

# 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**  
2012-000248136

**Bijlage(n)**  
Nota van wijziging

Datum 11 mei 2012  
Betreft Reactie op amendementen bij het wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (32 769)

Bij de eerste termijn van de behandeling van het wetsvoorstel tot herziening van de Woningwet met betrekking tot de toegelaten instellingen (de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting) heb ik toegezegd uw Kamer ten behoeve van de tweede termijn van dit debat mijn reactie op de ingediende amendementen te zullen sturen. Ook zegde ik toe u de tweede nota van wijziging te sturen, deze gaat hierbij.

Mijn reactie op de amendementen volgt hierna. Conform mijn eerste termijn heb ik deze gerubriceerd aan de hand van de volgende onderwerpen: (1) toezicht, (2) governance en visitatie, (3) relatie met gemeenten, (4) relatie met huurdersorganisaties, (5) overige onderwerpen en (6) fundamentele stelselwijzigingen.

## 1. Toezicht

*Amendement nr. 14 van het lid De Boer (VVD), strekking: huurders van een toegelaten instelling mogen geen lid van een raad van toezicht (RvT) van de toegelaten instelling van welke zij huren zijn.*

**Reactie:** leden van de RvT moeten zich richten naar het belang van de onderneming. Zij nemen niet deel aan deze raad als belangenvertegenwoordiger van de huurders of van welke geleding of instantie dan ook. Zij opereren zonder last of ruggespraak en worden getoetst op hun kwaliteiten, niet op hun standpunten. Ik zie niet in waarom een huurder deze rol niet zou kunnen vervullen. Hij/zij zit daar niet namens de huurders. Overigens sluit ook de governancecode van de sector eigen huurders thans niet uit. Het is aan de RvT om in individuele gevallen te beoordelen of voldoende aannemelijk is dat een aspirant commissaris onafhankelijk zal kunnen functioneren.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

*Amendement nr. 16 van het lid Berndsen (D66), strekking: indieningstermijn van de jaarstukken en het volkshuisvestingsverslag vervroegen naar 1 april.*

**Reactie:** vanwege de benodigde accountantscontroles is een indieningstermijn van 1 april zeer krap. De datum van 1 mei zou wel haalbaar zijn. Als het amendement in die zin wordt gewijzigd heeft dat gevolgen voor mijn beoordeling daarvan. Omdat toegelaten instellingen bij invoering van de wet per 1 januari bij hantering van de datum 1 mei in het eerste jaar nog slechts 4 maanden zouden resteren voor afronding en indiening van de betreffende stukken, acht ik het gewenst op dit punt een overgangstermijn (van een jaar) in de wet op te nemen.

**Indien de datum wordt gesteld op 1 mei en rekening wordt gehouden met een overgangstermijn van een jaar wil ik dit amendement overnemen. Bij handhaving van de datum van 1 april ontraad ik de aanvaarding van dit amendement.**

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

*Amendement nr. 28 van het lid Karabulut (SP), strekking: wettelijke criteria opnemen voor financiële transacties met vereiste van goedkeuring vooraf door minister bij afwijking en verhalen van eventuele schade op bestuurder als goedkeuring ontbreekt.*

**Kenmerk**  
2012-0000248136

**Reactie:** mede naar aanleiding van de inbreng van de indiener is bij de tweede nota van wijziging in het wetsvoorstel opgenomen dat het financiële beleid en beheer zodanig moet zijn, dat de financiële continuïteit van een toegelaten instelling niet in gevaar wordt gebracht. Verder zullen op korte termijn al kaders worden gegeven voor het gebruik van derivaten via een beleidsregel. Naar mijn oordeel wordt met het wetsvoorstel reeds invulling gegeven aan dit amendement. Zo zullen er criteria voor financiële transacties en daarbij te lopen financiële risico's worden opgenomen in de AMvB over het treasurywettelijk kader. Transacties die afwijken van de gestelde criteria zijn niet toegestaan. Als de toegelaten instelling twijfelt of een transactie al dan niet is toegestaan, kan zij een informatieverzoek doen bij mijn ministerie en/of de autoriteit.

Zoals ik in mijn eerste termijn heb aangegeven ben ik zeer terughoudend bij het eisen van goedkeuring vooraf voor financiële en andere transacties. Naar mijn oordeel leidt dit tot het 'meebesturen' van de externe toezichthouder en een ongewenste vermenging tussen taken en verantwoordelijkheden van bestuur, RvT en de externe toezichthouders.

Het verhalen van schade in situaties dat verwijtbaar wordt gehandeld is al geregeld in artikel 9 van Boek 2 van het BW. Dit artikel is van toepassing op bestuurders en via artikel 31, tweede lid, van de gewijzigde Woningwet ook op commissarissen van de toegelaten instelling.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

*Amendement nr. 29 van het lid Karabulut (SP), strekking: bij een lagere rente-dekkingsgraad dan 2 zijn investeringen onderworpen aan goedkeuring door de autoriteit.*

*Amendement nr. 64 van het lid Monasch (PvdA), strekking: investeringen boven een bij AMvB bepaald bedrag, welk bedrag hoger wordt naarmate de financiële positie van de toegelaten instelling beter is, moeten vooraf goedgekeurd worden door de autoriteit.*

**Reactie:** aanvaarding van deze amendementen zou leiden tot een "medebesturingsrol" van de autoriteit binnen de toegelaten instelling. Dit conflicteert met de toezichthoudende rol van de autoriteit, omdat deze hierdoor medeverantwoordelijk zou worden voor de betrokken investeringsbeslissingen.

