

Nota naar aanleiding van het nader verslag bij de Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (33 966)

Onderstaand treft u de antwoorden op de vragen gesteld in het nader verslag (Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 10) en de lijst van vragen naar aanleiding van het advies van de Algemene Rekenkamer inzake de novelle (Kamerstukken II 2014/15, 32 769, nr. 107).

De regering heeft ervoor gekozen verschillende vragen die betrekking hebben op hetzelfde thema in samenhang te beantwoorden. Als bijlage is een tabel opgenomen waarin is aangegeven welke vragen in samenhang zijn beantwoord.

Nader verslag

Inzake de wooncoöperatie

Vraag 1

Op welke wijze is de basisgedachte, te weten zelforganisatie, gemeten of onderzocht op haalbaarheid? Kunt u de Kamer deze achtergrondinformatie doen toekomen?

Vraag 26

Heeft u geïnterviewd hoeveel interesse er bestaat in het oprichten van een wooncoöperatie? Zo ja, kunt u de resultaten hiervan kenbaar maken?

Antwoord op vraag 1 en 26

In Nederland is de wooncoöperatie nog relatief onbekend, in tegenstelling tot in veel van de ons omringende landen. Deze onbekendheid maakt het lastig om in te schatten hoeveel interesse er bestaat voor het oprichten van wooncoöperaties. Door het hele land zijn reeds initiatieven te vinden waarmee in verschillende vormen, samenstelling en op verschillende schalen wordt gezocht naar nieuwe manieren om invulling te geven aan het wonen. Platform31 schat, op basis van de belangstelling voor het programma Wooncoöperaties dat in september is gestart, dat er momenteel in ons land circa 100 initiatieven van wooncoöperaties zijn met diverse organisatievormen en in diverse stadia van ontwikkeling.

Vraag 2

Kunt u beschrijven hoe in de praktijk de oprichting van een wooncoöperatie eruit ziet?

Vraag 28

Op welke manier wordt gewaarborgd dat een coöperatieplan niet bij voorbaat door de toegelaten instelling wordt afgewezen zonder totstandkoming van een oordeel? Moet het coöperatieplan niet door een onafhankelijke organisatie worden beoordeeld?

Vraag 30

Een wooncoöperatie kan worden opgericht wanneer deze bestaat uit eigenaren of huurders van tenminste vijf in elkaars 'nabijheid' gelegen wooneenheden. Kunt u concreet aangeven welke criteria van toepassing zijn op het begrip 'nabijheid'?

Vraag 39

Hoe en door wie, gemeente en/of woningcorporatie, zal de kennis- en ervaringsontwikkeling worden gestimuleerd?

Antwoord op vraag 2, 28, 30 en 39

Een wooncoöperatie kan worden opgericht door eigenaren of huurders van ten minste vijf in elkaars nabijheid gelegen wooneenheden. De term 'nabijheid' garandeert een zekere mate van samenhang, zonder de belemmerende werking van alternatieven als 'aaneengesloten' of 'in

dezelfde straat'. Met name voor wooncoöperaties in wijken met rijtjeswoningen of op het platteland zouden dergelijke alternatieven veel beperkingen op kunnen leggen. Nu kan de wooncoöperatie 'een huis overslaan' of 'de hoek om'.

Wanneer de bewoners van vijf in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden de intentie hebben om een wooncoöperatie op te richten (de aspirant-leden), gaan zij in gesprek met de toegelaten instelling over de mogelijkheden voor verkoop van de beoogde woningen en eventuele beperkingen die volgen uit prestatieovereenkomsten met de gemeente of uit bedrijfseconomische overwegingen. De toegelaten instelling kan een dergelijk gesprek niet weigeren.

De volgende stap voor de aspirant-leden is het opstellen van een coöperatieplan. In dat plan staat in ieder geval, maar niet uitsluitend, (1) een regeling waarin beschreven wordt hoe de wooncoöperatie bijdraagt aan het onderhoud en beheer van de woongelegenheden van leden en (2) de verkoopvoorwaarden waartegen de woongelegenheden van de toegelaten instelling worden vervreemd aan de individuele leden. Wanneer de aspirant-leden bij de toegelaten instelling hebben aangegeven dat zij een coöperatieplan willen opstellen, gaat een periode van zes maanden in waarin de toegelaten instelling de beoogde woningen niet mag vervreemden aan anderen dan de aspirant-leden.

Voor het inwinnen van onafhankelijke ondersteuning voor het opstellen van dit coöperatieplan, hebben de aspirant-leden recht op een tegemoetkoming in de kosten. Gedacht wordt aan een constructie waarbij de door de aspirant-leden ingehuurde experts de gemaakte kosten kunnen declareren bij de toegelaten instelling. Voorgeschreven is dat toegelaten instellingen voor ten minste € 5.000 aan declaraties moeten toekennen. Uiteraard kan de toegelaten instelling een hoger bedrag vergoeden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat aspirant-leden zelf uren declareren of anderszins een vergoeding ontvangen vanuit deze tegemoetkoming: aspirant-leden zullen zelf tijd en middelen moeten investeren in het opstellen van het plan.

Zodra de leden zijn overeengekomen hoe de wooncoöperatie bijdraagt aan beheer en onderhoud en de individuele kopers met de toegelaten instelling en de verkoopvoorwaarden zijn overeengekomen, kan de wooncoöperatie bij notariële akte opgericht worden.

Uiteraard zal in de praktijk elk proces ter oprichting van een wooncoöperatie anders verlopen. Om die reden wordt de kennis- en ervaringsontwikkeling omtrent de wooncoöperatie gestimuleerd via het programma Wooncoöperaties van Platform31, dat in september 2014 is begonnen met een veertiental koplopers. Platform31 zal de ervaringen van deze koplopers bundelen en breed beschikbaar stellen in de vorm van onder andere een handboek wooncoöperaties. Naast de koplopers heeft Platform31 een aantal kennispartners (koepels, gemeenten e.d.) bereid gevonden mee te denken, waarmee eveneens kennis en ervaringen kunnen worden samengebracht.

Vraag 3

Om welke redenen kan een wooncoöperatie worden beëindigd en wie is bevoegd om een wooncoöperatie te ontbinden? Hoe ziet dat er in de praktijk uit?

Vraag 11

Wat gebeurt er bij klachten of onvrede binnen een wooncoöperatie? Is een wooncoöperatie verplicht een klachtencommissie in te stellen?

Vraag 12

Wat gebeurt er als er betalingsproblemen ontstaan in een wooncoöperatie? Graag een toelichting op individuele betalingsproblemen en collectieve betalingsproblemen van de wooncoöperatie.

Vraag 22

In hoeverre wordt er vrijheid gegeven in de vormgeving van het opstellen van een wooncoöperatie? Zijn hierbij verschillende vormen mogelijk of is men gebonden aan strikte eisen?

Antwoord op vraag 3, 11, 12 en 22

Een wooncoöperatie wordt door de leden vrijwillig opgericht en in stand gehouden. De in het wetsvoorstel uitgewerkte vorm van de wooncoöperatie is een vereniging met volledige

rechtsbevoegdheid. Een vereniging kan ontbonden worden door een besluit van de algemene ledenvergadering. Zijn er nog baten of schulden, dan blijft de vereniging bestaan tot aan de vereffening daarvan.

