De leden van de PvdA-fractie hebben met instemming kennisgenomen van het standpunt van de regering dat bij eventuele fusies van toegelaten instellingen een grote waarde moet worden toegekend aan het oordeel van de bij de instellingen actieve huurdersorganisaties. Deze leden constateren dat met name in grotere gemeenten ook (koepel)organisaties actief zijn die niet aan één toegelaten instelling zijn gebonden en die ook een goed inzicht kunnen geven in de mogelijke effecten van een voorgenomen fusie. Is de regering bereid om ook deze organisaties een rol te geven in de procedure?

De leden van de PVV-fractie vragen in welke gevallen er sprake zal zijn van een fusietoets door de NMa.

De leden van de CDA-fractie constateren dat het wetsvoorstel lijkt uit te gaan van een voortdurende groei van toegelaten instellingen d.m.v. fusies. Nergens wordt uitgegaan van de mogelijkheid tot defusie. Toch blijkt met een zekere regelmaat de behoefte om defusie mogelijk te maken. Waarom ontbreekt op dit punt in het wetsvoorstel het wettelijk kader? De leden van de CDA-fractie verzoeken de regering dit punt alsnog in het wetsvoorstel op te nemen.
In de volkshuisvesting is de laatste tijd sprake van het «opkopen» van hetzij kleine toegelaten instellingen die niet meer in staat zijn hun taken goed uit te voeren, hetzij toegelaten instellingen die in de financiële problemen zijn gekomen. Hierdoor ontstaan langzaam maar zeker enkele heel grote toegelaten instellingen. Graag geven de leden van de CDA-fractie de regering in overweging in het voorliggende wetsvoorstel vast te leggen dat een toegelaten instelling vanaf 10 000 verhuureenheden voor elke daarbovenop komende 10 000 verhuureenheden een extra huurdercommissaris dient te benoemen. Dit bovenop de thans al in het wetsvoorstel opgenomen regeling.
De leden van de CDA-fractie maken zich in dit verband ook zorgen dat de scheiding van de administratie een grote belasting vormen voor vooral de midden- en kleine toegelaten instellingen. Een splitsing kost veel geld, menskracht en tijd. Maakt deze eis het bestaan van «kleine toegelaten instellingen» niet feitelijk onmogelijk? In hoeverre is de scheiding noodzakelijk vanuit de Europese beschikking en voor een goed toezicht (door accountants)? Zijn er andere oplossingen denkbaar, die er voor zorgen dat ook kleine en middelgrote toegelaten instellingen met een beperkte inzet kunnen voldoen aan de eisen?

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat met het wetsvoorstel een fusietoets wordt geïntroduceerd. Deze leden vragen op welke wijze de Kamer betrokken wordt bij dergelijke besluiten.

5.5. Intrekking van de toelating en ontbinding van de stichting of vereniging

De leden van de D66-fractie zijn van mening dat toegelaten instellingen met het oog op het beperken van hun taak de mogelijkheid moeten krijgen om eenvoudiger uit te treden. Door dit te doen wordt de sociale huursector verkleind en kunnen hybride toegelaten instellingen de keuze maken om meer als commerciële bedrijven te acteren.
Deze leden constateren dat toegelaten instellingen niet de mogelijkheid hebben om op eigen verzoek uit te treden uit het bestel. De leden zijn van

mening dat dit wel mogelijk dient te zijn. Kan de regering uitgebreid toelichten waarom zij deze mogelijkheid niet creëert en welk belang zij hecht aan de ondersteuning van het bestaande bestel?

6. Het werkdomein van de toegelaten instellingen

De leden van de SP-fractie zijn van mening dat (lage) middeninkomens ook tot de primaire doelgroep van toegelaten instellingen behoren. Niet alleen om te kunnen komen tot gemengde buurten en wijken of die te behouden, maar ook vanwege het tekort aan goede, betaalbare woningen, voor huishoudens met een inkomen boven de € 33 000. Deze leden dringen er bij de regering op aan deze inkomensgrens los te laten. Welke definitie van «volkshuisvesting» hanteert de regering?

De leden van de ChristenUnie-fractie onderschrijven de keuze in het voorliggende wetsvoorstel om het huidige werkdomein van de toegelaten instellingen op hoofdlijnen te behouden. Deze leden hebben wel zorgen of dit met het voorliggende wetsvoorstel wel financierbaar blijft. Zij missen een doorrekening van de lange termijneffecten van dit wetsvoorstel.

6.1. Eerste deelwerkdomein: het wonen

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre toegelaten instellingen commerciële activiteiten mogen verrichten. Waar ligt de grens bij dit soort activiteiten? Is overwogen om de verhouding DAEB–niet-DAEB vast te leggen? Zo nee, waarom is hier niet voor gekozen?. Deze leden vragen de regering hierbij ook het onderdeel «maatschappelijk vastgoed» te betrekken.
Als het gaat om het deelwerkdomein wonen wordt in de memorie van toelichting opgemerkt dat het realiseren, exploiteren en verhuren van onroerende zaken ten behoeve van de intramurale zorg kan worden gerekend tot het werkdomein wonen. De leden van de VVD-fractie staan daar sympathiek tegenover. Zij vragen hoe kan worden bewerkstelligd dat toegelaten instellingen meer gaan investeren in het bouwen, exploiteren en verhuren van onroerende zaken voor intramurale zorg. Deze leden hebben de indruk dat toegelaten instellingen op dit terrein meer zouden kunnen doen dan ze nu doen. Overigens vragen deze leden zich af of deze investeringen van toegelaten instellingen aangemerkt moeten worden als een DAEB-activiteit of een niet-DAEB-activiteit. Hebben de gemeenten nog een taak in dezen? Zo ja, welke? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.
Wat zijn de gevolgen van de het voorliggende wetsvoorstel voor de bouw van huisartsenpraktijken, één en ander in relatie met de borging door het WSW? Klopt het dat vastgoed ten behoeve van huisartsen wel onder de WSW-borging vallen als zij zijn gehuisvest binnen een wijkcentrum, maar niet als zij in een aanpalend gebouw hun beroep uitoefenen? Wat is daarvan de reden?
In de memorie van toelichting wordt gesteld dat het realiseren van wijken met een gemengde huishoudensamenstelling een streven van toegelaten instellingen is. Waarom is het «gemengde-wijken-principe» in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen? Behoort het bewerkstelligen van gemengde wijken niet veel meer tot de taak van gemeenten en dus een plek in de lokale woonvisie te krijgen? Zo nee, waarom niet?
In het kader van het wonen is het toegelaten instellingen toegestaan aan bewoners of toekomstige bewoners diensten te verlenen die rechtstreeks verband houden met hun huisvesting. De leden van de VVD-fractie vragen de regering om welke diensten het gaat. In hoeverre wijkt dat af van de huidige situatie? Is er een limitatieve opsomming van deze diensten te geven? Vallen bijvoorbeeld wijkenergiecentrales daar ook onder?

De leden van de PvdA-fractie constateren dat in het wetsvoorstel huishoudens met lage inkomens, mensen met problemen en kansarmen tot de primaire doelgroepen worden gerekend. Hoe kijkt de regering aan tegen de positie van ZZP-ers en mensen met flexcontracten, die wellicht in enig jaar niet een laag inkomen hebben, maar wel een grote inkomenszekerheid kennen en om die reden geen hypotheekfinanciering kunnen krijgen voor een koopwoning? Wanneer moeten zij tot de primaire doelgroep worden gerekend? Wat bedoelt de regering met de stelling dat toegelaten instellingen geen bijzondere positie innemen bij het realiseren van duurdere huurwoningen en koopwoningen, juist als het gaat om het realiseren van wijken met een gemengde huishoudensamenstelling? Is de regering het met deze leden eens dat als de markt het laat afweten (bij de realisering van huurwoningen voor de niet-primaire doelgroep) er een publieke taak ligt voor de toegelaten instellingen om hierin te voorzien?

De leden van de PVV-fractie vragen de regering of zij van mening is dat het realiseren van wijken met een gemengde samenstelling een taak van toegelaten instellingen is. Waarom vindt de regering het wenselijk om toegelaten instellingen toe te staan andere diensten te verlenen die verband houden met huisvesting? Om welke diensten zou het gaan? Moeten toegelaten instellingen zich niet uitsluitend bezig houden met de kerntaak, namelijk het zorgen voor betaalbare huisvesting?

De leden van de SP-fractie merken op dat het bouwen en beheren van sociale huurwoningen, alsmede het bevorderen van de leefbaarheid, de kerntaken van toegelaten instellingen dienen te blijven. Primair voor de mensen met lage en middeninkomens en anderen die niet op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. Primair in de vorm van huur en sociale koop. Investeringen in ander vastgoed zou volgens deze leden moeten voldoen aan de volgende criteria: ze worden alleen toegestaan als de toegelaten instellingen op de kerntaak een rapportcijfer 8 scoort, ze een relatie hebben met een kerntaak, de investeringen proportioneel zijn; ze zichzelf bedruipen, er geen alternatieve investeringsmogelijkheden zijn met een hoger rendement voor de kerntaken en er draagvlak bestaat onder de huurders. Kan de regering een reactie geven op deze criteria?

De leden van de D66-fractie constateren dat in het voorliggende wetsvoorstel ook het zorgen voor passende woningen voor huishoudens met een hoger inkomensniveau tot het werkterrein van de toegelaten instellingen behoort en dat de bouw van koopwoningen hier onderdeel van is. Kan de regering toelichten wat zij verstaat onder hogere inkomens? En kan de regering toelichten waarom zij een taak ziet voor toegelaten instellingen voor de bouw van koopwoningen en welke rol de toegelaten instellingen hier vervullen waar private partijen dat niet kunnen?

6.2. Tweede deelwerkdomein: maatschappelijk vastgoed

De leden van de VVD-fractie constateren dat voorgesteld wordt dat toegelaten instellingen zich bezig mogen houden met de ontwikkeling, verwerving, beheer, exploitatie en instandhouding van maatschappelijk vastgoed met een functie in de wijk, zoals welzijns- of sportvoorzieningen in de wijk, brede scholen, basis- of MBO-onderwijs. De leden van de VVD-fractie vragen de regering nader te motiveren waarom dit een taak van toegelaten instellingen zou moeten zijn. Behoren deze taken niet tot het werkdomein van de gemeenten, dan wel andere partijen c.q. organisaties? Is het vermogen van toegelaten instellingen niet veeleer nodig voor de opgaven op het terrein van wonen? In hoeverre passen deze taken binnen het regeerakkoord, waarin er toch vanuit wordt gegaan

dat toegelaten instellingen terug gaan naar hun kerntaken? Gaarne krijgen zij een reactie van de regering.

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom de regering van mening is dat toegelaten instellingen geen rol zouden mogen spelen bij de (her)ontwikkeling van bovenwijkse maatschappelijke voorzieningen. Waarom zouden zij zich moeten beperken tot dat deel dat betrekking heeft op functies voor de wijk? Wanneer is sprake van wijkgericht en wanneer van bovenwijks? Is het niet zo dat op het platteland voorzieningen steeds meer bovenwijks/bovendorps zijn? Ligt het niet voor de hand om een relatie te leggen met de geografie en uitgestrektheid van het werkgebied van de toegelaten instelling als het gaat om sociale huurwoningen?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom maatschappelijk vastgoed volgens het voorliggende wetsvoorstel alleen door een toegelaten instelling gebouwd kan worden als er bezit is van de betreffende toegelaten instelling in de directe omgeving. Een toegelaten instelling is immers al gebonden aan een regio. Ook vragen deze leden hoe in deze regel de begrippen «directe omgeving» en «maatschappelijk vastgoed» zullen worden gedefinieerd. Onderschrijft de regering de stelling dat in de grote steden toegelaten instellingen moeten kunnen blijven investeren in innovatieve projecten die onderdeel zijn van stedelijke vernieuwing, zoals geothermie in Den Haag-Zuidwest dat gebruikt wordt voor de verwarming van een woonwijk?