Bovendien zou een dergelijk instemmingsrecht er toe leiden dat toegelaten instellingen voor al hun activiteiten gaan vallen onder de Europese aanbestedingsrichtlijnen. Voor een toelichting daarop verwijst ik naar paragraaf 7.5 van de memorie van toelichting (32 769, nr. 3).

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van deze amendementen.**

*Amendement nr. 39 van het lid Karabulut (SP), strekking: instelling van een (ongedeelde) volkshuisvestingsautoriteit.*

**Reactie:** de Raad van State heeft hier negatief over geadviseerd, omdat dit de verantwoordelijkheid van de minister en de controlerende bevoegdheden van het parlement op het inhoudelijke volkshuisvestingsgebied zou raken. Dit was voor het kabinet reden af te zien van één ongedeelde autoriteit. Toezicht op volkshuisvestelijke prestaties, rechtmatigheid, governance en integriteit vraagt om interactie tussen beleid en uitvoering, waarvoor – ook naar het oordeel van de Raad van State – de ministeriële verantwoordelijkheid ten volle moet gelden. Volkshuisvestelijk toezicht

vraagt om een afweging van belangen, waarbij politieke verantwoording en controle voor de hand ligt.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

*Amendement nr. 42 van het lid Karabulut (SP), strekking: Potentiële bestuursleden en toezichthouders van toegelaten instellingen of hun verbindingen dienen een verklaring aan het benoemende orgaan over te leggen dat zij nooit betrokken zijn geweest bij een aanwijzing of maatregel door een bevoegd gezag of veroordeeld zijn geweest voor economische delicten.*

**Reactie:** Het is de verantwoordelijkheid van een benoemend orgaan om de antecedenten van een potentieel lid van het bestuur of de RvT te onderzoeken. Dit amendement is daar een ondersteuning toe. Het benoemend orgaan blijft verantwoordelijk voor het al dan niet benoemen van het potentiële lid.

**Ik laat het oordeel over dit amendement hierom aan de Kamer.**

*Amendement nr. 56 van het lid Monasch (PvdA), strekking: in de wet zelf opnemen dat elke investering boven de € 3 miljoen moet worden goedgekeurd door de RvT.*

**Reactie:** dit voorstel zal leiden tot een extra grote, onnodige belasting van de RvT en tevens bij grote toegelaten instellingen leiden tot een vermenging van de bestuursrol en de toezichthoudende rol. Investeringsvoornemens van de toegelaten instelling zijn al goedgekeurd door de RvT omdat zij onderdeel moeten uitmaken van het door de RvT goedgekeurde 5-jaren investeringsplan, dat met de huurdersorganisaties en gemeenten besproken is. Daarnaast komt een bedrag van € 3 miljoen ongeveer overeen met de bouw van 15 woningen (derhalve een klein project) of groot onderhoud aan 100 woningen (bijv. een flatgebouw).

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement**

*Amendement nr. 59 van het lid Ortega-Martijn (CU), strekking: een verplichting voor interne en externe toezichthouders om elkaar in bij AMvB te bepalen gevallen op de hoogte te houden van hun activiteiten in het kader van het toezicht.*

**Reactie:** vanuit de onderkenning dat er aanleiding kan zijn dat de interne en externe toezichthouders over en weer in een vroeg stadium op de hoogte raken van bepaalde ontwikkelingen bij toegelaten instellingen, sta ik in beginsel niet afwijzend tegenover een dergelijke verplichting. De invulling dient daarbij echter beperkt te zijn, want een en ander laat de verdeling van verantwoordelijkheden bij het toezicht op het functioneren van de toegelaten instelling onverlet. De primaire verantwoordelijkheid voor het toezicht blijft berusten bij de RvT.

In het kader van haar financiële toezicht kan de autoriteit, naast de jaarlijkse beoordeling die zij verricht, als zij daartoe aanleiding ziet of op verzoek van mij of de instelling zelf, nader onderzoek verrichten bij een toegelaten instelling. In het kader van het volkshuisvestelijke toezicht kan mijnerzijds nader onderzoek worden geëntameerd. Het ligt voor de hand dat daarbij ook de RvT, als primair verantwoordelijke voor het toezicht op het functioneren van de toegelaten instelling, wordt geïnformeerd.

**Ik laat het oordeel over dit amendement hierom aan de Kamer.**

*Amendement nr. 61 van het lid Lucassen (PVV), strekking: weren van eerder falende bestuurders en commissarissen uit bestuur en RvT.*

**Reactie:** het is de primaire verantwoordelijkheid van de RvT om kwaliteit en verleden van een potentieel lid van het bestuur of de RvT vooraf goed te onderzoeken. Indien mij mocht blijken dat een

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

**Kenmerk**  
2012-0000248136

RvT een bestuurslid of commissaris heeft benoemd met een kwestieus verleden, zal ik deze raad daar zeker op aanspreken.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

*Amendement 62 van het lid Van Bochove (CDA), strekking: het verlenen van een bevoegdheid aan de Algemene Rekenkamer (ARK) tot het doen van onderzoek bij de toegelaten instellingen*