De leden van een wooncoöperatie hebben, binnen de kaders die Titel 2 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek stelt voor verenigingen, grote mate van vrijheid om de organisatie in te richten op een manier die past bij de specifieke situatie waarin de wooncoöperatie moet acteren. Indien wenselijk, kunnen de leden een klachtenreglement opstellen of een geschillencommissie instellen. Ook de manier waarop omgegaan wordt met interne betalingsproblemen kunnen de leden, binnen de kaders van de wet, zelf bepalen. Heeft de wooncoöperatie als geheel betalingsproblemen, dan gelden dezelfde regels als voor elke andere rechtspersoon.

Vraag 4

Kunt u een overzicht verschaffen van de financiële, juridische en volkshuisvestelijke risico's van een wooncoöperatie, zowel voor een gemeente, een woningcorporatie als voor een huurder die overweegt deel te nemen aan een wooncoöperatie?

Antwoord

De wooncoöperatie is bedoeld als aanvulling op de keuzemogelijkheden op de woningmarkt. Omdat het in de in dit wetsvoorstel uitgewerkte vorm gaat om huishoudens met lage inkomens zijn er bepaalde maatregelen genomen om eventuele risico's te beperken.

Het overgrote deel van de leden van een wooncoöperatie zal de woning hebben gekocht van een toegelaten instelling. Dat zijn reguliere verkopen, waaraan in de regel voor corporaties geen grote risico's kleven. Een koper zal in het achterhoofd moeten houden dat inkomensverlies tot betalingsachterstanden kan leiden, zoals de hypotheekverstrekker dat ook moet doen. De gemeente en toegelaten instelling weten dat met een verkoop zowel de te huisvesten doelgroep als de sociale voorraad één huishouden kleiner wordt. Voor de aankoop van de woning worden de reguliere voorwaarden gehanteerd die aan hypotheekverstrekingen ter beperking van de risico's worden gesteld. Tevens vallen de betreffende woningen over het algemeen onder de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie waardoor de risico's voor de woonconsument verder worden beperkt. Omdat de leden van een wooncoöperatie zoals uitgewerkt in het wetsvoorstel overwegend zullen bestaan uit huishoudens met een lager inkomen, zullen in de AMvB enkele maatregelen worden opgenomen die als vangnet fungeren. Zo zal de verkopende toegelaten instelling onderhoudsreserveringen voor de eerste vijf jaar mee overdragen bij verkoop en eventueel een aanvullend bedrag voor het onderhoud aan die woningen ter beschikking kunnen stellen.

Vraag 5

Is het mogelijk dat de wooncoöperatie een dochterbedrijf wordt van een toegelaten instelling of andersom? Graag een toelichting op uw antwoord.

Antwoord

Het is niet mogelijk dat de wooncoöperatie een dochterbedrijf wordt van een toegelaten instelling of andersom.

Om juridisch te kunnen worden gezien als dochteronderneming in de zin van artikel 2:24a BW moet de moederonderneming een overwegende zeggenschap hebben in de dochter. In de verhouding tussen toegelaten instelling en wooncoöperatie is daar geen sprake van. Een wooncoöperatie is een (zelfstandige) vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, die bijvoorbeeld zelf de benoeming van bestuurders bepaalt. Een toegelaten instelling is ook geen lid van een wooncoöperatie. Aan de definitie van het begrip 'dochtermaatschappij' wordt derhalve niet voldaan.

De meeste toegelaten instellingen zijn een stichting en kunnen als resultaat van het ledenverbod van artikel 285, eerste lid van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek geen dochter worden van een andere rechtspersoon. Wanneer een toegelaten instelling een vereniging is wordt het bestuur, volgens artikel 25 van de Herzieningswet, benoemd door de raad van toezicht. In dit artikel wordt tevens bepaald dat een besluit van de algemene vergadering tot wijziging van de statuten slechts

genomen kan worden op voorstel van het bestuur. Op grond van artikel 30 worden leden van de raad van toezicht door de raad zelf benoemd. Overwegende zeggenschap van de algemene vergadering is dan ook niet mogelijk, zodat van een dochter geen sprake kan zijn.

Vraag 6

Als woningen van een wooncoöperatie worden verhuurd, hoe worden de huurprijzen binnen een wooncoöperatie bepaald en waarom is daarvoor gekozen?

Antwoord

In de voorgestelde uitwerking van de wooncoöperatie gaat het om individueel bezit en zullen de woningen niet meer worden verhuurd door de toegelaten instelling. Indien een eigenaar de woning toch wil verhuren kan deze binnen de kaders van de wet zelf beslissen welke huurprijs voor de woning gevraagd wordt, tenzij statutair iets anders is vastgelegd.

Er bestaan vormen van wooncoöperaties (vaak voor middeninkomens) waarin het vastgoed collectief eigendom is van de wooncoöperatie. Dit type wooncoöperatie kan de woningen verhuren, waarop het normale huurbeleid van toepassing is. Het huidige wetsvoorstel heeft hierop geen betrekking.

Vraag 7

Blijven de woningen meegerekend worden als sociale huurwoningen of neemt de sociale woningvoorraad af?

Vraag 8

Met hoeveel woningen zal de sociale woningvoorraad verminderen als toegelaten instellingen hun woningen verkopen aan een wooncoöperatie? Kunt u een overzicht geven van de geschatte verkoop voor de komende 10 jaar?

Vraag 9

In hoeverre wijkt de wooncoöperatie af van woonverenigingen, met huurders als leden, zoals deze vroeger gebruikelijk waren?

Vraag 29

Gelden er vereenvoudigde verkoopregels bij vervreemding van woongelegenheden van de toegelaten instelling richting leden van de wooncoöperaties?

Vraag 40

Kunt u aangeven hoe eventuele weglek van maatschappelijk kapitaal bij wooncoöperaties wordt voorkomen?

Vraag 41

Kunt u aangeven wie de eigenaar is van het vastgoed dat is ondergebracht in een wooncoöperatie, en kan er bij mutatie van een bewoner/huurder sprake zijn van (gedeeltelijke) overdracht van vastgoedbezit?

Vraag 42

Hoe wordt gewaarborgd dat de woningen in wooncoöperaties daadwerkelijk beschikbaar blijven voor de doelgroep van sociale huur?

Antwoord op vraag 7, 8, 9, 29, 40, 41 en 42

Bij de in dit wetsvoorstel uitgewerkte vorm van de wooncoöperatie is er sprake van individueel bezit. Het vastgoed gaat daarmee over van de toegelaten instelling naar een natuurlijk persoon. In die zin wijkt de wooncoöperatie af van woningbouwvereniging, waar de vereniging het vastgoed in bezit heeft.

De woning zal bij het overgaan niet meer meetellen bij de sociale woningvoorraad in bezit van toegelaten instellingen.

Om weglek van maatschappelijk bestemd vermogen te voorkomen, gelden de reguliere regels voor vervreemding ook bij vervreemding aan een lid van de wooncoöperatie, inclusief eventuele bepalingen met betrekking tot doorverkoop (kettlingbedingen). Omdat bij AMvB bepaald zal worden dat de wooncoöperatie bij oprichting in meerderheid uit leden met een inkomen onder de inkomensgrens zal moeten bestaan, worden de woningen bij aanvang ten minste in meerderheid bewoond door personen die tot de doelgroep behoren. De sociale woningvoorraad die bestemd is voor verhuur neemt door vorming van wooncoöperaties af, maar de betreffende bewoners in de wooncoöperatie zullen geen beroep meer doen op de huursector.

Een schatting van het aantal woningen dat in de komende 10 jaar onderdeel zal worden van een wooncoöperatie is niet te geven. Dat is afhankelijk van tal van externe factoren, waaronder het aantal initiatieven, de bereidheid van toegelaten instellingen om te verkopen, de afspraken tussen gemeenten en toegelaten instellingen over de verkoop van woningen en bijvoorbeeld de economische situatie. Met de wettelijke basis voor de wooncoöperatie worden geïnteresseerden in staat gesteld en aangemoedigd om initiatief te nemen.