6.3. Derde deelwerkdomein: bedrijfsmatige wijkvoorzieningen en leefbaarheid in wijken en buurten

De leden van de VVD-fractie constateren dat toegelaten instellingen ingevolge van het voorliggende wetsvoorstel mogen investeren in kleinschalig commercieel vastgoed met een functie in de wijk en buurt en dit exploiteren. De waarde van het vastgoed mag een bepaald drempelbedrag niet te boven gaan. De leden van de VVD-fractie vragen zich af aan welk drempelbedrag moet worden gedacht.
Ook mogen toegelaten instellingen via een verbinding participeren in de herontwikkeling van een grootschalig commercieel gebouw, maar dan slechts voor dat deel dat betrekking heeft op functies voor de wijken onder het drempelbedrag. De rest van de herontwikkeling moeten ze aan andere partners overlaten. Hoe kan worden bereikt dat die scheiding daadwerkelijk tot stand komt en de toegelaten instellingen zich aan hun opdracht houden?
Het derde werkdomein heeft ook betrekking op de leefbaarheid in wijken en buurten. Graag worden de leden van de VVD-fractie nader over geïnformeerd over wat daar nu precies onder moet worden verstaan. Hoe ver mogen de werkzaamheden van de toegelaten instellingen op dat onderdeel gaan? In hoeverre behoren bijdragen aan bijvoorbeeld onderwijs en opvoeding, werk en werkvoorziening, integratie en inburgering en veiligheid – daar waar er in wijken en buurten sprake is van problemen en achterstanden die de leefbaarheid in de wijk en daarmee het woongenot van de bewoners van de wijk bedreigen – tot het werkterrein van toegelaten instellingen? Waar moet in dezen specifiek aan worden gedacht? Zijn deze taken niet meer het werkterrein van andere instellingen? Gaan de toegelaten instellingen niet op de stoel van de gemeenten zitten? In hoeverre gaan toegelaten instellingen taken uitvoeren die des gemeenten zijn? Wat verandert dit wetsvoorstel als het gaat om het onderdeel leefbaarheid ten opzichte van de huidige situatie? Krijgen toegelaten instellingen meer taken dan voorheen?

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom de regering voornemens is om in een Amvb een drempelbedrag op te nemen voor commercieel

vastgoed, waar de waarde onder moet blijven? Welk bedrag heeft de regering voor ogen? Wil de regering een relatie leggen tussen de hoogte van dit bedrag en de omvang van de toegelaten instelling? Wanneer is deze Amvb te verwachten? Is er ook geen rol voor toegelaten instellingen weggelegd als er voor maatschappelijk wenselijk commercieel vastgoed (zoals complexen waar huisartsenpraktijken deel van uit maken) geen marktpartijen bereid zijn om te investeren?
De leden van de PvdA-fractie hechten een groot belang aan bijdragen van toegelaten instellingen aan de leefbaarheid. Wanneer zal de Amvb die nadere invulling geeft aan dit taakveld aan de Kamer worden voorgelegd? Is het mogelijk om de criteria voor deze activiteiten in het voorliggende wetsvoorstel zelf op te nemen? Aan welke criteria denkt de regering?

De leden van de PVV-fractie vragen waarom ervoor wordt gekozen om de taken van de toegelaten instellingen uit te breiden naar het bijdragen aan o.a. leefbaarheid, onderwijs, inburgering en werkvoorziening? Deze leden zijn van mening dat dit geen taken van toegelaten instellingen moeten zijn. Welke gevolgen heeft deze ongewenste taakverbreding voor het vermogen om te investeren in de kerntaak, namelijk het zorgen voor betaalbare huisvesting?

De leden van de D66-fractie constateren dat toegelaten instellingen ook op het gebied van leefbaarheid volgens de regering een rol hebben. Deze leden zien het niet als de taak van toegelaten instellingen om zich bezig te houden met onderwijs en opvoeding of integratie en inburgering. Voorgesteld wordt om dit nader te specificeren in een Amvb. Kan de regering aangeven wat er precies in deze Amvb komt te staan?
Deze leden constateren dat de mogelijkheden om activiteiten te ontplooien afhankelijk is van de vermogenspositie van het DAEB- en niet-DAEB deel. Kan de regering nader toelichten welke voorwaarden gelden voor deelname aan deze activiteiten?

7. De activiteiten van de toegelaten instelling in relatie tot het woonbeleid van de overheid

7.1. Inleiding, het woonbeleid van gemeenten en het Rijk

De leden van de VVD-fractie delen de visie van de regering dat gemeenten niet verplicht zijn om een woonvisie op te stellen. We hebben immers te maken met de gemeentelijke autonomie. Overigens gaan deze leden ervan uit dat de meeste gemeenten wel een woonvisie zullen opstellen. In hoeverre is een woonvisie nodig voor het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten en toegelaten instellingen?
De leden van de VVD-fractie merken op dat het wonen ook een regionale component heeft. In hoeverre komt dat in de woonvisie van de gemeente aan de orde? Of gaat de regering ervan uit dat dit element in het kader van Wgr-regelingen aan de orde is? Kunt u aangeven hoe vaak er sprake zal zijn van een regionale woonvisie?

De leden van de PvdA-fractie merken op dat in de memorie van toelichting op het wetsvoorstel sterk de nadruk wordt gelegd op een samenhangend woonbeleid van gemeenten, waarbij een gemeentelijke woonvisie een belangrijk document kan zijn, die wordt opgesteld in samenspraak met alle betrokken partijen. Deze leden zijn van mening dat hierbij ten onrechte niet wordt gerefereerd aan het belang van regionale samenwerking in samenhangende woningmarktgebieden. Is de regering bereid regionale afstemming een plek te geven in de regelgeving? Is daar ook een rol voor de provincies bij weggelegd? Hoe ziet de regering de samenhang tussen woonvisies en de toepassing van de in het Besluit ruimtelijke ordening op te nemen zogeheten SER-ladder voor bouwen

binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij voorgeschreven wordt dat de afweging in een regionale context dient te worden gemaakt?

De leden van de CDA-fractie stellen vast dat er in het voorliggende wetsvoorstel sprake is van een uitgebreide vorm van verticale verantwoording. De lijnen van de raad van bestuur, al dan niet via de raad van toezicht naar de minister en de autoriteit zijn nauwgezet geregeld. Ten aanzien van de horizontale verantwoording blinkt het wetsvoorstel uit door een gebrek aan duidelijkheid. De lokale binding is voornamelijk gericht op de gemeentebesturen.
Kan de regering aangeven waarom de lokale binding niet of nauwelijks wordt gelegd richting huurders en andere stakeholders, waaronder gebruikers van maatschappelijk vastgoed? De leden van de CDA-fractie zien graag een in de wet verankerde verplichting om onder andere via bewonersorganisaties en participatieraden te werken aan lokale binding. Deze leden dagen de regering uit om er voor te zorgen dat ook in dit verband de participatie en de binding van burgers nader vorm krijgen, zoals de regering heeft aangekondigd in onder andere de visie op het wijkenbeleid. Deze leden zien het als een uitdaging voor de toekomst om de creativiteit en de energie van particuliere initiatieven van burgers aan te boren, zodat de positie van (toekomstige) bewoners centraal wordt geplaatst in de ontwikkeling, ontwerp, bouw en beheer van de woning en de woonomgeving. Graag een reactie op deze zienswijze en een uiteenzetting hoe de modernisering van het wettelijke kader hieraan kan bijdragen.
Deze leden stellen daarom ook de vraag waarom de nieuwe wet geen aansluiting zoekt bij de huidige taak, zoals beschreven in het BBSH, om bewoners en hun vertegenwoordigers te betrekken bij het beheer en beleid. Heeft een toegelaten instelling ook niet als belangrijke maatschappelijke taak om bewonersparticipatie actief te bevorderen en te stimuleren? Klopt het dat er hierbij een omissie is om de huurders en vertegenwoordigers niet te betrekken bij de toelating, een fusie en de uitbreiding van het werkgebied, zoals dat op dit moment wel is geregeld?

De leden van de CDA-fractie merken op dat in de memorie van toelichting onder punt 6.1 wordt ingegaan op de mogelijkheid van een woonvisie: «De ontwikkeling door gemeenten van een woonvisie wordt niet door middel van dit wetsvoorstel voorgeschreven». Deze leden hebben in eerdere inbrengen en debatten (ook op 1 juli 2009) nadrukkelijk aangegeven die verplichting tot een woonvisie gewenst te vinden. Deze leden vragen de regering dit punt wel als een verplichting in het voorliggende wetsvoorstel op te nemen. Ze stellen daarbij ook vast dat er steeds vaker sprake is van verstedelijkingsafspraken die op een hoger, regionaal niveau worden vastgesteld, evenals daarop aansluitend regionale woonvisies. Deze leden beklemtonen hierbij het belang van afstemming en regie en vragen om deze beweging nadrukkelijker mee te nemen in het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat de versterking van de positie van gemeenten betekent, nu tegelijk niet de positie van huurdersorganisaties wordt versterkt. Ontstaat hierdoor niet het risico dat gemeenten en toegelaten instellingen afspraken maken over de hoofden en ten koste van huurders. De memorie van toelichting geeft aan dat »bewoners(organisaties) een belangrijke rol spelen bij de totstandkoming van de woonvisie». Deze leden geven in overweging dit expliciet te regelen zodat er een evenwichtig samenspel ontstaat van toegelaten instellingen, gemeenten en huurdersorganisaties bij het bepalen van de gewenste lokale maatschappelijke prestaties en de totstandkoming van afspraken daarover. Voorts stellen deze leden voor dat huurdersorganisaties gehoord moeten worden bij geschillen tussen gemeente en

toegelaten instelling over de prestaties. Zij vragen tevens op welke wijze de motie Depla (31 700 XVIII, nr. 34) over opname van het recht op een lokaal handvest in het BBSH zal worden uitgevoerd.

7.2. De relatie tussen de toegelaten instellingen en het woonbeleid van de overheid

De leden van de VVD-fractie merken op dat door de regering wordt voorgesteld dat toegelaten instellingen de gemeente(n) waar zij werkzaam zijn een overzicht moeten sturen van de werkzaamheden die zij voornemens zijn uit te voeren in de eerstvolgende vijf jaren. Daarin moeten ook de voorgenomen werkzaamheden van de verbindingen van toegelaten instellingen worden opgenomen. De leden van de VVD-fractie krijgen graag een nadere motivering van dit voorstel.
Deze leden merken hierbij op dat toegelaten instellingen private partijen zijn die meer naar de lange termijn zullen kijken. Gemeenten zullen vooral naar de korte termijn kijken. In hoeverre speelt dat bij de beoordeling van het overzicht van de werkzaamheden van een toegelaten instelling een rol? Er kan gemakkelijk een spanningsveld ontstaan tussen dat wat de gemeente voornemens is en de mogelijkheden van de toegelaten instelling. Wie bepaalt nu het beleid dat een toegelaten instelling moet voeren? Is dat de toegelaten instelling zelf of de gemeente?

De leden van de PvdA-fractie missen een expliciete rol voor de huurdersorganisaties en hun (gemeentelijke) koepels bij het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten en toegelaten instellingen. Op welke wijze is aan hen een adviesrecht toe te kennen?

De leden van de PVV-fractie vragen hoe gemeenten worden aangezet tot het maken van prestatieafspraken met toegelaten instellingen. Worden gemeenten hiertoe verplicht?

De leden van de SP-fractie zijn van mening dat de maatschappelijke verankering van de toegelaten instelling verbeterd moet worden. Hiervoor is naast inspraak en betrokkenheid van huurders, een grotere betrokkenheid van gemeenten in hun werkgebied, en lokale volksvertegenwoordigers nodig. Is de regering bereid gemeenten te verplichten tot het opstellen van een woonvisie en het maken van prestatieafspraken met toegelaten instellingen, met voor alle partijen harde juridische verplichtingen? Is de regering bereid hierin de huurdersorganisaties ook een plek te geven in het voorliggende wetsvoorstel, waarbij zij ook worden gehoord en betrokken bij geschillen tussen gemeenten en toegelaten instellingen over de prestaties? Hoe staat de regering tegenover het instellen van een intercollegiaal solidariteitsfonds tussen toegelaten instellingen, waaruit noodzakelijke investeringen van toegelaten instellingen die noodzakelijke investeringen zelf niet kunnen aangaan, kunnen worden gefinancierd?

De leden van de D66-fractie constateren dat de activiteiten van de toegelaten instellingen worden gekoppeld aan een woonvisie van de gemeenten. De woonvisie wordt echter niet in het wetsvoorstel geregeld. Kan de regering dit toelichten?

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat de woonvisie als een belangrijk gemeentelijk document wordt gepositioneerd, maar dat gemeenten niet verplicht zijn een woonvisie op te stellen. Deze leden vragen waarom hiervoor gekozen is, want tegelijkertijd constateren zij dat veel gemeenten momenteel niet beschikken over een actuele woonvisie. Deze leden vragen waarom er voor is gekozen gedetailleerd regels vast te leggen voor toegelaten instellingen en tegelijkertijd nauwelijks kaders

mee te geven waaraan gemeenten in ieder geval moeten voldoen. Zij geven in overweging om bijvoorbeeld de verplichting op te nemen in het voorliggende wetsvoorstel dat toegelaten instellingen minimaal één keer per jaar de geleverde prestaties in het afgelopen jaar bespreken en evalueren met de gemeenten.
De leden van de Christenunie-fractie missen in het wetsvoorstel de in het regeerakkoord voorgestane regionale aanpak aangezien woningmarkten in toenemende mate regionaal functioneren. Deze leden stellen voor dat gemeenten worden verplicht hun woonvisie en daarvan afgeleide prestatieafspraken af te stemmen met de buurgemeenten, in ieder geval met die buurgemeenten waar de toegelaten instellingen in de betreffende gemeente ook actief zijn. Gemeenten kunnen er voor kiezen om gezamenlijk met buurgemeenten een woonvisie op te stellen. Deze leden vinden het wel van belang dat gemeenten de bevoegdheid houden om een eigen woonvisie op te stellen.
Tenslotte vragen deze leden wat de waarde is van afspraken tussen gemeenten en toegelaten instellingen in situaties waarin de economische situatie aanmerkelijk veranderd. Zij vragen of het voorliggende wetsvoorstel voldoende anticipeert op situaties zoals die thans zich voltrekken op de woningmarkt.