**Reactie:** toegelaten instellingen zijn private instellingen met een maatschappelijk bestemd vermogen. Op grond van artikel 91 van de Comptabiliteitswet heeft de ARK dan ook geen bevoegdheden bij deze instellingen. Een bezwaar is verder nog dat de bestuurlijke drukte door directe bevoegdheden van de ARK rond de toegelaten instellingen niet spoort met de wens van de regering om deze juist te verminderen. Voor controle van de toegelaten instellingen is er een solide toezicht. Aanvullende bevoegdheden voor de ARK zijn niet nodig.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

## 2. Governance en visitatie

*Amendement nr. 20 van de leden Van Bochove (CDA) en Berndsens (D66), strekking: verplicht stellen van de governancecode door de minister.*

*Subamendement nr. 58 van het lid Ortega-Martijn (CU), strekking: aanvulling van amendement nr. 20 met het vereiste dat de governancecode een regeling voor toezicht daarop door de autoriteit moet bevatten.*

**Reactie:** voorgesteld wordt (nr. 20) een governancecode tot onderdeel te maken van de wet- en regelgeving. Via het subamendement nr. 58 zou het toezicht op deze code komen te liggen bij de autoriteit. Daarmee zou sprake zijn van een publiekrechtelijke regeling met toezicht namens de overheid. De last van de uitvoering van de code zou daarmee worden gerekend tot de administratieve lasten. Ik acht het echter vooral bezwaarlijk dat de dubbeling van regels voor de governance met die in het wetsvoorstel die als gevolg hiervan optreedt, in de praktijk kan leiden tot interpretatieproblemen. De voorgestelde toezichtrol voor de autoriteit verhoudt zich bovendien niet met de keuze van het kabinet om af te zien van één ongedeelde autoriteit.

Zoals ik in mijn eerste termijn nogmaals heb benadrukt, kunnen sectorcodes zoals de governancecode op grond van het wetsvoorstel op verzoek algemeen verbindend (AVV) worden verklaard. Zo'n verzoek moet worden gedragen door de in het wetsvoorstel geformuleerde meerderheid van de toegelaten instellingen. Een AVV op initiatief van de minister is niet mogelijk. Omdat de governancecode door het overgrote deel van de toegelaten instellingen al wordt ondersteund, zou een verzoek tot AVV door Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties op voldoende steun vanuit de sector moeten kunnen rekenen. Aangezien het bij AVV van de code om een privaatrechtelijke overeenkomst tussen toegelaten instellingen gaat, moet de sector deze zelf handhaven. Ook de Raad van State heeft op dit punt gewezen in zijn advies over het wetsvoorstel (32769, nr. 4, pag. 30).

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement en dit subamendement.**

*Amendement nr. 31 van de leden Berndsens (D66) en Van Bochove (CDA), strekking: wettelijk verplicht stellen van visitatie.*

**Reactie:** Hoewel ik het wenselijk acht dat visitatie zoveel mogelijk wordt toegepast, blijft het de verantwoordelijkheid van de sector. Het wetsvoorstel biedt de mogelijkheid dat de sector mij een breed gedragen voorstel voorlegt om visitatie algemeen verbindend te verklaren. Visitatie is een privaatrechtelijk instrument dat een aanvulling kan zijn op publiek toezicht, maar dat dit toezicht niet kan vervangen. Het huidige visitatie-instrument heeft daarvoor ook niet de benodigde scherppte. Een wettelijke verplichting van visitatie zou betekenen dat de handhavinglast

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

**Kenmerk**  
2012-0000248136

van het Rijk verder toeneemt. Niet alleen rond het daadwerkelijk laten visiteren, maar ook moeten de accreditatie van visitatoren en de follow-up van een visitatierapport worden geregeld. Dekking voor deze extra lasten ontbreekt in het amendement.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

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

*Amendement nr. 51 van het lid Karabulut (SP), strekking: toegelaten instellingen worden verplicht nevenfuncties van bestuurders en commissarissen openbaar te maken, in ieder geval via publicatie op de website van de toegelaten instelling.*

**Kenmerk**  
2012-0000248136

**Reactie:** ook ik vind transparantie en een laagdrempelige informatievoorziening op dit punt een goede zaak. In dit verband wijs ik u op de toezegging die mijn voorganger uw Kamer deed in zijn brief van 5 juli 2011 over een register voor commissarissen (29 453, nr. 197), om bij AMvB de toegelaten instellingen te verplichten de (neven)functies van commissarissen in de jaarstukken te vermelden. Ik ben bereid om in aanvulling hierop in de AMvB eenzelfde verplichting op te nemen met betrekking tot bestuurders. De jaarstukken zijn te raadplegen via de website – indien aanwezig – van de toegelaten instellingen.

De in het amendement eveneens voorgestelde ter-inzage-legging van een opgave van deze nevenfuncties bij mijn ministerie acht ik niet de aangewezen weg.

**Gegeven mijn toezegging ontraad ik de aanvaarding van dit amendement.**

### **3. Relatie met gemeenten**

*Amendementen nr. 36 van het lid Karabulut (SP) en nr. 43 van het lid Ortega-Martijn (CU), strekking: woonvisie gemeenten verplicht stellen.*

**Reactie:** ik stel voorop dat van iedere gemeente mag worden verwacht dat zij een woonvisie opstelt. Daarmee geven gemeenten immers aan welke inspanningen op het terrein van de volkshuisvesting zij noodzakelijk achten. Ik wil zo'n visie echter niet verplicht stellen, omdat daarmee een nieuwe planfiguur wordt geïntroduceerd waaraan eisen moeten worden gesteld en waarop toezicht moet worden gehouden. Vanwege het interbestuurlijke toezicht zouden daarin ook de provincies een rol moeten krijgen.