Vraag 10

Wilt u huurders in brede zin, dus niet alleen bij wooncoöperaties, meer zeggenschap geven? Zo ja hoe? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

De rechten van huurders worden uitgebreid in de Herzieningswet. Zo regelen artikel 43 en 44 tweede lid dat corporaties met huurdersorganisaties (en gemeenten) overleg moeten voeren over de door hen voorgenomen uitvoering van het in de betrokken gemeenten geldende volkshuisvestingsbeleid. Met deze toevoeging acht de regering de positie van de huurders in voldoende mate versterkt. De Wet overleg huurders verhuurder biedt huurdersorganisaties reeds het recht op informatie, overleg en advies op diverse onderwerpen, waaronder het beleid inzake huurprijzen. De regering merkt hierbij op dat geschillen over deze onderwerpen kunnen worden voorgelegd aan de huurcommissie als onafhankelijke toezichtinstantie. Bovendien krijgt een huurdersorganisatie met de Herzieningswet het recht om een verzoek tot enquête in te dienen zoals opgenomen in art. 2:345 BW (art. 39). Hierdoor is het mogelijk voor huurdersorganisaties om een enquêteprocedure bij de Ondernemingskamer te starten.

Vraag 13

Klopt het dat het bedoeling is dat een aspirant-lid van een wooncoöperatie voor de financiering aanklopt bij de reguliere marktpartijen en mocht dat niet voldoende zijn, dat dan aanvullende 'andere verkoopproducten' kunnen worden ingezet?

Vraag 14

Hoe werkt de Nationale Hypotheekgarantie in de praktijk bij een wooncoöperatie en waar zitten de risico's?

Antwoord op vraag 13 en 14

Bij de verkoop van een woning aan een aspirant-lid van de wooncoöperatie gaat het om een reguliere individuele verkoop aan een natuurlijk persoon. Een aspirant-lid kan, net als elke koper, voor de financiering terecht bij reguliere marktpartijen. Voor het kunnen deelnemen aan de Nationale Hypotheekgarantie gelden de reguliere regels. Toegelaten instellingen zijn gehouden aan de regels voor vervreemding en mogen verschillende soorten verkoopvoorwaarden toepassen. Het is aan de toegelaten instelling om, binnen de geldende regels voor vervreemding, te bepalen tegen welke waarde zij een woning wenst te verkopen en of zij de aspirant-leden tegemoet wil komen met verkopen onder voorwaarden.

Vraag 15

Is er gekeken of de bureaucratie zal toenemen bij toegelaten instellingen en bij de wooncoöperatie zelf? Kan de Kamer de onderbouwing daarvan ontvangen?

Vraag 23

Wat is de invloed van wooncoöperatie op de overheadkosten van de toegelaten instelling?

Antwoord op vraag 15 en 23

De regering voorziet geen significante invloed van de wooncoöperatie zoals beschreven in het wetsvoorstel op de bureaucratie of overheadkosten van de toegelaten instelling. Voor de vervreemding van woongelegenheden gelden dezelfde regels als gewoonlijk. Voor de tegemoetkoming in opstartkosten en voor de 'bruidschat' zal de toegelaten instelling moeten bijhouden in hoeverre door de wooncoöperatie of het individuele lid voor de betreffende woning reeds een beroep gedaan is op de voorziening. De exacte omvang van de kosten zal afhankelijk zijn van het aantal wooncoöperaties, maar zal naar verwachting beperkt zijn.

Vraag 16

Kan een wooncoöperatie beslissen tot sloop en nieuwbouw? Graag een uitgebreide toelichting wat de wooncoöperatie wel en niet mag met betrekking tot (nog te bouwen) vastgoed.

Vraag 17

Is een wooncoöperatie bevoegd om mensen in dienst te nemen en op basis waarvan? Hoe zal dit er in de praktijk uitzien (wie is bevoegd tot contracteren, uitbetaling, e.d.)?

Vraag 19

Kan een wooncoöperatie in de grensstreek woningen in het buitenland toelaten? Graag een toelichting.

Antwoord op vraag 16, 17 en 19

Een wooncoöperatie is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid. Indien gewenst, staat de wet het elke vereniging met volledige rechtsbevoegdheid toe om mensen in dienst te nemen. De vereniging dient zich dan bij de Belastingdienst aan te melden als werkgever en loonheffing te betalen als er sprake is van een dienstbetrekking.

Ook bouwen of slopen is in theorie mogelijk. In de praktijk zal dit niet snel voorkomen voor de vorm van de wooncoöperatie die in dit wetsvoorstel is vastgelegd, omdat er sprake is van individueel bezit. Waar de wooncoöperatie naast een Vereniging van Eigenaars bestaat, beslist de VvE over aanpassingen aan alle gemeenschappelijke delen.

Ten slotte is het mogelijk om woningen in de grensstreek of in het buitenland toe te laten tot de wooncoöperatie. Ook dit zal in de praktijk niet snel voorkomen. Ten eerste moet 90% van de leden huurder zijn van de toegelaten instelling of eigenaar van een woning die zij van de toegelaten instelling hebben gekocht. Ten tweede betekent de vereiste dat de woningen van een wooncoöperatie in elkaars nabijheid moeten liggen, dat deelname van in het buitenland gelegen woningen enkel mogelijk is op plekken waar steden of dorpen met elkaar vergroeid zijn. De beperkingen in het geografisch werkgebied die voor toegelaten instellingen gelden, kunnen tot gevolg hebben dat zij geen diensten kunnen verlenen aan leden van wooncoöperaties die in het buitenland wonen.

Vraag 18

Hoe wordt het toezicht op wooncoöperaties vormgegeven?

Vraag 34

Op welke manier is de toezegging in de Eerste Kamer over het "al dan niet binnen de structuur van de huidige sociale huursector" opnemen van de wooncoöperatie uitgewerkt? Valt de wooncoöperatie geheel binnen de huidige sociale huursector?

Vraag 36

Is de wooncoöperatie gelijkwaardig aan een toegelaten instelling, bijvoorbeeld juridisch en wettelijk? Waar zitten de verschillen?

Vraag 44

Is het denkbaar dat wooncoöperaties die zich tot een bepaalde schaal beperken niet onder het strenge EU Daeb-regime hoeven te vallen? Zo ja, aan welke grens denkt u?

Vraag 46

Kunnen wooncoöperaties aanwijzingen ontvangen dat het volkshuisvestelijk vermogen dient te worden aangewend voor volkshuisvestelijke prestaties en kunnen ze worden aangeslagen voor saneringssteun of projectsteun?

Vraag 48

Bij welke omvang is er geen sprake meer van een wooncoöperatie maar van een reguliere toegelaten instelling?

Antwoord op vraag 18, 34, 36, 44, 46 en 48

De wooncoöperatie biedt een alternatief op de woningmarkt voor huishoudens die tot de doelgroep van toegelaten instelling behoren. Binnen het volkshuisvestelijk stelsel wordt de wooncoöperatie met een eigen wettelijke basis naast de toegelaten instelling in de Woningwet verankerd. Doordat sprake is van individueel bezit van de woning, valt de wooncoöperatie niet binnen de huursector in het algemeen of de sector van toegelaten instellingen specifiek. De wooncoöperatie huisvest echter in overwegende mate huishoudens die tot de doelgroep van toegelaten instellingen behoren.