7.3. Geschillen tussen gemeenten en toegelaten instellingen

De leden van de VVD-fractie merken op dat wordt voorgesteld om in de Woningwet te regelen dat de minister van BZK in geval van een geschil over de bijdrage aan het gemeentelijk woonbeleid, het geschil kan beslechten. Als de minister van BZK meent dat een toegelaten instelling te weinig doet, dan kan de minister een beroep op de toegelaten instelling doen om meer te investeren. De leden van de VVD-fractie vragen de regering dit nader te motiveren. De leden van de VVD-fractie merken op dat toegelaten instellingen private ondernemingen zijn met een bepaalde opdracht. Waar ligt derhalve het primaat? Toegelaten instellingen moeten wel in staat zijn om die investeringen te doen en ze moeten er ook op toezien dat hun financiële positie niet onder druk komt te staan. In hoeverre worden toegelaten instellingen met dit voorstel gedwongen om hun financiële middelen in te zetten voor het bereiken van de doelstellingen uit de woonvisie van de gemeenten? Hoe wordt voorkomen dat de bijdragen die toegelaten instellingen moeten leveren hun financiële spankracht en reserves te boven gaan? Daar komt bij dat het voor een toegelaten instelling ook verstandig kan zijn om reserves op te bouwen voor taken die later moeten worden uitgevoerd.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat de woonvisie een belangrijke rol speelt in het geval dat de gemeente een beroep doet op het Rijk om te bemiddelen wanneer er een conflict is. Deze leden vragen of hieronder ook conflicten vallen over de inhoud van een vast te stellen woonvisie.

7.4. Inzet van middelen van de toegelaten instelling

De leden van de PvdA-fractie vragen wanneer een Amvb is te verwachten die regels stelt aan de inzet van middelen van toegelaten instellingen ten behoeve van collega-instellingen? Waarom verwijst de regering hierbij naar gemeentelijke woonvisies? Is de behoefte aan dergelijke onderlinge steun niet bij uitstek een zaak die regionaal speelt? Is de regering bereid om regionale woonvisies hier expliciet een rol toe te kennen en zo ook regionale woninginvesteringsfondsen mogelijk te maken?

8. De organisatorische en financiële inrichting van de toegelaten instelling in relatie tot de Europese mededingingsregelgeving en de Mededingingswet

In paragraaf 7 van de memorie van toelichting wordt aandacht besteed aan de DAEB-activiteiten. Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie op een aantal onderdelen daarvan een verduidelijking. Zo wordt voorgesteld dat niet alle huurwoningen met een huur onder de € 652,52 per maand door de toegelaten instelling als huurwoning ten behoeve van de DAEB verhuurd hoeven te worden. Zou het niet zo moeten zijn dat de woningen onder de bewuste prijsgrens juist bestemd zouden moeten zijn voor de doelgroep?
Als het gaat om woningen voor de doelgroep kunnen toegelaten instellingen verzoeken om een percentage lager dan 90 vast te stellen, onder de voorwaarde dat andere toegelaten instellingen aangeven dat zij bereid zijn aan een hoger percentage te voldoen. De leden van de VVD-fractie vragen hoe dan wordt bereikt dat het totaal uitkomt op 90%. Gaarne krijgen deze leden een reactie van de regering.
Met betrekking tot het DAEB-gedeelte en het niet-DAEB-gedeelte stellen de leden van de VVD-fractie de regering de volgende vragen:

- In hoeverre behoren niet-DAEB-activiteiten tot de volkshuisvestelijke taken van de toegelaten instellingen?
- Zijn niet-DAEB-activiteiten gelijk aan commerciële activiteiten? Zijn er ook niet-commerciële activiteiten die tot de niet-DAEB-activiteiten kunnen behoren?
- Hoe wordt de wel gedane suggestie om de opbrengst van de verkoop van sociale woningen uit het DAEB-bestand gedeeltelijk in te zetten voor het niet-DAEB-bestand beoordeeld? Welk deel zou dit kunnen zijn? Is dit overigens mogelijk?
- In hoeverre mag de winst uit DAEB-activiteiten worden ingezet voor niet-DAEB-activiteiten?
- Hoe wordt in eerste instantie omgegaan met de scheiding van het bestand van toegelaten instellingen in een DAEB-deel en een niet-DAEB-deel? Wat behoort tot welke categorie? Is overheveling in een later stadium ook nog mogelijk? Gedoeld wordt op het volgende voorbeeld: Stel een woning met een markthuurwaarde van € 700 euro wordt feitelijk verhuurd voor € 400. Is er dan sprake van een sociale huurwoning? Is overheveling naar het niet-DAEB-gedeelte later mogelijk?
- In het voorstel is er alleen sprake van een administratieve scheiding van het DAEB-gedeelte en het niet-DAEB-gedeelte. Is een juridische scheiding overwogen? Waartoe verplicht de regelgeving uit Brussel? Welke voor- en nadelen zijn er verbonden aan een administratieve scheiding? Welke voor- en nadelen zijn er verbonden aan een juridische scheiding? Hoe pakken beide systemen uit voor kleine toegelaten instellingen?
- Alleen het niet-DAEB-deel mag in verbindingen worden ondergebracht. Maar in hoeverre kan het nodig zijn om in het DAEB-gedeelte verbindingen aan te gaan, omdat toegelaten instellingen «gemengde» projecten doen of samenwerken met externe partijen?
- Mocht er een faillissement voortvloeien uit de niet-DAEB-activiteiten, in hoeverre heeft dit gevolgen voor het vermogen en de liquiditeiten in het DAEB-gedeelte?
- Welke rechtsvorm kunnen de DAEB-activiteiten en het vermogen van een toegelaten instelling hebben? Behoort de vorm van een coöperatie ook tot de mogelijkheden? Zo nee, waarom niet? Wat zijn de voor- en nadelen van de vorm van een coöperatie voor wat betreft de DAEB-activiteiten van een toegelaten instelling?

Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering op deze vragen.

De leden van de SP-fractie vragen hoe de regering nog kan spreken van staatssteun, wetende dat de exclusieve rijksbijdragen voor de toegelaten instellingen in 1993 zijn afgeschaft en wetende dat de regering toegelaten instellingen die maatschappelijke ondernemingen zijn kaal wil plukken door hen een heffing van € 760 miljoen op te leggen.

De leden van de SGP-fractie vragen hoe de regering er bij nadere regelgeving in voorziet dat toegelaten instellingen niet-DAEB-activiteiten die wel onder de wettelijke doelstelling vallen in voldoende mate kunnen blijven financieren. Tevens vragen zij of herfinanciering op basis van oude regels mogelijk blijft.

8.1. De definitie van diensten van algemeen economisch belang

De leden van de PVV-fractie vragen of de regering van mening is dat de inkomensgrens voor de doelgroep voor sociale huurwoningen tot stand is gekomen in overleg met de Kamer? Op welke manier is dit gebeurd? Kunt u een helder overzicht geven van de besluitvorming en onderhandelingen rond het tot stand komen van de Europese regels en definitie van DAEB? Wordt de Amvb waarin maatschappelijke functies van DAEB worden vastgesteld voorgelegd aan de Kamer. Wanneer zal dit gebeuren?

De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat de definitieve grenzen voor de toelating van huurders in de sociale huursector in het wetsvoorstel moeten worden geregeld. Een Europese beschikking ter zake dient naar de opvatting van deze leden gebaseerd te zijn op de gebruikelijke besluitvormingsprocedure binnen Nederland met een duidelijke rol van het Nederlandse parlement. Deze leden zien zich in deze mening gesteund door de maximale termijn van de ministeriele regeling en het advies dat de Raad van State heeft gegeven over de betreffende delegatiebevoegdheid in het BBS, artikel 2. Dat de Nederlandse wetgever een ruime discretionaire bevoegdheid heeft bij het bijpalen van de diensten van algemeen economisch belang blijkt uit artikel 1 van protocol 26, betreffende de diensten van algemeen belang bij het Verdrag van Lissabon. Graag zien deze leden een reactie op deze opvatting. Vervolgens stellen de leden van de CDA-fractie voor in het voorliggende wetsvoorstel op te nemen dat de inkomensgrens voor het kunnen huren van een sociale huurwoning aanzienlijk wordt verhoogd t.o.v. de huidig gehanteerde grens. Brussel, i.c. de Europese Commissie, kan vervolgens worden uitgenodigd de beschikking te toetsen en deze aan te passen. Het argument dat op dit punt steek houdt is dat in Nederland sprake is van een specifieke omstandigheid met betrekking tot de Nederlandse volkshuisvesting. De Europese Commissie is conform het Verdrag van de EU gehouden aan een marginale toetsing aan de staatssteunregels, met inachtneming van de bevoegdheden van de lidstaten conform het protocol 26.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat de inkomensgrens van € 33 614 in dit wetsvoorstel wordt gehandhaafd. Deze leden hebben zorgen dat met name de inkomens tussen de € 33 614 en de € 43 000 hiermee tussen wal en schip vallen omdat er in de particuliere sector nauwelijks aanbod is met een huur tussen € 650 en € 850. Zij vragen in dit kader om een reactie op het recente advies van de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur «Open deuren, dichte deuren», waarin de precaire positie van de middengroepen op de Nederlandse woningmarkt in beeld wordt gebracht en waarin naar voren komt dat de middeninkomens voor hun passende en betaalbare huisvesting in hoge mate zijn aangewezen op het sociale huurwoningaanbod van toegelaten instellingen. Deelt de regering de mening dat door de toewijzingsnorm verhuisbewegingen worden belemmerd, waardoor de doorstroming op

de huurwoningmarkt nog meer stagneert en ook de huisvestingsmogelijkheden van de lagere inkomens afnemen? Zo nee, dan vragen deze leden de regering met cijfermateriaal aan te tonen dat de lagere inkomens door de toewijzingsnorm juist méér slaagkansen krijgen zoals in het verleden is gesteld.
Ook vragen deze leden of de indruk klopt dat de regering de motie Van Raak/Karabulut (Kamerstuk 29 453, nr. 193) niet uitvoert en niet bereid is opnieuw in overleg te gaan met de Europese Commissie over verhoging van de inkomensgrens. Deze leden vragen waarop de mening (op pagina vier van de memorie van toelichting) is gebaseerd dat er geen ruimte meer zou zijn in Brussel om de inkomensgrens aan te passen en dat dit door Brussel zou worden opgevat als nieuwe staatssteun. Indien de regering van mening is dat die ruimte in Brussel er niet is, verzoeken genoemde leden met een brief van de Europese Commissie aan te tonen dat de Europese Commissie inderdaad geen ruimte biedt voor een nieuw gesprek over de inkomensnorm.
Deze leden vragen wat de inkomensgrens concreet betekent voor zorgcomplexen. Betekent dit dat de toegelaten instelling ook bij zorgcomplexen rekening moet houden met het inkomen van toekomstige huurders en dat mensen met een inkomen boven de € 33 614 straks slechts beperkt welkom zijn in deze complexen?

8.2. Toegelaten instellingen die niet voldoen aan het toewijzingscriterium van huurwoningen in de DAEB-afdeling.

De leden van de PVV-fractie vragen of Nederland binnen de Europese regels vrij is om per Amvb af te wijken van de 90%-norm. Welke voorwaarden heeft de Europese Commissie gesteld aan de toepassing van de 90%-norm? Op welke manier wordt er invulling gegeven aan de transparantie en eenduidigheid bij het toewijzen van woningen aan huishoudens buiten de doelgroep? Komt hiervoor een algemene landelijke regeling? Welke rol zullen gemeenten hebben in deze toewijzing?

De leden van de D66-fractie zijn van mening dat scheefwonen moet worden aangepakt. Volgens het voorliggend wetsvoorstel mogen de toegelaten instellingen slechts 10% van hun woningen onder de grens van € 652,52 verhuren aan huishoudens met een jaarinkomen boven € 33 614. Wanneer de toegelaten instellingen boven de 10% komen, vervalt hun recht op compensatie voor nieuw te bouwen huurwoningprojecten. Deze leden zijn van mening dat scheefwonen pas een praktijkprobleem vormt wanneer mensen met een goed inkomen een huis bezet houden voor de werkelijke doelgroep van de sociale huurwoningen, hetgeen leidt tot wachtlijsten. Hoe denkt de regering over het maken van een koppeling tussen deze maatregel en de lengte van wachtlijsten binnen een bepaald gebied? Hoe staat de regering tegenover deze regionale differentiatie?