Wel acht ik het van belang dat toegelaten instellingen weten wat van hen gevraagd wordt en dat de gemeente de opgave ook op bovenlokaal niveau heeft gewogen. In de eerste nota van wijziging is dan ook opgenomen dat de toegelaten instelling niet de plicht heeft met de gemeente in gesprek te gaan over haar prestatievoornemens wanneer de gemeente niet beschikt over een vastgesteld plan waarover met omliggende gemeenten is gesproken. Geen woonvisie betekent dus ook geen afdwingbare prestatieafspraken.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

*Amendement nr. 45 van het lid Ortega-Martijn (CU), strekking: burgemeesters en wethouders mogen alleen dan geen commissaris van een toegelaten instelling zijn als zij deze functie bekleden in de gemeente waar de toegelaten instelling haar werkgebied heeft.*

**Reactie:** de voorgestelde amendering acht ik ongewenst. Uitgangspunt van het wetsvoorstel is dat de toegelaten instelling onder voorwaarden haar werkgebied moet kunnen uitbreiden. Door dit amendement kunnen zich bij een uitbreiding van het werkgebied conflicterende belangen gaan voordoen. Maar ook zonder uitbreiding van het werkgebied kunnen er situaties ontstaan waar een lid van de RvT zoals hier bedoeld met een dubbele pet kan komen te zitten, bijvoorbeeld bij collegiale financiering of samenwerking met een toegelaten instelling in een andere gemeente.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

*Amendement nr. 46 van het lid Ortega-Martijn (CU), strekking: het verplicht uitvoering geven aan gemeentelijk beleid beperken tot wonen; voor maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid geen verplichting maar alleen dat beleid in acht te nemen. Projectsteun en geschillenbehandeling door minister beperken tot woningbouw.*

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

**Reactie:** het maken van een onderscheid tussen woongerelateerde werkzaamheden enerzijds en werkzaamheden voor maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid anderzijds bij de mate waarin toegelaten instellingen moeten bijdragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid acht ik ongewenst. Zowel wonen als (bepaald) maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid worden gerekend tot de diensten van algemeen economisch belang (DAEB).

Toegelaten instellingen en gemeenten moeten – idealiter – op basis van de woonvisie komen tot prestatieafspraken. In dit proces zullen beide partijen moeten aangeven wat ze kunnen bijdragen. Het binnen de DAEB ook nog onderscheid maken tussen “een bijdrage leveren aan” en “het in acht nemen van” het gemeentelijk beleid zal het proces tussen toegelaten instelling en gemeente complexer maken. Tevens kunnen leefbaarheidsbijdragen en de bouw van maatschappelijk onroerend goed grote baten opleveren voor toegelaten instellingen. Ook een inzet van toegelaten instellingen op dit vlak kan dan aangewezen zijn, en minstens zo belangrijk zijn als investeringen in het wonen.

Gegeven de breedte van de DAEB acht ik bovendien de met het amendement voorgestelde inperking van projectsteun tot wonen en de overeenkomstige inperking van de geschillenbehandeling door de minister te vergaand.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

*Amendementen nr. 47 van het lid Ortega-Martijn (CU), strekking: verplicht overleg met gemeente over sloopreglement (nr. 47);*

**Reactie:** ik acht betrokkenheid van een gemeente bij het opstellen van een reglement voor sloop of andere ingrijpende voorzieningen als zodanig geen bezwaar. De betrokkenheid van huurders en bewoners bij de totstandkoming van zo'n reglement is in het wetsvoorstel al geregeld.

**Ik laat het oordeel over dit amendement hierom aan de Kamer.**

*Amendement nr. 48 van het lid Ortega-Martijn (CU), strekking: in AMvB regels opnemen voor inhoud van het sloopreglement*

**Reactie:** het stellen van nadere regels bij AMvB over de inhoud van een sloopreglement vind ik bezwaarlijk, vooral omdat het om lokaal maatwerk moet gaan. Ik zie niet op welke wijze daarover op nationaal niveau regels gesteld kunnen worden. Bovendien leidt dit tot meer gedetailleerde regelgeving.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

*Amendement nr. 53 van het lid Monasch (PvdA), strekking: prestatieafspraken met gemeenten vastleggen in meetbare resultaten en verwerken in de meerjaren investeringsvoornemens. De PvdA wil daarmee bewerkstelligen dat toegelaten instellingen gemaakte prestatieafspraken moeten nakomen.*

**Reactie:** het oogmerk van de indiener dat prestatieafspraken worden vastgelegd in de vorm van meetbare resultaten is begrijpelijk, omdat dit nu niet altijd gebeurt. In welke mate prestatieafspraken bindend moeten worden tussen partijen is aan de partijen zelf. Juist omdat partijen elkaar te allen tijde (moeten) kunnen aanspreken op de nakoming van gemaakte afspraken, ligt het voor de hand dat zij daarbij streven naar zo concreet mogelijke en meetbare afspraken. Dat is ook van belang ingeval er meningsverschillen ontstaan over de nakoming van afspraken (ook niet bindende) en men een beroep op mij doet voor de beslechting van dit geschil.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