Dit betekent dat er geen relatie is tussen de omvang van de wooncoöperatie en het wel of niet zijn van een toegelaten instelling, zijn de staatssteunregels niet van toepassing op de wooncoöperatie, kunnen wooncoöperaties niet worden aangeslagen voor project- of saneringssteun, en is er geen sprake van vermogen dat aangewend moet worden voor volkshuisvestelijke prestaties. Er is geen specifiek toezichtsregime voor wooncoöperaties en zij vallen ook niet onder het toezichtsregime voor toegelaten instellingen. De diensten die door een toegelaten instelling worden verleend aan wooncoöperaties, vallen uiteraard wel onder het toezichtsregime voor toegelaten instellingen.

Op andere punten bestaat wel een relatie tussen de uitwerking van de wooncoöperatie en de huidige sociale huursector. In de proeve van de AMvB is uitgewerkt dat toegelaten instellingen enige financiële ondersteuning verlenen ten behoeve van het tot stand komen van het coöperatieplan, onderhoudsreserveringen voor de eerste vijf jaar mee overdragen bij verkoop en eventueel een aanvullend bedrag voor het onderhoud aan die woningen ter beschikking kunnen stellen. Deze activiteiten vallen onder het reguliere toezichtsregime voor toegelaten instellingen.

Vraag 20

Kan het oprichten van een wooncoöperatie een oplossing zijn voor de terugtrekkende beweging van woningcorporaties in krimpgebieden?

Antwoord

Daar waar toegelaten instellingen woningen wensen te verkopen, is het oprichten van wooncoöperaties een goede mogelijkheid voor bewoners om zelfstandig in de woonbehoefte te voorzien. De wooncoöperatie kan zich ook inzetten voor de direct aan de woongelegenheid grenzende woonomgeving. Dit kan uiteraard voordelen hebben in krimpregio's, maar zal ook in andere gebieden van toegevoegde waarde kunnen zijn.

Vraag 21

Wat zijn de gevolgen voor de betaling van de verhuurdersheffing bij de oprichting van wooncoöperaties?

Antwoord

De woningen die worden vervreemd aan een lid van de wooncoöperatie zullen niet meetellen voor de verhuurderheffing van een toegelaten instelling, omdat de woning niet langer in bezit is van de toegelaten instelling. Een lid van de wooncoöperatie die eigenaar-bewoner is, wordt uiteraard niet aangeslagen voor de verhuurderheffing. In een alternatieve variant waarbij een wooncoöperatie wordt opgericht die woningen collectief in eigendom heeft en woningen verhuurt, kan de

wooncoöperatie wel gehouden zijn aan de verhuuderheffing. Het huidige wetsvoorstel heeft hierop geen betrekking.

Vraag 24

Wat is uw reactie op de kritiek van de Woonbond, namelijk dat de huidige plannen rondom de wooncoöperatie zich vooral richten op individuele eigendomswerving en daarmee niet bijdragen aan nieuwe mogelijkheden voor bewonerscollectieven die het beheer of bezit van woningcorporaties juist gemeenschappelijk willen overnemen?

Vraag 53

Zijn er volgens de regering ook effecten van deze nota van wijziging op dergelijke initiatieven die reeds zijn ontstaan zonder wettelijke verankering?

Antwoord op vraag 24 en 53

In de toelichting op het wetsvoorstel is aangegeven dat de regering de collectieve organisatievorm van de wooncoöperatie als een betekenisvolle toevoeging op de woningmarkt ziet. De in het wetsvoorstel opgenomen uitwerking van de wooncoöperatie vormt een startpunt, gericht op de doelgroep. Door de wooncoöperatie een wettelijke basis te geven, wordt geaccentueerd dat er meer mogelijkheden zijn dan alleen kopen of het huren bij een toegelaten instelling. Dat effect gaat verder dan de in het wetsvoorstel beschreven vorm en zal dan ook een positief effect hebben op andere vormen van wooncoöperaties, zoals de vormen met collectief bezit. Daarnaast zal de kennis- en ervaringsontwikkeling van alle vormen van wooncoöperaties worden gestimuleerd en gevolgd. Het wetsvoorstel werpt geen belemmeringen op voor collectieve vormen van wooncoöperaties.

Vraag 27

Kan het oprichten van een wooncoöperatie leiden tot segregatie in wijken?

Antwoord

De regering ziet geen causale verbanden tussen het oprichten van wooncoöperaties en segregatie in wijken.

Vraag 35

Hoe draagt een wooncoöperatie bij aan het versterken van de positie van de consument, met name voor de mensen die in de huidige woningmarkt niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien, zoals in het Woonakkoord is beschreven?

Antwoord

De wooncoöperatie draagt bij aan het versterken van de positie van mensen die in de huidige woningmarkt niet zelfstandig in hun eigen huisvesting kunnen voorzien, door hen een alternatief te bieden op het huren bij een toegelaten instelling. Zij kunnen de woning van toegelaten instellingen kopen, al dan niet met de onder de regels voor vervreemding toegestane kortingen, en kunnen gezamenlijk het beheer en onderhoud van de woningen vormgeven. Daarnaast zal bij AMvB geregeld worden dat zij een 'bruidschat' meekrijgen ter waarde van het voorziene onderhoud voor de komende vijf jaar, in de vorm van een trekkingsrecht bij de toegelaten instelling.

Vraag 37

Is een wooncoöperatie verplicht een Vereniging van Eigenaren (VVE) op te richten?

Vraag 38

Wat zijn de verschillen in taken tussen een VVE en een wooncoöperatie?

Antwoord op vraag 37 en 38

Bij niet grondgebonden woningen, zoals appartementencomplexen, is er bij meerdere eigenaren sprake van gemeenschappelijk eigendom en is een Vereniging van Eigenaars verplicht. Deze wordt

echter niet opgericht door de wooncoöperatie, maar ontstaat bij splitsing van het complex in appartementsrechten. De wooncoöperatie en de VvE bestaan in een dergelijke situatie naast elkaar: de appartementsrechteigenaren die lid zijn van de VvE en een natuurlijk persoon zijn, kunnen ook lid zijn van de wooncoöperatie.

Het VvE-recht blijft volledig intact. De wooncoöperatie kan dus niet gaan over de zaken waar de VvE van rechtswege of vanuit de statuten over gaat. In principe beheert de VvE de gemeenschappelijke ruimten en eventuele andere delen waarover binnen de VvE afspraken zijn gemaakt op grond van artikel 112, lid 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De wooncoöperatie kan de particuliere gedeelten van de in appartementsrechten gesplitste woningen in beheer hebben en actief zijn in de direct aan de woongelegenheid grenzende woonomgeving.

Waar geen sprake is van appartementsrechten, zoals bij rijtjeswoningen, kan de wooncoöperatie gaan over alle delen van de woning. Daarover kunnen de leden onderling afspraken maken, die al dan niet statutair worden vastgelegd.

Vraag 43

Bij welk percentage aan hoofdbewoners in een wooncoöperatie boven de inkomensgrens van sociale huur, veranderen de voorwaarden omtrent geborgde financiering c.q. staatssteun?

Vraag 52

Hoe wordt het werkdomein van diensten die via de Daeb-tak mag worden verleend aan leden van een wooncoöperatie duidelijk afgebakend? Welke regels zijn daarop van toepassing?

Antwoord op vraag 43 en 52

De toegelaten instelling kan uitsluitend andere diensten dan de reguliere toegestane diensten verlenen aan individuele leden van de wooncoöperatie, die een inkomen onder de inkomensgrens hebben. Daarmee is het percentage van leden van de wooncoöperatie met een inkomen boven de inkomensgrens irrelevant voor het wel of niet mogen verlenen van diensten.