8.3. De gescheiden registratie van baten en lasten en de bepaling of er geen sprake is van overcompensatie

De verplichte scheiding tussen wel en niet staatssteunactiviteiten zal naar het oordeel van de leden van de PvdA-fractie leiden tot een onverantwoorde toename van de bureaucratie, waarbij de bedrijfslasten van toegelaten instellingen zullen stijgen door onder meer het inhuren van administratief personeel en externe deskundigen, zoals accountants. In welke mate zal dit effect hebben op de investeringscapaciteit van toegelaten instellingen? Brengt deze grote administratieve lastendruk ook niet het risico met zich mee dat kleinere, goed functionerende toegelaten instellingen gedwongen worden om te fuseren, teneinde de administratieve lasten te kunnen dragen? Dit temeer nu het voorliggende

wetsvoorstel geen uitzondering maakt voor ondernemingen met een omzet kleiner dan € 40 miljoen, naar analogie van de Mededingingswet. Is de regering bereid om de Europese Commissie te verzoeken om het specifieke besluit van 16 december 2009 in lijn te brengen met de Mededingingswet? Kan de regering aannemelijk maken dat het wetsvoorstel niet leidt tot een aanmerkelijke schaalvergroting van de toegelaten instellingen? Hoe is de regering voornemens om de administratieve lastendruk in het bijzonder voor kleine toegelaten instellingen zo klein mogelijk te houden?
De leden van de PvdA-fractie merken op dat de verplichte vermogensscheiding tussen DAEB en niet-DAEB-activiteiten verstrekkende gevolgen kan hebben voor de investeringsactiviteiten van de toegelaten instellingen, zowel wat betreft woningen, als wat betreft maatschappelijk vastgoed. Waarom kiest de regering, ondanks alle door betrokkenen naar voren gebrachte bezwaren, toch voor deze verplichting? Is het mogelijk om anderszins door middel van voorschriften en toezicht te voorkomen dat staatssteun wordt verleend aan niet-DAEB-activiteiten?

De leden van de PVV-fractie vragen hoe de autoriteit zal optreden tegen verboden kruissubsidiëring?

De leden van de CDA-fractie merken op dat uit recent aangereikte informatie blijkt dat een definitieve scheiding tussen DAEB en niet-DEAB activiteiten en geldstromen, zoals in het wetsvoorstel voorzien, voor lang niet alle toegelaten instellingen leidt tot het gedurende meerdere jaren voldoende kunnen investeren in woningen voor de middengroepen. Dit betekent dat mensen met een inkomen boven de grens van € 33 614,00 door deze strikte scheiding niet zullen worden geholpen aan een huis.
De leden van de CDA-fractie gaan er van uit dat ook de regering dit ziet als een ongewenst effect van een kennelijk onnodige maatregel. Immers de regel vloeit niet voort uit een Europese Beschikking. De leden van de CDA-fractie vragen de regering dan ook met een zodanig wijzigingsvoorstel te komen waardoor investeren mogelijk wordt/blijft.
De leden van de D66-fractie zijn van mening dat de administratieve lasten voor de toegelaten instellingen zo klein mogelijk moeten worden gehouden. Op basis van de Mededingingswet dienen ondernemingen een administratieve scheiding te maken tussen DAEB en niet-DAEB-activiteiten. De kleinere ondernemingen die een omzet van onder de € 40 miljoen per jaar draaien hoeven dit niet. Bij het voorliggende wetsvoorstel moeten ook de kleinere toegelaten instellingen deze administratieve scheiding maken. In de Mededingingswet wordt echter een uitzondering gemaakt voor de administratieve scheiding bij kleine bedrijven. Kan de regering toelichten waarom dit niet voor toegelaten instellingen geldt? Kan de regering toelichten wat de noodzaak is van de administratieve scheiding voor kleinere toegelaten instellingen? Hoe streeft de regering ernaar om de administratieve lastendruk te verlagen? Is de regering van mening dat de scheiding van administratie opweegt tegen de verhoging van de administratieve lasten?
Het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken is gedefinieerd als één van de kerndoelen van de toegelaten instellingen. De toegelaten instellingen mogen voor het bedrijf verkregen compensatie niet inzetten voor niet-DAEB-activiteiten. Hiermee wordt kruissubsidiëring van met de markt concurrerende activiteiten voorkomen. De leden van de D66-fractie vragen de regering om toe te lichten hoe toegelaten instellingen deze activiteiten kunnen financieren. Kan het eigen vermogen ingezet worden voor niet-DAEB-activiteiten? Houdt de regering rekening met een mogelijke terugval in de ontwikkeling van de leefbaarheid in woonwijken?

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat door het voorliggende wetsvoorstel duurdere huurwoningen of goedkope koopwoningen

voor (lage) middeninkomens moeten worden gerealiseerd als niet-DAEB activiteit en dus zonder staatssteun. Voor de financiering van niet-DAEB-activiteiten is inzet van vermogen van de toegelaten instellingen noodzakelijk. Het wetsvoorstel biedt een kapstok voor een vermogensscheiding. Klopt het zo vragen deze leden, dat dit geen vereiste is vanuit Europa? Wat zijn de gevolgen van een dergelijke scheiding voor lokale investeringsambities, bijvoorbeeld ten aanzien van herstructurering van wijken en de landelijke woningbouwproductie?
Deze leden pleiten er voor de administratieve lasten die de Europese verplichtingen met zich meebrengen tot een minimum te beperken én de aantasting van het investeringsvermogen van de toegelaten instellingen tegen te gaan. Deze leden wijzen er op dat financiers van de niet-DAEB-activiteit eisen zullen stellen wat betreft het vermogen (lees solvabiliteit) in de niet-DAEB-activiteit c.q. de winstgevendheid van het te financieren object. De tucht van de markt reguleert hiermee in hoeverre een toegelaten instelling activiteiten kan ontplooien in niet-DAEB-activiteiten. Deze leden hebben dan ook grote vragen of de overheid dit nog eens extra moet doen met de eisen van het toedelen van het vermogen. Uiteraard moet wel worden voorkomen dat niet-DAEB-activiteiten de continuïteit van DAEB-activiteiten van toegelaten instellingen in gevaar brengen.
Ook constateren deze leden dat de EU zich niet uitspreekt over de aanwending van winst uit de DAEB-activiteiten. Deelt de regering de mening dat deze dus ook kan worden aangewend voor niet-DAEB-activiteiten, mits de DAEB-activiteiten maar voldoende gegarandeerd zijn? In de praktijk is de financieringssituatie bij veel toegelaten instellingen overigens precies andersom zo constateren deze leden. Veel toegelaten instellingen hebben inkomsten uit niet-DAEB-activiteiten nodig om een financierbaar bedrijfsmodel te houden.
Deze leden hebben dan ook grote zorgen als de boedelscheiding van het vermogen proportioneel gebeurt aangezien de omvang van bestaande niet-DAEB-activiteiten nog niet bepalend kan zijn voor de omvang van toekomstige niet-DAEB-activiteiten. Deze leden vragen een reactie op signalen dat toegelaten instellingen die willen investeren in de bouw van woningen voor middeninkomens en in de herstructurering van wijken een dergelijke verdeling van het eigen vermogen ontoereikend is als zij momenteel niet veel bestaande niet-DAEB-activiteiten hebben.
Deze leden hebben ook vragen bij de praktische uitvoerbaarheid. Deelt de regering de mening dat DAEB en niet-DAEB-activiteiten ook binnen één complex kunnen voorkomen. Deze leden vragen daarom in hoeverre de voorgestelde scheiding van activiteiten bijdraagt aan de kwaliteit, een goede mix van woningtypes, doelgroepen en functies op zowel wijk- als complexniveau. In hoeverre is het mogelijk, zo vragen deze leden, dat toegelaten instellingen kunnen blijven verrekenen binnen projecten (sociaal en markt)?
Een ander aspect is de voorfinanciering. Wat zijn de gevolgen van de voorgestelde boedelscheiding in het wetsvoorstel voor toegelaten instellingen die projecten willen voorfinancieren vanuit hun vermogen, zo vragen deze leden?
De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat er een tijdelijke regeling voor herfinanciering van bestaande leningen van kracht is. Deze leden vragen hoe dit vorm krijgt in het voorliggende wetsvoorstel. Zij pleiten ervoor dat herfinanciering op basis van de oude regels mogelijk moet blijven aangezien het hier gaat om langdurig aangegane verplichtingen.
Bij de uitwerking van de inhoudelijke en procedurele eisen die gesteld worden aan de scheiding van baten en lasten en passiva en activa in een Amvb streeft de regering er naar de administratieve lastendruk voor kleine toegelaten instellingen zo beperkt mogelijk te houden. Deze leden vragen waarom een dergelijk cruciaal punt wordt geregeld in lagere regelgeving en niet is aangesloten bij de uitzonderingen zoals opgenomen

in de Mededingingswet (omzet kleiner dan € 40 miljoen). Staat het middel met dit voorstel wel in verhouding tot het doel, zo vragen deze leden.

De leden van de SGP-fractie vragen hoe de regering uit de beschikking van de Europese Commissie van 16 december 2009 de expliciete bedoeling meent op te kunnen maken dat de uitzondering op grond van de Transparantierichtlijn voor ondernemingen met een lagere omzet dan € 40 miljoen niet van toepassing is. Deze leden menen uit de memorie van toelichting op te kunnen maken dat de administratieve scheiding niet zozeer noodzakelijk is, maar vooral wenselijk wordt geacht door de regering. Deze leden vragen welke legitimatie er is om toegelaten instellingen te onderscheiden van overige ondernemingen die zowel DAEB als niet-DAEB-activiteiten uitvoeren. Zij vragen of de regering invoering van een juridische scheiding heeft overwogen en waarom daar niet toe besloten is.
De leden van de SGP-fractie vragen welke inspanningen de regering verricht om bij het geven van nadere voorschriften inzake de administratieve scheiding de positie van kleine toegelaten instellingen te ontzien.

9. Commerciële activiteiten en verbindingen van toegelaten instellingen

9.1. Inleiding

De leden van de CDA-fractie constateren dat moet worden vastgesteld dat er in Nederland sprake is van een groot tekort aan woningen met een huur tussen € 600 en € 900. Toegelaten instellingen en institutionele beleggers hebben de laatste jaren niet meer gebouwd in deze categorie. Toegelaten instellingen moeten de mogelijkheid krijgen om vanuit de DAEB-activiteiten middelen vrij te krijgen om in deze categorie te kunnen bouwen. Artikel 46 lid 1.a. en 47 lid 1.a. bieden hier immers de ruimte voor.
Of dit punt in het wetsvoorstel afdoende is geregeld bij het onderdeel deelnemingen en/of verbindingen is de leden van de CDA-fractie volstrekt niet duidelijk. Een uitgebreide nadere toelichting op dit onderdeel achten deze leden noodzakelijk.
Mocht dit niet zijn geregeld, is de regering bereid om dit alsnog te doen? Ze verwachten hierbij dat het begrip «volkshuisvesting» duidelijk afgebakend wordt. Kan de regering hierbij eveneens de vraag betrekken in hoeverre het een Nederlandse keuze is om de vermogens tussen DAEB en niet-DAEB te scheiden? Blijft de mogelijkheid daarnaast open om geborgde leningen te herfinancieren?
De leden van de CDA-fractie vragen of het voorliggende wetsvoorstel verschuiving van «eigendom» van DEAB naar niet-DAEB vice versa mogelijk maakt? Zo nee, waarom niet? Omdat dit punt wel van betekenis is voor het «spelen» met en in stand houden van de omvang van de sociale voorraad en bij de bedrijfsvoering bij toegelaten instellingen, is een goede regeling op dit punt noodzaak. Mocht het wetsvoorstel hier inderdaad niet in voorzien, dan zien de leden van de CDA-fractie op dit punt graag een aanvulling.
Het is de leden van de CDA-fractie niet ontgaan dat in het wetsvoorstel niet wordt uitgegaan van zogenoemde nevenactiviteiten. Toegelaten instellingen hebben in meerdere gevallen nevenactiviteiten op de één of andere manier «georganiseerd». Kan worden aangegeven hoe in het nieuwe kader dient te worden omgegaan met nu bestaande nevenactiviteiten? Zal er sprake zijn van een eenmalige herordening? Worden toegelaten instellingen verplicht tot het afstoten van nevenactiviteiten? Hoe gaat het dan met de opbrengsten?
Op welke wijze draagt de scheiding van DAEB en niet-DAEB bij aan de inzet van toegelaten instellingen voor een betere leefbaarheid, zo vragen

de leden van de CDA-fractie? In welk onderdeel kunnen toegelaten instellingen deze activiteiten onderbrengen? Dezelfde vragen zijn er bij combinaties met de zorgsector: blijft het mogelijk om gemengde projecten uit te voeren die tot doel hebben om de zorginfrastructuur in wijken te verbeteren? Blijft het voor toegelaten instellingen nog wel mogelijk om in gemengde wijken te blijven opereren als er een scheiding is gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB? Op welke wijze voorziet het voorliggende wetsvoorstel in een begrenzing van de rendementseisen voor prestaties die vanuit de DAEB en de niet-DAEB worden ondernomen?
De leden van de CDA-fractie vragen of de regering het denkbaar acht de regels met betrekking tot verbindingen zodanig aan te passen dat een onderscheid wordt gemaakt tussen verbindingen waar toegelaten instellingen een doorslaggevende zeggenschap hebben en andere verbindingen, waarbij in het eerste geval geen nadere regels behoeven te worden gesteld omdat de minister van BZK maatregelen kan treffen via de toegelaten instelling (art. 25).