*Amendement nr. 60 van het lid Lucassen (PVV), strekking: maatschappelijk vastgoed is alleen taak voor toegelaten instellingen als andere partijen hierin niet voorzien.*

**Reactie:** los van de omstandigheid dat het zeer lastig is om aan te tonen dat andere partijen niet voorzien in maatschappelijk vastgoed, mag worden verwacht dat de toegelaten instelling bij investeringen afweegt of zij dit moet doen of dat dit het werk is van anderen. Met het wetsvoorstel wordt reeds geborgd dat het maatschappelijk vastgoed een relatie moet hebben met bezit van toegelaten instellingen en een relatie met de wijk. Hier wordt scherp toezicht op gehouden. Daarnaast mag de toegelaten instelling activiteiten die aan anderen zijn opgedragen niet zelf doen, bijvoorbeeld het geven van onderwijs. Dit zijn al voldoende waarborgen om de investeringen van toegelaten instellingen met betrekking tot maatschappelijk vastgoed in te perken.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

#### **4. Relatie met huurdersorganisaties**

*Amendementen nrs. 12 en 57 van het lid Ortega-Martijn (CU), strekking: bij verzoeken om toelating, respectievelijk fusie en splitsing moet zienswijze van huurders-/bewonersorganisaties worden gevraagd.*

**Reactie:** er bestond reeds het voornemen om bij AMvB te regelen dat bij toelating, fusie en splitsing de zienswijze van huurdersorganisaties dient te worden gevraagd. Met de betreffende amendementen wordt dit op wetsniveau geregeld.

**Ik wil de beide amendementen hierom overnemen.**

*Amendement nr. 27 van het lid Voortman (GL), strekking: huurders partij maken bij het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten en toegelaten instellingen.*

**Reactie:** een dergelijke positie voor huurders- en bewonerscommissies bij het overleg over prestatieafspraken acht ik niet geëigend. Prestatieafspraken brengen met zich mee dat over en weer wordt vastgelegd welke inspanningen worden geleverd door gemeenten en toegelaten instellingen. Huurders- of bewonersorganisaties hebben hierbij geen verantwoordelijkheid. Dit neemt uiteraard niet weg dat belangen van huurders een rol spelen. Naast de rechten die zij hebben op basis van de Wet op het overleg huurders verhuurder, is in artikel 43, tweede lid, van het wetsvoorstel expliciet geregeld dat de toegelaten instelling overleg met de huurdersorganisatie moet voeren over haar voornemens voor de komende 5 jaar, voordat zij overleg gaat voeren met de gemeente. Het staat huurdersorganisaties verder vrij hun standpunt (bijvoorbeeld wanneer er geschillen blijven) ook onder de aandacht van de gemeente te brengen.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

*Amendement nr. 40 van het lid Karabulut (SP), strekking: huurders moeten een instemmingsrecht krijgen bij toelating, fusie of uitbreiding van het werkgebied.*

**Reactie:** een instemmingsrecht van huurdersorganisaties op deze punten acht ik ongewenst, omdat dan andere belangen (bijvoorbeeld die van gemeenten) bij de betrokken besluiten ondergeschikt worden gemaakt aan de belangen van de huurders. Huurdersorganisaties hebben vaak een eenzijdig belang, terwijl een toegelaten instelling een breed volkshuisvestingsbelang dient. Het huurdersbelang kan in dit kader botsen met het algemene volkshuisvestingsbelang. Bij toelating, fusie of splitsing zijn de overwegingen van huurdersorganisaties voor de minister zwaarwegend. In die gevallen dient hun zienswijze te worden gevraagd. Verder kan een huurdersorganisatie als belanghebbende bezwaar maken tegen een haar onwelgevallig besluit van de minister en in tweede instantie in beroep gaan.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

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

**Kenmerk**  
2012-0000248136

*Amendement nr. 52 van de leden Voortman (GL) en Karabulut (SP), strekking: invoering van een initiatiefrecht voor woningverbetering voor huurders.*

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

**Reactie:** de overwegingen om het eerdere wetsvoorstel ter regeling van een initiatiefrecht voor woningverbetering voor huurders in te trekken, gelden ook nu nog. Dat wetsvoorstel, op grond waarvan een huurder een voorstel voor renovatie van zijn huurwoning aan zijn verhuurder kon doen, zou leiden tot verdergaande juridisering van de verhouding tussen huurder en verhuurder en tot regeldruk. Dat wetsvoorstel paste daarom niet in het huidige kabinetsbeleid. Ik verwijs hiertoe nader naar de brief van 31 maart 2011 aan uw Kamer (31 992, nr. 9). De regering is niet teruggekomen op deze argumenten.

Overigens richt het amendement zich op alle verhuurders terwijl het thans bij uw Kamer voorliggende wetsvoorstel zich alleen richt op toegelaten instellingen.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

**Kenmerk**  
2012-0000248136

## 5. Overige onderwerpen

*Amendement nr. 24 van de leden De Boer (VVD) en Lucassen (PVV), strekking: geen financiële steun door toegelaten instellingen aan landen met zwak ontwikkelde volkshuisvesting.*

**Reactie:** de mogelijkheid voor toegelaten instellingen om financiële steun te bieden in landen met een zwak ontwikkelde volkshuisvesting bestaat op dit moment ook al. Het betreft uitdrukkelijk geen verplichte taak.