De toegestane aanvullende diensten bestaan slechts uit een trekkingsrecht voor huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens ten behoeve van het financieren van onderhoud en beheer, bovenop de 'bruidschat'. Parallel aan de tegemoetkoming in opstartkosten en de genoemde 'bruidschat' kan worden gedacht aan een constructie waarbij het lid uitgaven voor onderhoud en beheer kan declareren bij de toegelaten instelling. De toegelaten instelling is niet verplicht een dienst aan te bieden.

Vraag 45

Bent u voornemens om minimumeisen te stellen aan de financiële reserveringen die volgens u nodig zijn voor een financieel stabiele wooncoöperatie? Zo ja, op welke?

Antwoord

De regering is niet voornemens om minimumeisen te stellen aan de financiële reserveringen die nodig zijn voor een financieel stabiele wooncoöperatie. De leden van de wooncoöperatie bepalen zelf hoe zij de financiën van de wooncoöperatie vormgeven. Het ligt voor de hand dat bij de uitwerking het al dan niet bestaan van een VvE, de ouderdom en onderhoudsstaat van de woningen en het in de statuten opgenomen werkdomein van de wooncoöperatie worden betrokken. Via het programma Wooncoöperaties van Platform31 zal kennis worden verzameld, ontwikkeld en verspreid die initiatiefnemers kan helpen bij het opstellen van een financiële planning.

Vraag 47

Wat betekent het feit dat de bepalingen van titel 2 van het Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek inzake de vereniging van toepassing worden? Betekent dit effectief ook een (administratieve) verzwaring voor bestaande andere vormen van wooncoöperaties met deze wettelijke verankering?

Antwoord

De bestaande vormen van wooncoöperaties die de rechtsvorm vereniging hebben, dienen zich reeds te houden aan hetgeen in Titel 2 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek inzake verenigingen bepaald is. Op al bestaande vormen van wooncoöperaties met een andere rechtsvorm dan vereniging, is Titel 2 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. Voor andere soorten rechtspersonen kent het Burgerlijk Wetboek Boek 2 eigen titels.

Vraag 51

Waarom is de doelgroep, die een wooncoöperatie mag oprichten, begrensd tot een inkomensgrens van €34.678? Waarom is er niet voor gekozen om deze grens gelijk te trekken aan de tijdelijke ophoging van de inkomensgrens richting €38.000?

Antwoord

Op het tijdstip van de oprichting van een wooncoöperatie dient de meerderheid van de leden te bestaan uit personen met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de op dat moment geldende inkomensgrens. Dit is dezelfde grens als die wordt gebruikt in het kader van toewijzingen. In 2014 ligt die grens op €34.678. Met de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens naar €38.000, is dat bedrag ook van toepassing op de voorwaarden op de regels omtrent de wooncoöperatie.

Inzake de governancecode

Vraag 25

Welke gevolgen heeft het vervallen van de verplichting tot instelling van de governancecode voor de geraamde administratieve lasten en nalevingskosten met betrekking tot deze wet?

Vraag 50

Het algemeen verbindend verklaren van de governancecode was voorheen bedoeld voor vermindering of het zelfs achterwege blijven van regelgeving. Zorgt het terugdraaien van de governancecode voor een toename van bureaucratie?

Vraag 54

Door de bepalingen van de governancecode te verwerken in de novelle is het aanwijzen van een code volgens u niet meer nodig. Echter ontstaat er op deze 'creatieve' manier publiek toezicht op de governancecode? De Raad van State heeft in een eerder afgegeven advies juist benadrukt dat bij het algemeen verbindend verklaren van een governancecode geen publiek toezicht past. Wordt door het verwerken van bepalingen van de governancecode in de novelle het advies van de Raad van State ondermijnd?

Vraag 55

Kunt u uitvoerig toelichten hoe u tot de afweging bent gekomen om af te zien van de verplichtstelling tot het algemeen verbindend verklaren van de governancecode, temeer omdat in de memorie van toelichting van de novelle de kosten van de eerder verplichte governancecode zijn meegerekend in de administratieve- en nalevingskosten van de totale wetgeving. Dit betekent dat zeer recent is besloten om af te zien van deze verplichtstelling.

Vraag 56

Heeft het afzien van het algemeen verbindend verklaren van de governancecode ook te maken met het gebrek aan initiatief van de sector met betrekking tot de uitvoering, naleving en handhaving van de code?

Vraag 57

Door de regels van de governancecode te verwerken in het wetsvoorstel zal de druk op de personele capaciteit van uw ministerie nog verder toenemen. Kunt u aangeven of het ministerie voldoende personele capaciteit heeft om deze taken in de toekomst uit te voeren?

Antwoord op vraag 25, 50, 54, 55, 56 en 57

De regering memoreert dat het voorstel tot "aanwijzing" van de governancecode in het wetsvoorstel is opgenomen via een amendement van de toenmalig leden Van Bochove en

Berndsen. Oogmerk van die leden daarbij was niet een vermindering van regelgeving, maar de bevordering van eenheid in taakvervulling door alle toegelaten instellingen, doordat ook niet-leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) aan deze code zouden worden gebonden. De regering heeft er bij nadere overweging voor gekozen om, in plaats van de governancecode "algemeen verbindend" te verklaren, de elementen die zien op goede governance en integriteit bij toegelaten instellingen wettelijk te regelen.

De regering wees destijds op de mogelijke spanningen bij de handhaving, specifiek ten aanzien van toegelaten instellingen die niet bij Aedes of de VTW zijn aangesloten. Kenmerk van een privaatrechtelijke code is dat het toezicht privaatrechtelijk geregeld dient te zijn. De governancecode regelt alleen het toezicht op de naleving en het treffen van sancties voor de bij Aedes en de VTW aangesloten leden. Net als de regering heeft ook de Raad van State in zijn advies over het wetsvoorstel aangegeven dat het "algemeen verbindend" verklaren van privaatrechtelijke bepalingen niet voor de hand ligt en onwenselijk is.

De regering is daarbij tot de conclusie gekomen dat met de novelle een groot aantal essentiële eisen aan de governance reeds in het wetsvoorstel en de novelle wordt verankerd. Via de nota van wijziging worden daaraan nog drie elementen uit de governancecode toegevoegd, waarmee is verzekerd dat zij zullen gelden voor alle toegelaten instellingen. Het betreft de verplichting tot benoeming van bestuurders voor maximaal vier jaar met de mogelijkheid tot herbenoeming voor telkens maximaal vier jaar, een verplichting tot permanente educatie voor bestuurders en leden van de raad van toezicht en een statutaire verplichting tot periodieke externe evaluatie van het functioneren van de raad van toezicht. Met de verplichting tot permanente educatie wordt ook aangesloten bij de wens van de Tweede Kamer die is verwoord in de motie van het lid Verhoeven (Kamerstukken II 2012/2013, 29 453, nr. 300). De noodzaak tot het daarnaast aanwijzen van de governancecode is daarmee onnodig geworden.

Met het in de wet opnemen van de elementen die zien op goede governance en integriteit, wordt een duidelijk onderscheid gemaakt in publiekrechtelijke bepalingen waaraan de toegelaten instelling zich in het kader van het wetsvoorstel dient te houden enerzijds en de privaatrechtelijke bepalingen van de governancecode die voor leden van Aedes of VTW een aanvulling bieden op de vereisten uit het wetsvoorstel. Daarmee handelt de regering in lijn met het advies van de Raad van State.