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat in het wetsvoorstel staat dat alleen niet-DAEB-activiteiten in een deelneming mogen worden ondergebracht. Deze leden vragen wat dit in de praktijk betekent. Bijvoorbeeld voor «wonen boven winkels» projecten waarbij een toegelaten instelling participeert met een gemeente in een NV waarbij ze samen trachten de woonfunctie te versterken. Of voor een project waarbij een leegstaand kantoor wordt omgebouwd tot goedkope studio's voor jongeren? Deelt de regering de mening van deze leden dat dit beide DAEB-activiteiten zijn die alleen kunnen worden gerealiseerd als ze worden ondergebracht in een deelneming? Deze leden vragen daarom of het wel nodig is om DAEB-activiteiten uit te sluiten van deelnemingen. Waarom is er niet voor gekozen, zo vragen deze leden, goed toezicht op deelnemingen ten aanzien van DAEB- activiteiten te realiseren, door de toezichtsinstrumenten op dit punt aan te scherpen?

Deze leden constateren dat veel toegelaten instellingen verbindingen zijn aangegaan om risico's af te schermen. De werkzaamheden van toegelaten instellingen – ook die in verbindingen – blijven in deze gevallen werkzaamheden binnen de toelating.

Volgens de memorie van toelichting ontstaat snel het risico dat de toegelaten instelling door samenloop van operationele belangen, die door dezelfde bestuurder worden behartigd, de facto toch aansprakelijk wordt voor financiële verplichtingen. Genoemde leden vragen wat de gevolgen zijn van het verbod op lidmaatschap van een bestuurder van het bestuur van een verbinding? Wie moet de verbinding dan besturen en hoe kan de raad van commissarissen toezicht houden op een verbinding terwijl de bestuurder daar niet op kan worden aangesproken? Wat zal het effect zijn op de bouwproductie (art. 25)? Klopt het, zo vragen deze leden dat van de ruim 40 000 opgeleverde nieuwe huurwoningen in 2009 meer dan 10 000 woningen zijn geproduceerd in verbindingen?

9.2. Zo moeder, zo dochter, zo andere verbinding

De leden van PVV-fractie vragen welke gevolgen de nieuwe regels voor verbindingen zullen hebben voor de toegelaten instellingen met betrekking tot de fiscaliteit. Kan het voorliggende wetsvoorstel leiden tot extra heffingen van bijvoorbeeld vennootschapsbelasting, omzetbelasting en overdrachtsbelasting?

De leden van de CDA-fractie willen graag weten waarom het toezicht op de verbindingen niet gedaan kan worden door de toegelaten instelling? Brengt het splitsen van het toezicht op de moeder en op de dochters niet een grote administratieve last met zich mee?

10. Governance voorschriften in relatie tot sectorcodes: algemeen verbindend verklaring van overeenkomsten tussen toegelaten instellingen

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat het wetsvoorstel het mogelijk maakt dat toegelaten instellingen zelf sectorcodes of sectorregelingen kunnen ontwikkelen die door de minister van BZK algemeen verbindend verklaard kunnen worden. Deze leden vragen aan wat voor codes er wordt gedacht en of er thans al verzoeken liggen voor een dergelijke verklaring? Voorts vragen deze leden of het ook denkbaar is dat sectorcodes algemeen verbindend worden verklaard zonder dat hiervoor een verzoek door de sector is ingediend en zo ja, waarom is er dan niet voor gekozen om de bepaling te beperken tot een bevoegdheid van de minister, ongeacht of hiertoe een verzoek ligt?

11. Verkoop van onroerende zaken

De leden van de VVD-fractie merken op dat in het regeerakkoord is opgenomen dat huurders van een sociale huurwoning het recht krijgen hun woning tegen een redelijke prijs te kopen. Waarom is dat niet in dit wetsvoorstel opgenomen? Is voor het regelen van zo'n kooprecht een wijziging van de Woningwet nodig, of wordt dat anderszins geregeld? Ingevolge de op 1 juli 2011 uitgebrachte Woonvisie van het kabinet-Rutte (Kamerstuk 32 847, nr. 1), wil het kabinet toestaan dat toegelaten instellingen pakketten woningen mogen verkopen aan institutionele beleggers. Tegen welk percentage van de leegwaarde zal dat worden toegestaan?

De leden van de PvdA-fractie merken op dat de verkoop van onroerende zaken (woningen en maatschappelijk vastgoed) door toegelaten instellingen niet alleen de financiële positie van de betreffende instelling raakt, maar ook het lokale en regionale woonbeleid. Is de regering bereid om naast de autoriteit ook de betreffende gemeente(n) om advies te vragen en dit te betrekken bij de afweging omtrent het verlenen van toestemming?

De leden van de CDA-fractie constateren dat in het voorliggende wetsvoorstel (art. 27) is geregeld hoe om te gaan met het verkopen van bezittingen van de toegelaten instelling. Hieruit zou kunnen worden geconcludeerd dat voor iedere te verkopen woning aan een individuele huurder en/of starter van buiten ook iedere keer apart toestemming moet worden gevraagd. Mocht dit zo zijn dat is toch absoluut geen sprake van vereenvoudiging van regelgeving en vermindering van lastendruk? Kan de regering gemotiveerd aangeven, dat hier sprake moet zijn van een misverstand en hoe men dit feitelijk gaat regelen?

12. De interne organisatie en de interne werking van de toegelaten instelling

De leden van de VVD-fractie merken op dat voorgesteld wordt dat bepaalde besluiten van het bestuur van de toegelaten instelling voorafgaande instemming van de raad van toezicht vergen (artikel 26). Gaarne krijgen deze leden hier een nadere motivering van. In hoeverre kan dit er toe leiden dat de raad van toezicht gaat meebesturen in plaats van toezicht houden? In hoeverre is er door het groot aantal benodigde

goedkeuringen vooraf sprake van functiemenging? Wat is het verschil tussen «voorafgaande instemming» en «goedkeuring»? Waarom is er afgeweken van de terminologie in het Burgerlijk Wetboek? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.
De leden van VVD-fractie constateren dat wordt voorgesteld dat de gezamenlijke huurdersorganisaties van de toegelaten instellingen een bindende voordracht voor een commissaris mogen doen. Betekent dit dat deze huurdersorganisaties ook «huurders» mogen voordragen? Staat deze voordracht los van het voorstel dat commissarissen ook huurder bij een toegelaten instelling mogen zijn? Zo ja, dan zou dat kunnen leiden tot een groot percentage huurders in een raad van toezicht.
Overigens merken deze leden op geen voorstander te zijn van huurders in een raad van toezicht. Zij doelen daarbij niet op de voordracht die huurdersorganisaties mogen doen, maar op de benoeming van huurders in een raad van toezicht. Huurders zijn namelijk direct belanghebbenden en de kans is dan bepaald niet uitgesloten dat deze commissarissen minder oog hebben voor de positie van de toegelaten instelling in het algemeen. Dat de regering dit in principe niet ondenkbeeldig vindt, blijkt volgens deze leden uit de passage op pagina 47 van de memorie van toelichting, die gaat over de door de huurdersorganisaties voorgedragen commissarissen, die tezamen niet de meerderheid van de raad van toezicht mogen vormen. Zo wordt het risico beperkt dat de behartiging van het belang van de toegelaten instelling door de raad van toezicht in het gedrang komt. Ook vragen de leden van de VVD-fractie hoe het voorstel ten aanzien van huurders in een raad van toezicht zich verhoudt tot de nieuwe governancecode.
De leden van de VVD-fractie constateren dat de regering voorstelt dat de minister van BZK gerechtigd is tot ontslag van één of meerdere commissarissen. Gaarne krijgen deze leden een nadere motivering van dit voorstel. Zij merken op dat de minister de leden van de raad van toezicht niet benoemt. Als de minister de bevoegdheid krijgt om commissarissen te ontslaan, dan betekent dat in feite, dat er voor de Kamer een taak is weggelegd bij individuele toegelaten instellingen, want de Kamer controleert de regering. De Kamer zou de minister dan kunnen opdragen leden van een raad van toezicht van een toegelaten instelling te ontslaan. Gaat dat niet te ver als het om private instellingen gaat? Bij andere bedrijven is daar immers ook geen sprake van. Eventueel in uiterste noodzaak, denk aan een zaak als de ss Rotterdam, zou ontslag door de minister denkbaar zijn, zo menen de leden van de VVD-fractie. Waarom is er niet voor gekozen om het ontslag van een commissaris in principe altijd via de ondernemingskamer te laten lopen, ook als de minister reden ziet voor ontslag?
De leden van de VVD-fractie verwijzen hierbij ook naar hun opmerkingen gemaakt bij artikel 33.
Tevens kan een commissaris door de ondernemingskamer van het gerechtshof te Amsterdam worden ontslagen. Wanneer kan een commissaris nu door de ondernemingskamer worden ontslagen en wanneer door de minister? Hoe ziet de procedure voor het ontslag van een commissaris via de ondernemingskamer eruit? Hoe lang duurt die procedure? Is er ook een versnelde procedure mogelijk?

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom wel een relatieve bovengrens wordt gesteld (van de helft) aan het aandeel van door huurdersorganisaties voorgestelde leden in de raad van toezicht en niet een relatief minimum? Is de regering bereid om net als bij structuurvennootschappen (voordracht door ondernemingsraden) een minimum van een derde in te wet op te nemen?

De leden van de CDA-fractie vragen of er over de verschillende namen goed is nagedacht. Deze leden merken op dat in het wetsvoorstel zowel «raad van toezicht» als «raad van commissarissen»worden gebezigd. Kan dit door een eenduidige terminologie worden vervangen? Ook willen deze leden de regering uitdagen om na te denken over de naam «Nationale Autoriteit Toegelaten Instellingen». Kan hiervoor niet in de plaats een naam worden gebruikt die duidelijk aangeeft wat de autoriteit is en doet? Bijvoorbeeld Financiële Autoriteit Woningcorporaties?

De leden van de SP-fractie vinden het onbegrijpelijk dat de regering ondanks alle bewijzen in de afgelopen jaren dat zelfregulering door de sector faalt, toch de interne organisatie van toegelaten instellingen meer wil overlaten aan henzelf. Is het niet veel beter te voorkomen dat wordt gegokt met geld van huurders door investeringsbeslissingen vooraf wel door een externe toezichthouder te laten toetsen? Voorkomen is toch altijd beter dan genezen?

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat in het wetsvoorstel vooral de verhouding overheid-toegelaten instelling centraal staat. Deze leden vragen hoe met het voorliggende wetsvoorstel de creativiteit en de energie van de «civil society» wordt aangeboord en de publieke inbreng van burgers wordt benut als essentiële component in de dynamiek en de differentiatie van het wonen in Nederland.