Deze activiteiten zullen uitgevoerd moeten worden binnen de niet-DAEB-tak, waarbij de omvang van de financiële steun beperkt zal zijn tot maximaal 0,5 promille van het balanstotaal van de niet-DAEB-tak. De financiële steun is bovendien alleen toegestaan als de autoriteit een positief oordeel heeft gegeven over de financiële positie van de toegelaten instelling. Gegeven deze eisen, maar ook gegeven het feit dat bijvoorbeeld ook gemeenten en marktpartijen initiatieven mogen ontplooiën om arme landen te steunen, ben ik tegen deze inperking.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

*Amendement nr. 25 van het lid De Boer (VVD), strekking: verbod op investeringen in de directe nabijheid van Nederland door toegelaten instellingen; bestaande investeringen binnen twee jaar af te stoten (verlenging termijn met max. 2 jaar mogelijk).*

**Reactie:** een absoluut investeringsverbod zoals met het amendement voorgesteld is in verband met de vrijheid van kapitaalverkeer in Europa niet toegestaan. Wel mogen er in het algemeen belang beperkingen worden opgelegd. Het Europese Hof heeft dit bepaald in de zaak van toegelaten instelling Servatius. In het wetsvoorstel en de bij AMvB te stellen criteria wordt uitvoering gegeven aan deze uitspraak.

Grensoverschrijdende activiteiten zijn alleen toegestaan indien zij bijdragen aan het lokale (Nederlandse) volkshuisvestingsbeleid. Dit houdt in dat aangetoond moet worden dat er in de betrokken gemeenten in Nederland onvoldoende huurwoningen beschikbaar zijn of gebouwd kunnen worden voor de betrokken huishoudens. Tevens is een positieve visie hieromtrent van die gemeenten vereist. Er dient sprake te zijn van een samenhangende woningmarkt, dat wil zeggen dat er een natuurlijke uitwisseling van personen is. Alleen indien aan deze criteria is voldaan, verleen ik mijn goedkeuring aan deze activiteiten. Er geldt dan ook een zware toets en bewijslast voor de toegelaten instelling.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

*Amendement nr. 32 van het lid De Boer (VVD), strekking: verbod op investeringen in de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba door toegelaten instellingen; bestaande investeringen binnen 2 jaar af te stoten (verlenging termijn met max. 2 jaar mogelijk).*



**Reactie:** ik onderken dat de woningmarktsituatie op het 'vasteland' van Nederland verschilt van die in de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba. Ook de verschillen tussen de verhuurorganisaties in beide gebieden zijn aanzienlijk. Hierom zal de Woningwet ook niet van toepassing worden verklaard op de BES-eilanden.

Het is echter juist vanuit de onderkenning dat het volkshuisvestingsbeleid op deze eilanden versterking behoeft dat de regering toegelaten instellingen de mogelijkheid wil bieden daarin een rol te spelen. Hiertoe is het werkgebied van de toegelaten instellingen naar deze openbare lichamen aangepast.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

*Amendement nr. 37 van het lid Ortega-Martijn (CU), strekking: uitbreiding van het werkgebied buiten de woningmarktregio vergt goedkeuring minister. Situaties waarbij toegelaten instellingen reeds een ruimer werkgebied kennen worden geëerbiedigd.*

**Reactie:** voorop staat dat een toegelaten instelling de gemeente van vestiging, maar ook de gemeente(n) naar welke zij haar werkgebied wil uitbreiden, om een zienswijze over een voornemen tot uitbreiding moet vragen. De betreffende gemeenten kunnen bij de minister bezwaar maken tegen een beoogde uitbreiding. In dat geval beslist de minister. Indien de beoogde uitbreiding geen geschil oplevert tussen de betrokken toegelaten instelling en gemeente(n), dan is er volgens het wetsvoorstel geen besluit van de minister nodig.

Met het schrappen van de eis van goedkeuring bij uitbreiding van het werkgebied beoogde het kabinet onder meer het voor gemeenten eenvoudiger te maken zo nodig ook toegelaten instellingen van buiten de eigen gemeente of regio uit te nodigen om een bod op de woonvisie uit te brengen. De met dit amendement

voorgestelde wijziging legt hieraan beperkingen op.

**Ik laat het oordeel over dit amendement hierom aan de Kamer.**

*Amendement nr. 63 van het lid Monasch, strekking: toegelaten instellingen moeten hun werkgebied beperken tot lokale of regionale gebieden. Toegelaten instellingen krijgen vijf jaar de tijd bestaand bezit buiten deze regio's af te stoten.*

**Reactie:** Zoals in reactie op het voorgaande amendement (nr. 37) is aangegeven beoogt het kabinet het juist voor gemeenten eenvoudiger te maken zo nodig ook toegelaten instellingen van buiten de eigen gemeente of regio uit te nodigen om een bod op de woonvisie uit te brengen. Met dit voorgestelde amendement wordt dit geheel onmogelijk en moeten toegelaten instellingen zelfs bezit afstoten.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

*Amendement nr. 38 van het lid Karabulut (SP), strekking: bevoegdheden ten aanzien van benoemingen en toezicht die in het wetsvoorstel aan RvT van stichtingen ook aan verenigingen toekennen.*

**Reactie:** het amendement beoogt mogelijk te maken dat het beleid bij benoemingen en het toezicht ook door de algemene ledenvergadering (ALV) wordt uitgeoefend.