Met het opnemen van bovenstaande elementen in de wet is publiekrechtelijk geborgd dat alle toegelaten instellingen daaraan gebonden zullen zijn. Doordat de elementen hierdoor geen uitwerking in de governancecode behoeven, is van een toename van bureaucratie voor toegelaten instellingen geen sprake.

Met betrekking tot de geraamde administratieve lasten en nalevingskosten zal de regering de lastenraming vanwege enkele wijzigingen, zoals het opnemen van de wooncoöperatie, het vervallen van de aanwijzing van de governancecode en het in de wet opnemen van een viertal verplichtingen ten aanzien van bestuur en raad van toezicht, nader bepalen.

Over de vereiste capaciteit zal jaarlijks overleg met de toezichthouders plaatsvinden in het kader van de jaarplan- en begrotingsvoorbereiding. Uitgangspunt is dat het toezicht, binnen de eisen van effectief en risicogericht toezicht, zo doelmatig, professioneel en slagvaardig mogelijk en voldoende toegerust wordt uitgevoerd.

Inzake financiële aspecten

Vraag 31

Kunt u inzicht verschaffen in de financiële gevolgen van artikel 21c voor de investeringscapaciteit van toegelaten instellingen? Kunt u daarbij specifiek ingaan op de gevolgen voor krimppgebieden?

Antwoord

Met artikel 21c worden de instellingen waarmee toegelaten instellingen transacties kunnen aangaan, nader gedefinieerd. Gedacht wordt aan banken met minimaal een single A-rating en instellingen die onder de Wet financieel toezicht vallen.

Vraag 32

Wat betekent de regeling voor bestaande vestigingen van pand of hypotheekrecht op Daeb-bezit van toegelaten instellingen door derden?

Antwoord

Bedingen of vestigingen van rechten op DAEB bezit van toegelaten instellingen door derden die tot stand zijn gekomen voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, blijven van kracht.

Vraag 33

Is deze nietigheid (artikel 21d) alleen van toepassing op dochtermaatschappijen waarin vooral Daeb- activiteiten worden verricht of is deze bepaling ook van toepassing op dochtermaatschappijen waarin niet-Daeb activiteiten worden verricht?

Antwoord

De nietigheid waarvan sprake is in artikel 21d, eerste lid heeft betrekking op bedingen of de vestiging van rechten die samenhangen met niet-DAEB werkzaamheden in dochtermaatschappijen. De nietigheid waarvan sprake is in artikel 21d, tweede lid heeft betrekking op bedingen of de vestiging van rechten die samenhangen met DAEB werkzaamheden, en is derhalve alleen van toepassing op de toegelaten instelling zelf.

Vraag 58

Betekent deze wijziging (onder 3) dat statuten die niet stroken met deze wijziging, per definitie ongeldig zijn? En welke financiële aansprakelijkheid resteert er dan voor toegelaten instellingen die door financiers of andere belanghebbenden gehouden worden aan de oorspronkelijke statuten?

Antwoord

De statuten van een toegelaten instelling en van een met haar verbonden onderneming dienen vóór 1 januari 2017 te voldoen aan de in deze wet opgenomen bepalingen ter zake. Daar waar dit niet (tijdig) het geval is zal de toegelaten instelling of de verbonden onderneming worden opgedragen de statuten alsnog in overeenstemming met de wet te brengen, al dan niet door middel van een aanwijzing.

De nieuwe statuten laten onverlet dat bestaande juridische verplichtingen aan derden dienen te worden nagekomen.

Vraag 59

Geldt de bepaling onder c alleen voor nieuwe verplichtingen of ook voor lopende verplichtingen?

Antwoord

Deze bepaling geldt alleen voor bedingen of vestigingen van rechten die tot stand zijn gekomen na het tijdstip van inwerkingtreding van de Herzieningswet.

Vraag 60

Voor welke boekwaarde (onder f) dienen de zorgwoningen te worden overgebracht en van welke organisaties zijn zienswijzen hiervoor noodzakelijk?

Antwoord

Het wetsvoorstel biedt de mogelijkheid te liberaliseren woningen over te brengen naar de niet-DAEB tak of naar een juridische dochter. Met de nota van wijziging is deze mogelijkheid uitgebreid

naar woningen in zorgcomplexen en waarvoor geen huurcontract geldt. De waarde waarop deze woningen kunnen overgaan is, evenals bij de te liberaliseren woningen, de marktwaarde van het complex. Ook voor de zienswijze is hetzelfde traject voorzien als bij te liberaliseren woningen, er is een zienswijze van de gemeente noodzakelijk.

Overige vragen

Vraag 49

Kunt u een toelichting geven op het vooruitlopen van wetgeving omtrent het schrappen van het begrip "rooilijn"?

Antwoord

Het uit de Woningwet schrappen van het begrip "rooilijn" is vervat in artikel XXIII, onderdeel A, onder 1, van het wetsvoorstel Reparatiewet BZK 2014 (Kamerstukken 33 951), welk wetsvoorstel gereed is voor plenaire behandeling. Naar verwachting zal dat wetsvoorstel eerder in werking treden dan de novelle. Met de eerste nota van wijziging op de novelle is dat begrip eveneens uit de tekst van het opnieuw integraal vast te stellen artikel 1 van de Woningwet geschrapt, om te voorkomen dat dat begrip weer in artikel 1 van die wet zou terugkeren na het vervallen ervan via eerdergenoemd wetsvoorstel.

Lijst van vragen – advies Algemene Rekenkamer inzake novelle

Vraag 1

Is het uw intentie om op het moment dat de novelle Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting is vastgesteld, opnieuw in overleg te treden met de Algemene Rekenkamer?

Antwoord

De regering heeft regelmatig overleg met de Algemene Rekenkamer, bijvoorbeeld over bevindingen van de Algemene Rekenkamer in door haar ingestelde onderzoeken. Specifiek ten aanzien van de novelle heeft de regering overleg gevoerd met de Algemene Rekenkamer op grond van artikel 96 van de Comptabiliteitswet. Het overleg zal, indien ofwel de regering ofwel de Algemene Rekenkamer daar aanleiding toe ziet, ook na vaststelling van de novelle worden voortgezet.

Vraag 2

Op welke wijze is de novelle aangepast naar aanleiding van het laatste advies van de Algemene Rekenkamer van 11 april 2014? Kunt u een overzicht van de aanpassingen geven op de drie genoemde punten, namelijk toezicht, evaluatie en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)?

Vraag 11

Deelt u de aanbeveling van de Algemene Rekenkamer om bij evaluatie van deze wet na te gaan of het toezicht voldoende inzicht biedt of dat het toezicht zich ook zou moeten kunnen uitstrekken tot de samenwerkingsverbanden van de toegelaten instelling?

Antwoord op vraag 2 en 11

De Algemene Rekenkamer heeft ten aanzien van het toezicht geadviseerd te waarborgen dat het toezicht onafhankelijk van de beleidsvorming en uitvoering wordt uitgevoerd en heeft ervoor gepleit dat deze elementen aandacht behoeven in nadere uit te werken regelgeving. Daarnaast heeft de Algemene Rekenkamer gepleit voor voldoende personele bezetting. De regering onderschrijft deze opvattingen. In de wet wordt vastgelegd dat het toezicht onafhankelijk van de ontwikkeling en de uitvoering van het rijksbeleid op het terrein van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen wordt uitgeoefend. Het toezicht wordt zodanig ingericht, dat daaraan kan worden voldaan (artikel 61c., derde lid). Zoals in paragraaf 3 van de nota naar aanleiding van het verslag is geschetst, zal met het oog op de nieuwe taken voor het toezicht een uitbreiding van capaciteit nodig zijn.