12.1. Aanvullingen op het stichtingen- en verenigingenrecht m.b.t. toegelaten instellingen

De leden van de CDA-fractie merken op dat in de memorie van toelichting onder 12.2 wordt aangegeven dat de gezamenlijke huurdersorganisaties van de toegelaten instelling het recht hebben een bindende voordracht te doen voor één of meer commissarissen in de raad van toezicht. Deze commissaris of commissarissen kunnen huurders zijn van woongelegenheden van toegelaten instellingen. Hiermee wordt, aldus de memorie van toelichting, uitvoering gegeven aan de motie Depla (Kamerstuk 29 453, nr. 184). Deze motie verzoekt echter «de regering de mogelijkheden te onderzoeken om als kwaliteitseis aan het geheel van de raad van toezicht te stellen dat twee leden huurder zijn». Kan de regering aangeven waarom tot een afwijkende keuze is gekomen? De leden van de CDA-fractie menen dat letterlijke uitvoering van de motie, juist vanwege die noodzakelijke, nu vaak ontbrekende, binding gewenst is. Daarbij doen deze leden ook de suggestie om aanvullend op dit voorstel, te komen tot een commissaris namens de gebruikers van maatschappelijk vastgoed.
Kan in dit verband worden aangegeven waarom geen eisen worden gesteld aan de omvang van de raad van commissarissen? In het voorliggende wetsvoorstel is niets aangegeven over het profiel waaraan leden van de raad van commissarissen moeten voldoen, dat geldt overigens ook voor de leden van de raad van bestuur. Wat is hiervoor de achterliggende motivatie? Deelt de regering de zienswijze van de leden van de CDA-fractie dat het ongewenst is om hier enige vrijblijvendheid te laten bestaan? Is de regering bereid hier alsnog een voorziening voor te treffen?
Zowel in de «Wijkenbrief» als in de «Integratiebrief» gaat de regering uit van meer participatie van burgers. In dat verband wordt zelfs gesproken van een handvest burgerschap. Wat betekent uitvoering van het in deze brieven voorgenomen beleid voor huurders? Wat zijn in dit verband de verplichtingen voor toegelaten instellingen om mee te denken in voorstellen die van huurders komen met het doel de leefbaarheid in de wijk, buurt of straat te vergroten? Is de regering bereid dit ook in het wetsvoorstel vast te leggen?
Een toegelaten instelling brengt jaarlijks een verslag uit. Dit kan ook een middel zijn om de betrokkenheid van huurders inhoud te geven. Het is

daarbij wel noodzakelijk dat dit verslag leesbaar is en dat er duidelijk wordt aangegeven wat de beleidskeuzes zijn, waarom die keuzes worden gemaakt, en hoe het staat met de voortgang van de uitwerking van deze keuzes. De leden van de CDA-fractie zien dit punt graag vastgelegd in de artikelen 35 tot en met 38.
De leden van de CDA-fractie verzoeken de regering om in te gaan op de positie van de leden van de raad van toezicht. In het verleden hebben leden zich individueel geageerd tegen misstanden, terwijl de raad als college geen stappen heeft ondernomen. Op welke wijze worden individuele leden gehoord? Hebben ze een mogelijkheid om zich te melden bij een meldpunt? En is er voor hen een soort van klokkenluidersregeling?
De leden van de CDA-fractie lezen dat de minister van BZK ruimte krijgt om leden van de raad van toezicht te ontslaan. Deze leden vragen hierover of het ook niet te binden is aan een besluit van de Ondernemingskamer, zodat ook via rechtelijke toetsing dit mogelijk wordt gelijkend aan de situatie in het bedrijfsleven? Wat was de afweging om de mogelijkheid alleen bij de minister van BZK te leggen?
Kan de minister aangeven of het de bedoeling is dat de wet ingrijpt op lopende zittingstermijnen van leden van de raad van commissarissen. Of gelden de vereisten bij (her)benoeming? Indien het eerstgenoemde wordt beoogd, heeft de minister zich vergewist van de juridische houdbaarheid? Zo ja, kan de minister dit toelichten?
De leden van de CDA-fractie vragen of de regering uiteen kan zetten waarom niet gekozen is voor een overgangsperiode zoals verwoord in de governancecode (art. 30). Hoeveel toegelaten instellingen kennen een personele unie met een zorginstelling op het niveau van bestuur en raad van toezicht? Is de regering bereid om voor deze toegelaten instellingen naast de bestuurlijke personele unie de personele unie op het niveau van de raad van toezicht te blijven toestaan, bijvoorbeeld onder de voorwaarde dat binnen die raad een lid of meer leden exclusief verantwoordelijk is/zijn voor het toezicht op de toegelaten instelling en een ander (of anderen) voor het toezicht op de zorgorganisaties (art. 30)? Deelt de regering de opvatting dat commissarissen moeten kunnen worden aangesproken indien zij tekort schieten in hun taakuitoefening. Zo ja, waarom wordt in art. 31 dan niet gesproken van overeenkomstige toepassing van art. 9 boek 2 BW op de taakvervulling door de raad van commissarissen? Zo nee, wat wordt er dan bedoeld met art. 31 lid 2 (art. 31)?

De leden van de SP-fractie merken op dat het voorliggende wetsvoorstel zou moeten gaan over hoe van toegelaten instellingen meer democratische instellingen kunnen worden gemaakt die van en voor huurders werken. De afgelopen vijfentwintig jaar zijn huurders buitenspel gezet door verenigingen te vervangen door het «business like» raad van toezicht model. Gemeenten als toezichthouder zijn buitenspel gezet als toezichthouder waardoor een belangrijk democratisch deficit is ontstaan, aldus deze leden. Schaalvergroting, marktdenken, zelfverrijking en te vaak gokken met geld van bestuurders is het gevolg geweest. Waarom wil de regering dan toch doorgaan op deze voet?

De leden van de SP-fractie vragen of de regering bereid is huurders meer zeggenschap te geven in het beleid van toegelaten instellingen als direct belanghebbenden? Bijvoorbeeld middels een rechtstreekse verkiezing van de helft plus één leden van de raad van commissarissen? Is de regering bereid om huurders het recht te geven om collectief over te stappen naar een andere toegelaten instelling, met inbegrip van de woningen die ze huren als ze ontevreden zijn over de wijze waarop hun toegelaten instelling hen behandeld? Waarom reduceert de regering de volgens deze leden noodzakelijke inspraak van huurders en hun vertegenwoordigers in

het beheer en beleid van toegelaten instellingen tot nul door het schrappen van deze belangrijke opdracht aan de toegelaten instellingen? Is de regering bereid het BBSH in het voorliggende wetsvoorstel op te nemen, zodat het bevorderen en stimuleren van bewonersparticipatie als taak van de toegelaten instelling in het wetsvoorstel wordt opgenomen?

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat met het wetsvoorstel de positie van de raad van commissarissen wordt versterkt en daarmee het interne toezicht. Deze leden vragen of het de bedoeling is dat de wet ingrijpt op lopende zittingstermijnen van leden van de raad van commissarissen. Of gelden de vereisten alleen bij (her)benoeming? Indien het eerstgenoemde wordt beoogd, heeft de regering zich vergewist van de juridische houdbaarheid? Zo ja, kan de regering dit toelichten? Kan de regering tevens uiteenzetten waarom niet gekozen is voor een overgangsperiode, zoals verwoord in de governancecode (art. 30)?
Deze leden merken op dat ook de versterking van de positie van de huurdersorganisaties kan bijdragen aan betere checks and balances. Deze leden geven in overweging huurdersorganisaties het enquêterecht te geven zoals cliëntenraden dat ook hebben bij zorginstellingen.
Deze leden constateren dat in het wetsvoorstel de huidige zeggenschapspositie van huurdersorganisaties wordt verzwakt onder meer door het schrappen van de opdracht aan toegelaten instellingen om bewoners en hun vertegenwoordigers te «betrekken bij het beheer en beleid» (BBSH). Ook wordt het huidige recht van huurdersorganisaties om ten minste twee commissarissen voor de raad van toezicht c.q. bestuur voor te dragen zonder argumentatie teruggebracht naar één (of meer). Deze leden vragen daarom zoals voorgesteld door de Woonbond het prestatieveld «huurders betrekken bij beleid en beheer» in de het voorliggende wetsvoorstel op te nemen, opdat het actief bevorderen en stimuleren van bewonersparticipatie als een belangrijke maatschappelijke taak van toegelaten instellingen in de wet wordt verankerd. Ook vragen deze leden om een onderbouwing van het voorstel om het aantal huurdercommissarissen te verlagen. Zij geven in overweging de huidige bepaling van het recht van bindende voordracht voor ten minste twee kandidaten voor de raad van commissarissen of bestuur te handhaven.

13. Extern toezicht: volkshuisvestelijk toezicht, rechtmatigheidstoezicht, toezicht op integriteit en governance, financieel toezicht en toezicht op staatssteunregels

13.1. Inleiding

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de regering heeft gekozen voor een heldere verdeling van het toezicht tussen de minister van BZK en de voorgestelde autoriteit. Ook is beleidsafstemming tussen toegelaten instellingen en gemeenten geregeld. Het is deze leden echter niet duidelijk op welke onderwerpen en op welke momenten democratische controle door de Kamer, respectievelijk de gemeenteraad plaats zal vinden. Kan de regering dat nader toelichten, niet alleen wat betreft de reguliere activiteiten, maar ook wat betreft de incidentele, zoals interventies? Dient daarbij ook niet een rol te zijn weggelegd voor de provincies, vanuit hun regierol ten aanzien van de woningbouw en de samenwerking tussen gemeenten op dit punt? De leden van de PvdA-fractie verzoeken de regering een exact overzicht te geven welke beslissingen op welk moment aan welke democratisch gekozen orgaan moeten worden voorgelegd.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering of in het wetsvoorstel expliciet moet worden vastgelegd dat de Algemene Rekenkamer controlerechten heeft bij de autoriteit. Dat lijkt nu niet het geval. Deze leden stellen vast dat de Algemene Rekenkamer van mening is dat zij de

bevoegdheid moet hebben om ook bij toegelaten instellingen controlerechten moet hebben. Dit standpunt lijkt in strijd met het stelsel zoals dat thans bestaat. Graag zien deze leden op dit punt een reactie van de regering. Dit punt komt inhoudelijk ook terug als het gaat om dochterondernemingen.
De lede van de CDA-fractie merken op dat de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties en Aedes samen een code hebben ontwikkeld voor het interne toezicht. Voor Aedes leden is deze governance code bindend. Er zijn echter ook toegelaten instellingen een lid zijn van Aedes. Is de regering bereid via een nota van wijziging met een voorstel te komen om via het voorliggende wetsvoorstel deze bestaande code algemeen bindend te verklaren? Zo nee, wat verzet zich daar naar zijn dan tegen?

Een algemeen verbindend verklaren kan mogelijk leiden tot het beperken van artikelen in het wetsvoorstel. Kan worden aangegeven om welke artikelen dit gaat?

De leden van de SP-fractie vragen de regering waarom zij niet kiest om het CFV uit te bouwen tot een volwaardig onafhankelijke toezichthouder? Is de regering bereid het CFV om te dopen tot waakhond voor de volkshuisvesting, met daarbij horend instrumentarium voor het kunnen uitoefenen van integraal toezicht op zowel het volkshuisvestelijk als financieel functioneren van toegelaten instellingen? Waarbij uiteraard de politieke verantwoordelijkheid met inzet van de zwaarste sancties een verantwoordelijkheid van de minister van BZK blijft.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat de standpunten van de Algemene Rekenkamer, zoals weergegeven in een brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 12 april 2010 (Kamerstuk 32 769, nr. 5), niet zijn overgenomen. Deze leden vragen waarom het voorstel om de bevoegdheid van de Algemene Rekenkamer met betrekking tot controlerechten bij de op te richten autoriteit en bij individuele toegelaten instellingen in het wetsvoorstel op te nemen niet is overgenomen. Deze leden vragen ook waarom het voorstel niet is overgenomen om de autoriteit of de minister van BZK, en in het verlengde daarvan de Algemene Rekenkamer, de bevoegdheid te geven om rechtstreeks bij dochterondernemingen van toegelaten instellingen informatie op te vragen.

13.2. De verhouding tussen het interne toezicht en het externe toezicht

Naar de mening van de leden van de VVD-fractie ligt het primaire toezicht op de toegelaten instelling bij de raad van commissarissen. Deze leden onderschrijven de gedachte dat naarmate het interne toezicht beter functioneert het externe toezicht zich kan toespitsen op risicogericht toezicht.

De leden van de CDA-fractie merken op dat regelmatige visitatie van een toegelaten instelling een stroom aan informatie kan opleveren, zowel vanuit de organisatie van de toegelaten instelling en haar stakeholders richting de visitatiecommissie, als uiteindelijk na ommekomst van het verslag van de visitatiecommissie in omgekeerde richting. Verplichting tot visitatie zien deze leden dat ook als een punt om de horizontale binding te versterken. Graag zien zij dit opgenomen in het voorliggende wetsvoorstel.

13.3. Toezicht op rechtmatigheid, volkshuisvestelijke prestaties, governance en integriteit door de minister van BZK

Graag lezen de leden van de CDA-fractie een nadere toelichting op de algemeen verbindend verklaring van de governance code. Is dit de beste optie om te komen tot een breed gedragen intern toezicht?
In de governance code wordt gesteld dat de jaarrekening wordt vastgesteld door de raad van bestuur. In het voorliggende wetsvoorstel wordt deze taak echter belegd bij de raad van commissarissen. Wat is de ratio hierachter? De leden van de CDA-fractie zien hier graag een nadere toelichting op. Waarom wordt afgeweken van de governance code en de scheiding tussen raad van bestuur en raad van commissarissen?

13.4. Taken en organisatie van de autoriteit

De leden van de VVD-fractie constateren dat de autoriteit naast het financiële toezicht ook de taak krijgt project- en saneringssteun te verstrekken. Project- en saneringssteun enerzijds en toezicht anderzijds zijn twee aparte taken. Ingevolge het voorgestelde in artikel 61 stelt de autoriteit een bestuursreglement vast. In de toelichting staat dat in dat reglement een vorm van functiescheiding tussen de toezichttaken en de taken in verband met de verlening van subsidies kan worden gecreëerd. Waarom wordt een verplichte functiescheiding niet expliciet in de wet opgenomen, zo vragen de leden van de VVD-fractie? Er zouden bijvoorbeeld twee aparte kamers binnen de autoriteit kunnen worden ingesteld om zo te voorkomen dat er een vermenging van beide functies komt.

