

## Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20301 2500 EH Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**  
Directoraat-Generaal Wonen,  
Bouwen en Integratie  
Directie Woningmarkt

Schedeldoekshaven 200  
2511 EX Den Haag  
Postbus 20301  
2500 EH Den Haag

**Kenmerk**  
20120000270420

**Uw kenmerk**  
2012Z08846/2012D1855  
7

Datum 11 mei 2012

Betreft Brief van de Vernieuwde Stad over deelnemingen in de Herzieningswet

U hebt mij om een reactie verzocht op de brief van 12 april 2012 van het platform De Vernieuwde Stad aan uw Kamer. In die brief verzoekt De Vernieuwde Stad u om in de Woningwet mogelijk te maken dat toegelaten instellingen activiteiten die volgens die wet diensten van algemeen economisch belang (DAEB) zijn, onder te brengen in verbindingen in de zin van die wet, om daarmee samen met andere partijen (waaronder commerciële partijen) aan onder andere gebiedsontwikkeling te kunnen doen en risico's te beperken. Hieronder ga ik in op de brief van De Vernieuwde Stad en geef ik aan waarom ik niet mee wil gaan in het verzoek van het platform. Tevens geef ik aan waarom het verbod om DAEB-activiteiten in een verbinding onder te brengen geen belemmering zal zijn voor de gebiedsontwikkeling of andere ontwikkelactiviteiten van toegelaten instellingen samen met andere partijen.

### ***De kern van het voorstel van De Vernieuwde Stad***

De kern van het voorstel van De Vernieuwde Stad is:

- Een toegelaten instelling mag DAEB-activiteiten in een verbinding onderbrengen. De verbinding zou in die situatie ook staatssteun moeten kunnen ontvangen voor haar DAEB-activiteiten. Zij moet dan voldoen aan de eisen van de administratieve scheiding, de toewijzing, e.d..
- Contractueel zou daarbij dan geregeld moeten worden dat op het eerste verzoek van de aandeelhoudende toegelaten instellingen deze toegelaten instellingen belast kunnen worden met de uitvoering van de DAEB-activiteiten in de verbinding.
- De minister kan dan, indien noodzakelijk, via het geven van aanwijzingen aan de aandeelhoudende toegelaten instellingen, indirect ingrijpen in de uitvoering van de DAEB-activiteiten in de verbinding.

### ***Reactie op het voorstel***

Allereerst wil ik opmerken dat het onder de huidige Woningwet en het Bbsh toegelaten instellingen alleen is toegestaan om activiteiten in een verbinding onder te brengen als dat noodzakelijk is voor een goede uitvoering van hun kerntaken. Daarbij kunnen DAEB-taken slechts in zeer specifieke situaties in verbindingen worden ondergebracht, bijvoorbeeld in geval van een wijk-ontwikkelingsmaatschappij t.a.v. bestaand DAEB-onroerend goed dat herontwikkeld wordt. De minister van BZK moet dit vooraf goedkeuren. Huurdersorganisaties kunnen daarbij een zienswijze geven. Staatssteun (bijv. WSW-borging) voor die verbindingen is niet mogelijk. Wel is er sprake van

een zodanige toegestane kapitaalsinbreng van de toegelaten instelling in die verbindingen dat tijdens de herontwikkeling de verhuur op de normale wijze kan doorgaan. Na de herontwikkeling komt het onroerend goed dat voor de DAEB bestemd blijft weer in exploitatie bij de toegelaten instelling.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**  
Directoraat-Generaal Wonen,  
Bouwen en Integratie  
Directie Woningmarkt

Om de volgende redenen wil ik niet meegaan in het voorstel van De Vernieuwde Stad:

- Allereerst wil ik opmerken dat de Europese beschikking van 15 december 2009 het mij alleen toestaat om DAEB op te dragen aan toegelaten instellingen, die vervolgens voor de uitvoering van die DAEB aanspraak kunnen maken op staatssteun. Het tegemoet komen aan het voorstel van De Vernieuwde Stad zou derhalve een nieuwe staatssteunmelding in Brussel vereisen.
- Ten tweede heb ik geen directe toezichtrelatie met verbindingen van een toegelaten instelling, ook het voorstel van De Vernieuwde Stad maakt dit niet mogelijk. Ik of de autoriteit kan dus geen aanwijzingen geven aan de verbinding en ik kan ook niet direct ingrijpen in een verbinding door het aanwijzen van bijv. een toezichthouder. Dat moet altijd via de toegelaten instelling.
- De verbinding heeft in het voorstel van De Vernieuwde Stad recht op staatssteun, derhalve op WSW-geborgde leningen. In geval van financiële problemen in de verbinding, bijvoorbeeld door de commerciële activiteiten die daarin plaatsvinden, zou het WSW dan ook aangesproken kunnen worden op de borgstelling. Ik ben dan niet in staat om direct in te grijpen in die verbinding, noch t.a.v. de DAEB-activiteiten noch t.a.v. de niet-DAEB-activiteiten. Ik zou dan bijvoorbeeld een surseance of faillissementsaanvraag niet kunnen voorkomen, en dus geen enkele mogelijkheid hebben om in die situatie de volkshuisvestingsbelangen te borgen. Dit is een voor mij onacceptabele situatie.
- Ten slotte is een belangrijk uitgangspunt in het wetsvoorstel tot herziening van de Woningwet dat toegelaten instellingen financieel niet aangesproken kunnen worden op verliezen in hun verbindingen die verder gaan dan hun initiële kapitaalsinbreng (welke in het wetsvoorstel beperkt wordt tot een bij AMvB bepaald deel van het vermogen). Een van de voorstellen van De Vernieuwde Stad (de toegelaten instelling neemt op het eerste verzoek van de aandeelhoudende toegelaten instellingen het beheer over de DAEB-activiteiten in de verbinding over) leidt automatisch tot een doorbreking van deze afscherming, waardoor de toegelaten instelling alsnog volledig aansprakelijk gesteld kan worden voor de financiële tekorten in de verbinding, derhalve ook voor haar tekorten op de commerciële activiteiten die ten behoeve van de commerciële partners daarin worden uitgevoerd. Dit voorstel van De Vernieuwde Stad, wat volgens De Vernieuwde Stad gericht zou moeten zijn op risicobeperking, werkt juist door dit punt averechts. Het wetsvoorstel borgt dit beter.

**Kenmerk**  
20120000270420

Ook zonder het voorstel van De Vernieuwde Stad kunnen toegelaten instellingen, ook onder de voorgestelde herziening van de Woningwet, prima deelnemen in verbindingen die bijvoorbeeld aan gebiedsontwikkeling doen en daar DAEB-onroerend goed in willen ontwikkelen, ook samen met commerciële partijen. Op dit moment gebeurt dit ook al. De toegelaten instelling is dan aandeelhouder in een verbinding (meestal een BV, waarin ook commerciële partijen meedoen) die aan gebiedsontwikkeling doet. De toegelaten instelling verstrekt dan lopende de gebiedsontwikkeling opdrachten aan die verbinding t.a.v. de ontwikkeling van DAEB-onroerend goed (waarvan zij de eigendom verwerft), en kan deze lopende de bouw financieren. Voor die financiering tijdens de bouw kan de toegelaten instelling WSW-geborgde leningen aanwenden. Op het moment van gereedkomen van het DAEB-onroerend goed komt dat in exploitatie bij de toegelaten instelling. In de Nota naar

aanleiding van het verslag is hieraan in paragraaf 9.1 (pagina 53 onderaan en pagina 54 bovenaan) uitgebreid aandacht besteed.

Ten slotte wijs ik erop dat naar aanleiding van het advies van het advocatenkantoor Houthoff-Buruma aan De Vernieuwde Stad in de tweede Nota van wijziging is opgenomen dat de toegelaten instelling, vanuit haar rol als aandeelhouder van de verbinding, een “zorgplicht” heeft voor het juist handelen van haar verbindingen voor zover deze op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam zijn.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Mevrouw mr. drs. J.W.E. Spies

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Directoraat-Generaal Wonen,  
Bouwen en Integratie  
Directie Woningmarkt

**Kenmerk**

20120000270420