In de novelle is voorzien in toezicht door de toezichthouder op dochterondernemingen. Daarnaast worden toegelaten instellingen verplicht via jaarverslagen verantwoording af te leggen over samenwerkingsvennootschappen waarin zij volledig aansprakelijk vennoot zijn. De Algemene Rekenkamer heeft aanbevolen bij de evaluatie van de wet te bezien of deze vorm van verantwoording voldoende inzicht biedt. De regering zal daaraan gevolg geven. In antwoorden op andere vragen wordt uitgebreider op het toezicht op samenwerkingsverbanden en dochterondernemingen ingegaan.

Ten aanzien van het WSW heeft de Algemene Rekenkamer aanbevolen bij de vormgeving van de saneringsfunctie bij het WSW een relatie met de bestaande borgingsfunctie te leggen. Daarnaast beveelt de Algemene Rekenkamer aan ook hier zorg te dragen voor toezicht dat gescheiden is van de beleidsfunctie.

De regering zal met de uitwerking van de mandatering van de saneringsfunctie naar het WSW rekening houden met de opmerkingen van de Algemene Rekenkamer. Zoals in de nota naar aanleiding van het verslag (paragraaf 4) is aangegeven zal de minister in het mandaatbesluit voorschrijven hoe het WSW deze taak moet uitoefenen. Sanering blijft daarmee een publiekrechtelijke taak. In het betreffende mandaatbesluit zullen de kaders voor de uitoefening van dit mandaat, inclusief de verantwoording over deze uitoefening en daarmee de toezichtrelatie, worden aangegeven. De risico's voor de overheid wijzigen niet door het verplaatsen van de uitvoering van de saneringstaak.

Wat betreft de borgingsfunctie van het WSW kan in de achtervangovereenkomst worden gespecificeerd hoe het WSW zich moet verantwoorden inzake de naleving van deze overeenkomst en welke middelen de minister ten dienste staan om die naleving te verzekeren.

Vraag 3

Kunt u aangeven in welke mate er in de nieuwe situatie uitbreiding zal plaatsvinden van het totaal aantal fte's dat zich zal bezighouden met het toezicht op de corporatiesector?

Antwoord

In de nota naar aanleiding van het verslag heeft de regering aangegeven dat naar huidige schatting en afhankelijk van de concrete invulling van het externe toezicht, een uitbreiding van het externe toezicht in de rede ligt. De regering gaat voor het externe toezicht in dit stadium uit van een totale omvang, in geld uitgedrukt, van € 15 miljoen tot € 20 miljoenjaarlijks, afgezet tegen de huidige circa € 9 miljoen tot € 10 miljoen. Het concrete aantal fte's zal mede afhankelijk zijn van aspecten als inschaling en de mate van uitbesteding van werkzaamheden.

Vraag 4

Waarom maakte het advies van de Algemene Rekenkamer, artikel 96-advies, geen onderdeel uit van het wetsvoorsteldossier, zoals door de regering aan de Tweede Kamer is toegestuurd?

Antwoord

Het artikel 96-advies van de Algemene Rekenkamer heeft onderdeel uitgemaakt van de voorbereiding van de novelle. Zo is het advies meegezonden met het verzoek om advies op de novelle van de Raad van State. Ook in de memorie van toelichting is gerefereerd aan het advies. In zoverre maakt het advies onderdeel uit van het wetsvoorsteldossier.

Vraag 5

Onderschrijft u de opvatting van de Algemene Rekenkamer dat bij een adequate invulling van het toezicht met name een voldoende personele bezetting - kwantitatief en kwalitatief - een noodzakelijke voorwaarde is? Zo ja, kan de regering toezeggen dat aan deze voorwaarde wordt voldaan?

Antwoord

De regering onderschrijft dat voldoende personele bezetting een noodzakelijke voorwaarde is voor adequate invulling van het toezicht. In de nota naar aanleiding van het verslag is aangegeven dat naar huidige schatting, en afhankelijk van de concrete invulling van het externe toezicht, een uitbreiding van het externe toezicht in de rede ligt (zie ook het antwoord op vraag 3).

Vraag 6

Ziet u meerwaarde in uitbreiding van het toezicht naar alle vennootschappen die verbonden zijn met de Daeb-moeder, aangezien de Daeb-moeder aansprakelijk blijft voor verliezen in de vennootschappen? Zo ja, op welke manier? Zo nee, waarom niet?

Vraag 9

Verbeterd het toezicht op de corporatiesector wanneer ook toezicht wordt uitgeoefend op de vennootschappen waarin een toegelaten instelling deelneemt of een minderheidsaandeel heeft?

Vraag 10

Wat is uw reactie op het advies van de Algemene Rekenkamer om het toezicht uit te breiden tot de samenwerkingsverbanden van toegelaten instellingen?

Antwoord

Zoals in de memorie van toelichting is aangegeven hecht de regering eraan, mede gezien het grote belang van bescherming van het maatschappelijk bestemde vermogen van toegelaten instellingen, direct toezicht mogelijk te maken op dochtermaatschappijen.

In de huidige praktijk zijn tal van dochterondernemingen van toegelaten instellingen werkzaam of mede werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Zoals in de nota naar aanleiding van het verslag is aangegeven, blijkt uit het rapport van de Algemene Rekenkamer "Toezicht op presteren van toegelaten instellingen" dat toegelaten instellingen aanzienlijke verliezen hebben geleden op verbindingen en koopprojecten. De Algemene Rekenkamer onderschrijft overigens ook de uitbreiding van het directe toezicht naar dochterondernemingen. De regering verwacht dat langs deze lijn het toezicht kan worden versterkt.

Het is onjuist dat de toegelaten instelling na juridische splitsing zonder meer aansprakelijk blijft voor verliezen in de dochter. Er zijn waarborgen in de wet opgenomen om dat zoveel mogelijk te voorkomen. De toegelaten instelling is slechts aansprakelijk voor verplichtingen die zijn aangegaan voordat de splitsing is doorgevoerd. Het is een toegelaten instelling niet toegestaan een zogenoemde 403 verklaring (art. 2:403 van het Burgerlijk Wetboek (BW)) af te geven waarmee ze zich hoofdelijk aansprakelijk stelt voor rechtshandelingen van de dochter. Artikel 35 van de Herzieningswet bepaalt dat afdeling 12 van titel 9 van Boek 2 van het BW, waarin art. 2:403 van het BW is opgenomen, niet van toepassing is.

De regering heeft er niet voor gekozen het toezicht uit te breiden naar deelnemingen waarbij sprake is van een minderheidsaandeel van de toegelaten instelling. De mogelijkheden om in die situatie maatregelen op te leggen zijn dan beperkter omdat de toegelaten instelling in de regel geen maatregelen kan afdwingen. Dat neemt niet weg dat er waarborgen zijn opgenomen in de wet. In de eerste plaats moet een toegelaten instelling voorafgaand aan het aangaan van een deelneming toestemming vragen aan de toezichthouder (artikel 21 tweede lid). De toezichthouder kan daarbij het risico van de deelneming meewegen. Daarnaast kan de toezichthouder de toegelaten instelling verplichten aandelen af te stoten wanneer het risico in de deelneming te groot wordt. Ten slotte is het de toegelaten instellingen niet toegestaan – anders dan bij de oprichting – garanties of leningen aan de deelneming te verstrekken.