De leden van de CDA-fractie merken op dat één van de belangrijke verschillen tussen de voorgenomen keuze zoals aangegeven in de brief van 12 juni 2009 (Kamerstuk 29 453, nr. 118) en het voorliggende wetsvoorstel de positie van de autoriteit betreft.
Uitgangspunt van de keuze van de vorige regering was om het toezicht op het rechtmatig handelen en op het financieel en volkshuisvestelijk presteren, onder te brengen bij een onafhankelijke autoriteit.
De regering maakt, mede op basis van het advies van de Raad van State, nu de keuze het toezicht bij een autoriteit te richten op het financiële toezicht en het toezicht op de Europese staatssteunvereisten.
Daarbij blijven het volkshuisvestelijk toezicht, het rechtmatigheidstoezicht en het toezicht op de governance en integriteit bij de minister van BZK.
De regering lijkt zich op dit punt vooral te richten op het advies van de Raad van State. De leden van de CDA-fractie willen van de regering weten of er nog andere overwegingen zijn die de regering tot deze bijstelling hebben gebracht. Zo ja, welke zijn deze overwegingen?
Alvorens tot een definitief positieve afweging te komen, vragen deze leden zich af of de regering in deze ook het evenwicht tussen het horizontale en het verticale toezicht heeft betrokken, alsmede het subsidiariteitsbeginsel dat stelt dat (politieke) keuzes en verantwoording zo dicht mogelijk bij de burger horen te liggen. Op welke wijze is bij het voorgestelde model stil gestaan bij de overwegingen van de vicevoorzitter van de Raad van State in zijn inleiding bij het Jaarverslag 2009 van de Raad van State, met name als het gaat over zijn kritiek op de stapeling van toezicht en controle binnen het denkraam van «new public management», de positie van beroepsbeoefenaren en de rol van bestuurder versus politicus en volksvertegenwoordiger?
Het wetsvoorstel maakt het mogelijk dat via de autoriteit wordt gekomen tot projectsteun en/of saneringssteun. Hiervoor ontstaat een wettelijke basis. In het wetsvoorstel is geen ruimte gemaakt voor de zogenoemde «bijzondere projectsteun». De leden van de CDA-fractie worden graag geïnformeerd over de afweging die achter deze keuze verborgen ligt.

De leden van de CDA-fractie willen graag een toelichting op de sancties die de autoriteit kan treffen. Welke middelen zijn er om deze sancties af te dwingen? Is er een mogelijkheid om dit te regelen via een last onder dwangsom? Staat de autoriteit niet met lege handen als er niet wordt voldaan aan de opgelegde aanwijzing?

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben vragen over de voorgestelde aanpak van het externe (overheids)toezicht. In het voorliggende wetsvoorstel is er voor gekozen onderscheid te maken tussen toezicht op financieel en beleidsinhoudelijk gebied. Deze leden vragen of dit onderscheid wel zo gemaakt kan worden. Zij vragen waarom een bundeling van het toezicht afbreuk zou doen aan de ministeriele verantwoordelijkheid.

13.5. Subsidieregels en heffingsregels

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat het voorliggende wetsvoorstel de mogelijkheid biedt om toegelaten instellingen een heffing op te leggen of om middelen van toegelaten instellingen in te zetten ten behoeve van andere toegelaten isntellingen. Deze leden vragen hoe dit zich verhoudt tot de afschaffing van de Vogelaarheffing.

14. Handhaving en bewind door de minister van BZK

14.1. Handhaving door de minister van BZK

De leden van de VVD-fractie merken op dat de minister van BZK bevoegd is tot het geven van een aanwijzing aan een toegelaten instelling. Ook kan de minister een toegelaten instelling een last onder dwangsom opleggen. Deze vallen dan vervolgens toe aan de autoriteit. In hoeverre heeft de regering hierbij overwogen dat de last onder dwangsom ten koste van de huurders gaat?

15. Naleefbaarheid, uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid

Deelt de regering de opvatting van de leden van de ChristenUnie-fractie dat invoering van het voorliggende wetsvoorstel halverwege het jaar extra belastend is voor toegelaten instellingen en derhalve invoering per 1 januari de voorkeur heeft?

De leden van de SGP-fractie zijn gelet op de aanzienlijke administratieve lasten die met dit wetsvoorstel gepaard gaan van mening dat inwerkingtreding slechts per 1 januari wenselijk is.

15.1. De overgang van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting naar de Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de taakuitbreiding

De leden van de VVD-fractie constateren dat het CFV wordt omgevormd tot de Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Waarom is er gekozen voor de naam «Nederlandse» autoriteit, nu wordt voorgesteld de taak van deze autoriteit te beperken tot het financiële toezicht en daarbij niet het volkshuisvestelijk toezicht te betrekken?

15.2. Gevolgen van het wetsvoorstel voor de toegelaten instellingen

De leden van de PVV-fractie vragen op welke wijze de scheiding van vermogen wordt van toegelaten instellingen uitgevoerd en welke gevolgen heeft die scheiding voor het investeringsvermogen in DAEB- en

niet-DAEB-activiteiten. Wat is het tijdspad voor de uitvoering van de scheiding tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten?

16. Administratieve lasten

In het algemeen vragen de leden van de VVD-fractie zich af in hoeverre toegelaten instellingen straks met meer regelgeving te maken krijgen dan thans het geval is. Er wordt gesteld dat er sprake is van een toename van de administratieve lasten en dat de toename overigens weer met 20% is gedaald. Per saldo betekent dat dus een toename. In hoeverre is één en ander in lijn met het regeerakkoord? In hoeverre is er na inwerkingtreding van het voorliggende wetsvoorstel, de Amvb's en de overblijvende circulaires sprake van minder administratieve lasten? Waarom is er bijvoorbeeld een Amvb inzake het jaarverslag nodig? Zou dit niet aan de autoriteit, in overleg met de sector, kunnen worden overgelaten? Voorts vragen de leden van de VVD-fractie in hoeverre, en op welke punten, de Europese regelgeving tot een toename van de administratieve lasten voor de toegelaten instellingen leidt.

De leden van de PvdA-fractie maken zich grote zorgen over de grote eenmalige en structurele administratieve lasten die voortvloeien uit het wetsvoorstel en de bij Amvb te stellen administratieve eisen. Deze leden hebben daarom vooralsnog ernstige bezwaren tegen het grote aantal Amvb's. Is het mogelijk om de kosten te beperken door minder regels te stellen in Amvb's en in plaats daarvan eenvoudige regels op te nemen in het voorliggende wetsvoorstel zelf? Kan de regering een visie geven over de wijze waarop het grote aantal Amvb's kan worden beperkt?

17. Artikelsgewijze toelichting

De leden van de SGP-fractie constateren dat de terminologie van het wetsvoorstel niet altijd aansluit bij de bepalingen het burgerlijk wetboek, zoals de genoemde voorafgaande instemming (artikel 26) en de raad van toezicht (artikel 30). Eveneens lijkt ook de inhoud op bepaalde punten af te wijken, zoals de bepaling dat de bepaling dat de raad van toezicht zich moet richten naar het maatschappelijk belang dat los zou staan van het belang van de instelling (artikel 31). Deze leden vragen of hier een bewuste keuze aan ten grondslag ligt. Indien dat niet het geval is vragen zij de regering nog eens kritisch naar afwijkingen ten opzichte van de regeling in het Burgerlijk Wetboek te kijken.

Artikel 21
Klopt de waarneming van de leden van de ChristenUnie-fractie dat de toelichting op artikel 21 lid 2 abusievelijk verkeerd is aangepast? Zo nee, hoe moet het nader rapport in combinatie met de toelichting op artikel 21 dan worden gelezen? Kunnen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten al dan niet tijdelijk gezamenlijk in een verbinding worden ondergebracht?

Artikel 25
De leden van de VVD-fractie merken op dat voorgesteld wordt dat een bestuurder van een toegelaten instelling geen bestuurder mag zijn van een rechtspersoon of vennootschap met welke de toegelaten instelling in enigerlei vorm banden heeft. Daarop is één uitzondering, namelijk de situatie dat een bestuurder van de toegelaten instelling bestuurder wordt van een andere instelling met een maatschappelijke oriëntatie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een maatschappelijke dienstverlener die in belangrijke mate diensten aan bijvoorbeeld huurders verstrekt. Wat is de reden van deze uitzondering? Zou het, gelet op het voorkomen van belangenverstrengeling, niet beter zijn om dit niet meer mogelijk te maken? Gaarne

krijgen de leden van de VVD-fractie een nadere motivering van dit voorstel.

Artikel 26
De leden van de VVD-fractie constateren dat een aantal besluiten van het bestuur van de toegelaten instelling is onderworpen aan de voorafgaande toestemming van de raad van toezicht. Het gaat dan in onderdeel «c» om het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting indien daarmee ten minste een bij algemene maatregel van bestuur bepaald bedrag is gemoeid. Aan welk bedrag denkt de regering, zo vragen de leden van de VVD-fractie. De zelfde vraag hebben zij bij onderdeel «i».

Artikel 28
Ingevolge lid 2 van het voorgestelde artikel 28 moeten de statuten voorzien in een regeling voor geschillen omtrent besluiten van of instemming met besluiten door het bestuur, de raad van toezicht en de algemene vergadering. De leden van de VVD-fractie vragen wat de bedoeling is van deze bepaling. In hoeverre heeft deze bepaling gevolgen voor de bevoegdheden van de organen binnen de toegelaten instelling?

Artikel 30
Het voorgestelde artikel 30 gaat over de raad van toezicht. Waarom wordt niet het begrip «raad van commissarissen» gebruikt? In de wetstekst zelf wordt wel het woord «commissarissen» gebezigd. Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

Artikel 31
Het voorgestelde artikel 31 gaat over de taak van de raad van toezicht. De commissarissen moeten zich ook richten naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden. De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre deze twee onderdelen tot de taak van de commissarissen behoren. Moet de aandacht van de commissarissen niet gericht zijn op het belang van de toegelaten instelling?

Artikel 33
Ingevolge het voorgestelde artikel 33 kan de ondernemingskamer de raad van toezicht ontslaan. Dit kan dus ook de hele raad van toezicht zijn. De leden van de VVD-fractie merken op dat het ontslag van de hele raad van toezicht gevolgen kan hebben voor de bedrijfsvoering van de toegelaten instelling, omdat bepaalde bestuursbesluiten niet meer goed kunnen worden gekeurd. Hoe wordt voorzien in de opvolging? Waarom is hier in het wetsvoorstel niet in voorzien?

Artikel 34
De leden van de PVV-fractie vragen zich af hoe wordt voorzien in het vervangen van de raad van toezicht, wanneer die door de minister van BZK wordt ontslagen.

Artikel 35
De leden van de ChristenUnie vragen of in artikel 35 lid 1 «toegelaten instelling», conform de artikelsgewijze toelichting, niet moet worden gelezen als c.q. gewijzigd in «het bestuur»?

Artikel 37
De leden van de CDA-fractie constateren dat in het wetsvoorstel de bevoegdheid van de raad van toezicht tot het verlenen van onderzoek van de jaarrekening, het jaarverslag etc., is verwoord. Ontbreekt abusievelijk de bepaling dat de raad een dergelijke plicht heeft?

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat in het wetsvoorstel de bevoegdheid van de raad van toezicht tot het verlenen van onderzoek van de jaarrekening, het jaarverslag etc. is verwoord. Ontbreekt abusievelijk de bepaling dat de raad een dergelijk plicht heeft? Deze leden constateren dat een dergelijke plicht in artikel 2:393 BW staat, maar dit artikel is in artikel 35 van het wetsvoorstel uitgezonderd van toepasselijkheid op toegelaten instellingen.

Artikel 41
Het voorgestelde artikel 41 bevat een regeling over de uitbreiding van het werkgebied van de toegelaten instelling. Mocht de toegelaten instelling geen toestemming krijgen om in een andere gemeente actief te worden, kan dan via een fusie met een toegelaten instelling in die andere gemeente alsnog het beoogde doel worden bereikt? Hoe ziet de regering dat? Wanneer is er sprake van lokaal draagvlak voor een fusie van toegelaten instellingen? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

Artikel 42
Ingevolge het eerste lid van het voorgestelde artikel 42 moet een toegelaten instelling «naar redelijkheid» bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. De leden van de VVD-fractie vragen wat «naar redelijkheid» bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid inhoudt. Is dat meetbaar te maken? Zo ja, hoe? Waar ligt het primaat als het gaat om de volkshuisvesting, bij de toegelaten instelling of de gemeente?
Tot het inzetten van de middelen kan ook behoren het verstrekken van middelen aan andere toegelaten instellingen om te kunnen voldoen aan het door hen mede uit te voeren gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, zo valt in de memorie van toelichting te lezen. De leden van de VVD-fractie vragen zich af waar concreet op wordt gedoeld. Is er hier sprake van bijzondere projectsteun via de autoriteit? Of wordt er iets anders bedoeld? Hoe gaat een en ander in zijn werk? Wanneer moet de ene toegelaten instelling middelen inzetten voor de andere toegelaten instelling? Hoe verhoudt het tweede lid zich tot het derde lid? Blijft een heffing à la de «Vogelaarheffing» mogelijk? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een verduidelijking van de regering.