De Woningwet moet stevige waarborgen bieden voor een adequate governance bij en een goed functioneren van toegelaten instellingen. Indien de RvT wordt benoemd door de ALV, dan bestaat het risico dat de raad klem komt te zitten tussen het bestuur, op wie hij toezicht houdt, en de ALV. Als de RvT zou willen ingrijpen op voornemens van het bestuur die wel de instemming kunnen genieten van de leden (bijvoorbeeld een huurbevrozing), dan kunnen spanningen ontstaan. De RvT moet geheel onafhankelijk op het belang van de toegelaten instelling kunnen toezien. Dat gaat het beste door geen afhankelijkheden in het systeem in te bouwen.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

*Amendement nr. 55 van het lid Monasch (PvdA), strekking: de verplichting voor toegelaten instellingen om alleen financiële middelen aan te trekken bij bij amvb aangewezen banken of de staat (schatkistbankieren).*

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

**Reactie:** ingeval van aanwijzing bij AMvB van specifieke banken (bijvoorbeeld de door de indiener genoemde BNG) leidt dit amendement tot een bevoordeling van die banken bij de financiering van private organisaties. Dit is in het kader van de Europese mededinging niet toegestaan. Tevens leidt deze beperking tot een vermindering van de concurrentie, waardoor de rentelasten voor toegelaten instellingen kunnen stijgen.

Ingeval van een verplichting bij AMvB tot lenen bij de staat zal dit leiden tot een forse toename van het financieringstekort. Overigens zal er in het laatste geval een nieuwe steunmelding bij de EC gedaan dienen te worden.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

**Kenmerk**  
2012-0000248136

## **6. Fundamentele stelselwijzigingen**

*Amendement nr. 15 van het lid Berndsen (D66), strekking: vrijwillige uittreding uit stelsel mogelijk maken.*

**Reactie:** het uitgangspunt van het bestaande bestel is dat het gezamenlijke vermogen van toegelaten instellingen te allen tijde bestemd blijft voor de volkshuisvesting. Hier wordt publiek toezicht op gehouden.

Bij uittreding zou afbreuk worden gedaan aan het bestel en het bijbehorende toezicht. Dit geldt ook als die uittreding gepaard zou gaan met een afkooptsom.

Door de toelating genieten de toegelaten instellingen bepaalde financiële voordelen en kunnen zij rekenen op onderlinge solidariteit. Indien toegelaten instellingen op eigen verzoek zouden mogen uittreden, is te verwachten dat vooral de financieel sterkere toegelaten instellingen zullen willen uittreden. Zij zijn

immers het minst afhankelijk van deze solidariteit en WSW borging. Dit zou de onderlinge solidariteit ernstig ondermijnen en afbreuk doen aan het kerndoel van toegelaten instellingen. Ook komt de positie van het WSW hiermee in het gedrang (de triple A status) en lijken huurverhogingen, op termijn, onvermijdelijk.

Het bestaande bestel is er dus bij gebaat dat toegelaten instellingen daarbinnen blijven en dat zij – alle – meewerken aan de instandhouding ervan door middel van de bijdragen aan het CFV en via een obligoverstrekking aan het WSW. Voor een uitgebreide toelichting verwijs ik naar paragraaf 10 van het nader rapport bij het wetsvoorstel (32 769, nr. 4).

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

*Amendement nr. 21 van het lid De Boer (VVD), strekking: beperk de taken van toegelaten instellingen tot sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed; commerciële taken niet langer toestaan, commercieel bezit binnen 2 jaar af te stoten (verlenging termijn met max. 2 jaar mogelijk).*

**Reactie:** de kerntaak van de toegelaten instellingen betreft sociale woningbouw, daarover is ook een DAEB opgedragen. De uitvoering van deze kerntaak staat hoe dan ook voorop.

De taak dient echter niet op te houden bij sociale woningbouw. Ook in het middensegment is de bijdrage van toegelaten instellingen noodzakelijk. Wanneer toegelaten instellingen verplicht zouden worden alle niet-DAEB bezit af te stoten en zij ook geen nieuwe commerciële activiteiten mogen starten (bijvoorbeeld goedkopere koopwoningen), kan worden verwacht dat de woningmarkt weer een buitengewoon forse klap krijgt. Ter indicatie: 57% van de totale nieuwbouw kwam in 2010 van toegelaten instellingen. In het niet-DAEB deel ging het om 13.800 dure huur- en koopwoningen. Het betrof hier 80% van de dure huurproductie en 25% van de koopproductie. Omdat toegelaten instellingen veel gemengde projecten (DAEB en niet-DAEB) bouwen, kan het volume-effect zelfs groter zijn. Ik voorzie op dit moment niet direct dat andere partijen deze activiteiten (in groten

getale) zullen oppakken. Dat betekent dat er een forse streep komt door investeringen die goed zijn voor de omzet en de werkgelegenheid in Nederland. Bovendien zal dit voor de wijkaanpak, waar de toegelaten instellingen een cruciale rol vervullen, grote gevolgen hebben.