De leden van de PVV-fractie vragen hoe de term «naar redelijkheid bijdragen» verder wordt gedefinieerd? Wie beoordeeld of hiervan sprake is?

Deelt de regering de opvatting van de leden van de CDA-fractie dat bij het verrichten van werkzaamheden op wijk- of buurtniveau ter bevordering van de leefbaarheid aldaar de verantwoordelijkheden soms niet op voorhand vastliggen en dat de gehoudenheid om in dat opzicht actief te zijn in laatste instantie afhankelijk kan blijken te zijn van de beschikbaarheid van menskracht en financiële middelen? Zo ja, waaruit blijkt deze notie – thans te lezen in de toelichting bij art. 12 BBSH – in het wetsvoorstel (combinatie art. 42 lid 3 en art. 58 lid 2; 61 a)?

Artikel 43
De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat een toegelaten instelling de gemeente een overzicht van voorgenomen werkzaamheden (artikel 43 lid 1,) dient te overleggen en tegelijk met de toezending van dit overzicht, om een overleg met de gemeenten dient te verzoeken met het oog op te maken afspraken over de uitvoering van het in de betrokken gemeenten geldende volkshuisvestingsbeleid in ten minste het kalenderjaar dat direct volgt op de in het eerste lid bedoelde datum. Deze leden vragen met betrekking tot dit artikel om een reactie op de opmerkingen

van de G32 dat er geen harde juridische verplichting is opgenomen en dat gemeenten uit de lijst van werkzaamheden zelf moeten afleiden welke activiteiten en daaraan gekoppelde bijdragen specifiek voor hun grondgebied zijn. Tevens vragen deze leden in te gaan op het voorstel van de G32 om de te maken afspraken te laten gelden voor vier jaar in plaats van één jaar.
Ook merken deze leden op dat de autoriteit geen expliciete rol heeft in informatievoorziening aan gemeenten en dat in het wetsvoorstel geen bevoegdheid is opgenomen voor gemeenten om nadere informatie op te kunnen vragen. Deze leden vragen om dit alsnog op te nemen zodat het overleg tussen gemeenten en toegelaten instellingen en het maken van goede en realistische prestatie afspraken, mogelijk wordt gemaakt.

Artikel 45
De leden van de VVD-fractie merken op dat onder punt «a» van artikel 45 het onder andere gaat over «onroerende aanhorigheden». Die aanhorigheden hoeven niet per definitie bij een bepaalde woongelegenheid te horen, aldus de memorie van toelichting. Maar is het kenmerk van «aanhorigheden» nu juist niet dat ze verbonden zijn met het bezit, in dit geval een woongelegenheid? Wordt het ook mogelijk om parkeergarages te bouwen, die voor een breder publiek dan de bewoners toegankelijk zijn? Zo ja, is dat niet een taak van de gemeenten?
Artikel 45 onderdeel «d» gaat over gebouwen die een maatschappelijke gebruiksbestemming hebben, bijvoorbeeld (brede) basisscholen, welzijnsgebouwen in de wijken en gebouwen voor wijkzorgvoorzieningen. De leden van de VVD-fractie verwijzen hier ook naar hun opmerkingen, gemaakt bij het algemene deel van de memorie van toelichting (pagina 12). In het artikelsgewijze deel vragen zij nog aandacht voor het volgende. Is het niet zo dat een basisschool ook het wijkniveau te boven kan gaan? Als dat zo is, dan is zo'n school geen taak van de toegelaten instelling. Hoe wordt bepaald of er sprake is van het «uitstijgen boven het wijkniveau»? Wanneer is daar sprake van? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.
De leden van de VVD-fractie merken op dat artikel 45, onderdeel «f» over bijdragen aan de leefbaarheid gaat. Daartoe kunnen, zo blijkt uit de memorie van toelichting, speelvoorzieningen, openbaar groen,trottoirs en verlichting behoren. Behoort dit niet veel meer tot de taak van de gemeenten? Hoe ver strekt het openbare gebied rond het woningbezit uit? Wat behoort redelijkerwijs tot de taak van de toegelaten instellingen? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering. In hoeverre voorkomt het voorgestelde artikel 45 lid 2 dat een toegelaten instelling een project à la de ss Rotterdam start?

De leden van de PVV-fractie zijn van mening dat de kerntaak van toegelaten instellingen moet zijn het zorgen voor betaalbare woonruimte en dat van die kerntaak zo min mogelijk moet worden afgeweken.

De leden van de CDA-fractie vragen of het mogelijk is dat toegelaten instellingen over vastgoed beschikken of in aanbouw hebben of contractuele verplichtingen ter zake zijn aangegaan die straks niet meer tot het gebied van de volkshuisvesting worden gerekend. Zo ja, hoe wordt hiermee omgegaan? Is de regering bereid dit te gedogen of komt er een voldoende ruime overgangstermijn?
Kan de regering bevestigen dat niet bedoeld is dat inzake maatschappelijk vastgoed iets anders wordt geregeld dan in de nu vigerende tijdelijke regeling?
Zo ja, moet in de artikelsgewijze toelichting bij artikel 45 lid 2 «hun woongelegenheden» niet worden gelezen als «woongelegenheden van toegelaten instellingen»? Zo nee, waarom heeft de regering daar in de toelichting geen melding van gemaakt?

De letterlijke tekst van het voorliggende wetsvoorstel leidt tot constatering dat het kan voorkomen dat realisatie van maatschappelijk vastgoed doortoegelaten instellingen niet kan plaatsvinden omdat er geen woningen van toegelaten instellingen in een kern of buurtschap aanwezig zijn. Deelt de regering deze conclusie? Legt dit geen beperkingen op met betrekking tot het leefbaar houden van het platteland i.c. de krimpaanpak? Deelt de regering de opvatting dat hier sprake is van een onbedoeld effect?
De leden van de SGP-fractie vragen waarom de regering in de toelichting enkel refereert aan een onderhoudsafdeling. Is het mogelijk ook door middel van andere juridische constructies in onderhoud te voorzien, zo vragen zij.

Artikel 49
De leden van de CDA-fractie vragen of de minister kan bevestigen dat de EC beschikking 2009 niet verplicht tot het buitenwerking stellen van art. 25d Mededingingswet? Waarom laat de regering de kans liggen om de kosten voor de sector te beperken? En staat dit niet haaks op de level playing field gedachte aangezien alle andere instellingen/ondernemingen buiten de sociale huursector wel te maken hebben met de ondergrens van € 40 miljoen?
Moet uit het nader rapport (pag. 4) worden opgemaakt dat de keuze voor een vermogensscheiding (DAEB tak/niet-DAEB tak) een eigenstandige keuze is en niet door de Commissie wordt geëist? Zo nee, kan de regering dit nader uiteenzetten. Zo ja, kan de regering de wenselijkheid beargumenteren?

Artikel 50
De leden van de VVD-fractie merken op dat in artikel 50 wordt voorgesteld dat de minister kan toestaan dat een toegelaten instelling een bepaald percentage van de huurwoningen met een huur onder de 652,52 euro vrij van de DAEB-toewijzingsregels mag verhuren. Het bij voorrang toewijzen van deze woningen aan lage inkomens hoeft dan ook niet. Wordt hier gedoeld op de 10%-regeling in het kader van de staatssteunregeling? Of wordt op iets anders gedoeld? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

Artikel 52
De leden van de CDA-fractie vragen of de investeringsbeperking door maximering van een bij Amvb vastgesteld percentage van het eigen vermogen tot gevolg kan hebben dat de toegelaten instelling hun deelneming moet reduceren louter en alleen vanwege de jaarlijkse herwaardering van vastgoed. Hoe zal dit worden opgelost?

Artikel 54
De leden van de CDA-fractie vragen hoe het wetsartikel inzake de huursomstijging zich verhoudt tot het aangekondigde huurbeleid in het kader van de scheefheidsbestrijding. Deelt de regering de opvatting dat lid 2 moet worden uitgebreid met woningen waarvoor een extra huurverhoging kan worden doorberekend in verband met het inkomen van de verhuur?

Artikel 57
Het voorgestelde in artikel 57 regelt dat er een «autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting» is. Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie inzicht in de (bedrijfs)kosten van deze autoriteit.

Artikel 59
Het voorgestelde artikel 59 gaat over het vaststellen van beleidsregels door de minister van BZK voor de autoriteit. De leden van de VVD-fractie krijgen graag inzicht in de inhoud van die beleidsregels, omdat op basis daarvan de Kamer de minister kan aanspreken op datgene wat de autoriteit doet. Kan door het opstellen van strakke beleidsregels de ministeriële verantwoordelijkheid goed worden geregeld, met als gevolg dat de autoriteit het financiële en het volkshuisvestelijke toezicht en het overige toezicht heeft?

Artikel 60
De leden van de VVD-fractie constateren dat de autoriteit zal bestaan uit drie tot vijf leden. De leden worden voor vier jaar benoemd met een eenmalige verlenging. Wat zijn de gevolgen van de inwerkingtreding van het voorliggende wetsvoorstel voor de directie en de medewerkers van het huidige Centraal Fonds Volkshuisvesting? Hoewel de huidige directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting een ambtenaar is en geen bestuurder, is de vraag of er sprake is van een overgangsregeling voor de directie van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Zo ja, hoe ziet die overgangsregeling eruit?

Artikel 61c
De leden van de VVD-fractie merken dat voorgesteld wordt dat de minister van BZK geen maatregelen tegen een toegelaten instelling treft, als de autoriteit bevoegd is een aanwijzing te geven. Wat nu als de autoriteit wel bevoegd is, maar geen maatregel treft, zo dat nodig is? Wat gebeurt er dan?
Ingevolge het wetsvoorstel heeft de minister het volkshuisvestelijk toezicht en de autoriteit het financiële toezicht. Waar ligt het primaat van het toezicht, bij de minister of de autoriteit?
Afdeling 5 van de Woningwet gaat over toezicht en bewind en richt zich op de toegelaten instelling en niet zozeer op de gemeenten. Zo kunnen toegelaten instellingen een aanwijzing krijgen om een of meer handelingen te verrichten of na te laten. Maar wat nu, als de gemeenten afspraken niet nakomen? Welke bevoegdheden heeft de minister dan wel de autoriteit jegens de gemeenten? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.
Ingevolge het voorgestelde artikel 61c, lid 2 behandelt de minister geschillen tussen de gemeenten en de toegelaten instellingen omtrent de bijdragen van toegelaten instellingen aan het in die gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid. De leden van de VVD-fractie vragen de regering dit nader te verduidelijken. Hoe gaat het een en ander in zijn werk?
De minister kan een toegelaten instelling een aanwijzing geven om bepaalde maatregelen te nemen. Maar er kan dan gemakkelijk een spanning ontstaan tussen dat wat een toegelaten instelling financieel kan en de wensen van de overheid, zo menen de leden van de VVD-fractie. In hoeverre heeft een toegelaten instelling nog beleidsvrijheid, als de toegelaten instelling bijvoorbeeld de aanwijzing krijgt bepaalde investeringsvoornemens te moeten heroverwegen? Waar ligt nu het primaat? Bij de toegelaten instellingen of bij de gemeenten?

Artikel 61d
Ingevolge het voorgestelde artikel 61d, lid 3 omvat een aanwijzing, als bedoeld in het eerste lid, de gevolgen die de minister verbindt aan het niet voldoen aan die aanwijzing. Aan wat voor gevolgen moet dan worden gedacht, zo vragen de leden van de VVD-fractie.

Artikel 61h
Het voorgestelde artikel 61h gaat over het «onder bewind stellen van een toegelaten instelling». Blijft het ook mogelijk om een externe toezichthouder te benoemen, zoals de laatste jaren een paar keer is voorgekomen? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

Artikel 61m
Wat zijn de gevolgen voor het toezicht door de autoriteit en de minister als overeenkomsten en gedragsregels algemeen verbindend worden verklaard, zo vragen de leden van de VVD-fractie?

Overgangsbepalingen (artikel II)
De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom m.b.t. bestaande verbindingen geen uitzondering is gemaakt en in plaats daarvan gekozen is voor een harde grens van maximaal 4 jaar. Impliceert dit niet dat in voorkomende gevallen toegelaten instellingen letterlijk tegen elke prijs hun aandeel moeten terugbrengen? Resulteert dit niet in weglek van maatschappelijk gebonden vermogen?

De voorzitter van de commissie,
Dijksma

De griffier van de commissie,
Van der Leeden