Ten aanzien van de investeringen in commercieel vastgoed en deelname in verbindingen worden in het wetsvoorstel diverse beperkingen opgelegd. Zo worden de investeringen in commercieel vastgoed beperkt tot € 10 mln. per investering en is het aandeel van het eigen vermogen dat toegelaten instellingen in een dochter mogen hebben gemaximeerd tot 15%.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

*Amendement nr. 22 van het lid De Boer (VVD), strekking: activiteiten van toegelaten instellingen m.b.t. maatschappelijk vastgoed beperken tot zorg en welzijn, geen onderwijs; scholenbezit binnen 2 jaar af te stoten.*

**Reactie:** hoewel wonen de kerntaak van de toegelaten instelling is, is hun taak breder dan alleen wonen. Maatschappelijk vastgoed behoort uitdrukkelijk tot de opgedragen DAEB-taak. Het gaat bij maatschappelijk vastgoed niet om commercieel aantrekkelijke investeringen. Uitgangspunt is bovendien dat toegelaten instellingen de huren voor de gebruikers laag houden, zodat de staatssteun uiteindelijk ten goede komt aan de gebruikers, zoals buurtverenigingen en scholen. In het wetsvoorstel is bovendien geborgd dat het maatschappelijk vastgoed een relatie moet hebben met woningbezit van toegelaten instellingen waar het maatschappelijk vastgoed is gelegen en het een op de wijk gerichte functie moet hebben.

Toegelaten instellingen hebben er als grote verhuurders in wijken een groot belang bij dat het voorzieningenniveau in de wijk voor hun huurders zo goed mogelijk is. Dat houdt de waarde van de woonomgeving op peil. In dit verband is het hun ook toegestaan voorzieningen zoals brede scholen te bouwen. Brede scholen vervullen een belangrijke, samenbindende, rol in wijken en dorpen. Ik acht het niet gewenst dat dergelijke initiatieven niet langer meer zouden mogen.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

*Amendement nr. 33 van de leden Lucassen (PVV) en De Boer (VVD); toegelaten instellingen mogen geen activiteiten m.b.t. leefbaarheid verrichten; deze activiteiten binnen 2 jaar te staken.*

**Reactie:** toegelaten instellingen hebben een eigen belang om te investeren in leefbaarheid, omdat dit de leefbaarheid in de wijken waar zij woningbezit hebben verbetert. Ook levert dit de toegelaten instelling als eigenaar van woningen in die wijken bedrijfseconomische baten op in verband met een betere verhuurbaarheid en verkoopbaarheid van woningen en minder beheerkosten.

Het wetsvoorstel wijzigt in principe niets ten opzichte van de huidige praktijk. Dit betekent tevens dat de inzet op het vlak van leefbaarheid ook alleen is toegestaan voor zover dit **niet** tot de reguliere taak van de gemeente of andere instellingen behoort. Het is niet de bedoeling dat toegelaten instellingen de financiering van reguliere voorschoolse opvang of verplichte inburgeringactiviteiten en dergelijke gaan overnemen van de gemeente of andere partijen (waaronder ook burgers), die daarvoor verantwoordelijk zijn en daar ook financiële middelen voor hebben ontvangen. Tot slot zij erop gewezen dat een verbod op investeren in leefbaarheid ook niet voor commerciële verhuurders geldt. Elke verhuurder mag bijdragen aan een betere woon- en leefomgeving in de buurten waar zijn bezit is gelegen.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

*Amendement nr. 35 van het lid Karabulut (SP), strekking: toegelaten instellingen die uitsluitend DAEB-activiteiten verrichten vrijstellen van heffing vennootschaps-belasting.*

**Reactie:** deze maatregel zou leiden tot grote negatieve consequenties voor de rijksbegroting, die naar eerste schatting circa € 200 miljoen zouden bedragen. Dekking voor deze begrotingsconsequenties ontbreekt in het amendement. Bovendien zou er sprake zijn van een forse toename van uitvoeringslasten bij de Belastingdienst.

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

**Kenmerk**  
2012-0000248136

In mijn eerste termijn gaf ik in reactie op dit amendement overigens aan dat met deze vpb-vrijstelling een negatief effect voor de rijksbegroting van ca. 600 miljoen zou optreden. Daarbij was ik in de veronderstelling dat door de indiener zowel vrijstelling voor de vpb als vrijstelling voor de verhuurdersheffing werd geregeld. Het door mij genoemde bedrag betrof de begrotingsconsequenties voor beide. Voor de verhuurdersheffing ligt er nog geen wetsvoorstel bij uw Kamer.

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

Zoals ik in eerste termijn ook heb aangegeven, heeft de administratieve scheiding tussen de DAEB en de niet-DAEB-tak geen fiscale gevolgen voor de toegelaten instellingen. Voor de fiscus is de toegelaten instelling ook na de scheiding één entiteit. Ook heb ik aangegeven dat de collega's van Financiën bij uw Kamer nader zullen terugkomen op de motie Omtzigt/Groot (33 003, nr. 56), over de fiscale behandeling van toegelaten instellingen.

**Kenmerk**  
2012-0000248136

Overigens wijs ik er nog op dat de vrijstelling van de vpb voor de DAEB-activiteiten een nieuwe vorm van staatssteun zou inhouden en dus een nieuwe steunmelding in Brussel vergen. Ik acht de kans gering dat de Europese Commissie hier welwillend over zou oordelen.

**Ik ontraad hierom de aanvaarding van dit amendement.**

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

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