De regering acht het niet noodzakelijk het toezicht uit te breiden naar samenwerkingsverbanden. In de wet zijn samenwerkingsvennootschappen gedefinieerd als vennootschappen onder firma (VOF) of de commanditaire vennootschappen (CV) die toegelaten instellingen met elkaar aangaan. Omdat de VOF en de CV geen rechtspersoon zijn kan de toezichthouder het toezicht effectiever vormgeven langs de lijn van de deelnemende toegelaten instellingen. Overigens zal de regering invulling geven aan de aanbeveling van de Algemene Rekenkamer om bij de evaluatie van de wet na te gaan of deze vormgeving van het toezicht in de praktijk voldoende effectief is.

Vraag 7

Op welke wijze zult u gaan borgen dat het WSW haar beide petten - enerzijds de saneringstaak en anderzijds belanghebbende bij volledige inlossing van de schulden van de toegelaten instelling in sanering - gescheiden kan houden bij de uitvoering van een sanering van een toegelaten instelling?

Vraag 12

Kunt u aangeven hoe het toezicht op het WSW in de wet wordt vormgegeven en kunt u daarbij ook aangeven of er voldoende aandacht is voor een onafhankelijke positionering ten opzichte van de beleidsvoering en voor de aanwezigheid van voldoende mensen en middelen voor het toezicht?

Vraag 13

Wat vindt u van de opvatting van de Algemene Rekenkamer om bij mandatering van werkzaamheden nadere eisen te stellen aan de organisatie van het WSW, bijvoorbeeld als het gaat om de bestuurssamenstelling, bezoldiging en onverenigbaarheid van functies?

Antwoord op vraag 7, 12 en 13

In artikel 59 van de Herzieningswet wordt geregeld dat het nemen van saneringsbesluiten gemandateerd kan worden aan het WSW. Hierin is opgenomen dat "de borgingsvoorziening de aan haar gemandateerde bevoegdheden onafhankelijk uitoefent van haar werkzaamheden met het oog op het door toegelaten instellingen kunnen aantrekken van leningen."

Het ligt in de rede dat er in de organisatie een scheiding in taken en verantwoordelijkheden komt. In het besluit waarmee de taken aan het WSW worden gemandateerd zullen hieraan nadere eisen worden gesteld. Daarbij zal de regering de aandachtspunten van de Algemene Rekenkamer betrekken. Overigens valt de bezoldiging van de bestuurders en leden van de raad van toezicht van het WSW reeds onder de Wet Normering Topinkomens. De regering acht op dit punt geen nadere regels nodig.

In de Herzieningswet is geen formeel toezicht op het WSW opgenomen. Via het mandaatbesluit heeft de minister voldoende mogelijkheden om eisen aan de uitvoering van de saneringstaak te stellen, evenals aanwijzingen te kunnen geven voor die uitvoering. De regering acht dit voldoende om de continuïteit en de kwaliteit van de sanering te kunnen waarborgen. Voor wat betreft de borgingstaak is de relatie met het WSW vastgelegd in private overeenkomsten met het WSW, zoals een toezichts- en verantwoordingsovereenkomst. De regering is voornemens deze op een aantal punten aan te scherpen, met name op het punt van verantwoording.

Vraag 8

Wat is gebeurd met de adviezen van de Algemene Rekenkamer tussen 2010 en 2014 op het gebied van de Herzieningswet toegelaten instellingen?

Antwoord

De regering is van oordeel dat zij op diverse wezenlijke punten de adviezen van de Algemene Rekenkamer ter harte heeft genomen. Zo legt de regering, in lijn met de aanbevelingen van de Algemene Rekenkamer, de waarborgen vast voor professioneel en proactief volkshuisvestelijk toezicht door het onafhankelijk uitoefenen van dat toezicht (zoals reeds per 1 januari 2014 is vormgegeven door onderbrenging bij de Inspectie Leefomgeving en Transport), adequate en voldoende bemensing daarvan (de regering draagt daarbij zorg voor uitbreiding van de benodigde inzet; zie ook het antwoord op vraag 63) en een verscherpte definitie van het werkdomein.

Ook stelt de regering in de novelle voor dat het Rijk direct extern toezicht kan uitoefenen op aan toegelaten instellingen verbonden ondernemingen en krijgt ook de Algemene Rekenkamer voor zijn controle direct toegang tot die ondernemingen. Deze toegang komt naast de in de Herzieningswet reeds vastgelegde controlemogelijkheid van de Algemene Rekenkamer bij de toegelaten instellingen zelf.

Vraag 14

Wat heeft u er toe doen besluiten om de onderzoeksbevoegdheid van de Algemene Rekenkamer te vergroten, zodat ook onderzoek kan worden verricht bij van toegelaten instellingen afhankelijke ondernemingen en deze mede betrekking kan hebben op samenwerkingsvennootschappen van toegelaten instelling?

Vraag 15

Kunt u inzicht geven in reikwijdte van de onderzoeksbevoegdheid van de Algemene Rekenkamer? Strekt deze bevoegdheid ook tot het niet-DAEB gedeelte van de toegelaten instelling?

Antwoord op vraag 14 en 15

Bij de behandeling van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in de Tweede Kamer is een amendement aanvaard dat de Algemene Rekenkamer de bevoegdheid geeft, voor zover dat nodig is voor de uitoefening van haar taak, onderzoek te doen bij toegelaten instellingen. Met de uitbreiding van het toezicht naar dochterondernemingen zoals dat in de novelle is voorzien ligt het in de rede deze bevoegdheden van de Algemene Rekenkamer ook uit te breiden naar dochterondernemingen. De Algemene Rekenkamer heeft daar overigens bij de parlementaire behandeling van de Herzieningswet reeds voor gepleit (kamerstukken II 2010/11 32769, nr. 5).

De bevoegdheden van de Algemene Rekenkamer strekken zich uit over de gehele toegelaten instelling en dochtermaatschappijen. Ook het niet-DAEB gedeelte van de toegelaten instelling valt daaronder. De bevoegdheden van de Algemene Rekenkamer zijn vastgelegd in artikel 611b van het wetsvoorstel. De Algemene Rekenkamer is bevoegd bij toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen alle goederen, administraties, documenten, en andere informatiedragers op een door haar aan te geven wijze te onderzoeken. Het onderzoek bij een toegelaten instelling kan mede betrekking hebben op een samenwerkingsvennootschap waarin zij volledig aansprakelijke vennoot is.

De Algemene Rekenkamer heeft de uitbreiding van bevoegdheden naar de toegelaten instellingen destijds gemotiveerd vanuit haar verantwoordelijkheid om de werking van het stelsel als geheel te kunnen beoordelen. Daartoe dient zij te kunnen onderzoeken of de informatie waarover de minister en toezichthouder beschikt volledig is en of ze daarmee hun taken goed kunnen uitoefenen. De Algemene Rekenkamer heeft destijds ook aangegeven zo veel mogelijk gebruik te maken van informatie die reeds door anderen (i.c. de toezichthouder) is verzameld om de toegelaten instellingen niet onnodig met rechtstreeks onderzoek te belasten. De Algemene Rekenkamer is daar op grond van artikel 91 vijfde lid van de Comptabiliteitswet 2001 ook verplicht.

Bijlage 1 – Gebundelde beantwoording van enkele vragen

Gebundelde vragen uit de nota naar aanleiding van het nader verslag:

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	Beantwoord bij vraag 7
9	Beantwoord bij vraag 7
10	
11	Beantwoord bij vraag 3
12	Beantwoord bij vraag 3
13	
14	Beantwoord bij vraag 13
15	
16	
17	Beantwoord bij vraag 16
18	
19	Beantwoord bij vraag 16
20	
21	
22	Beantwoord bij vraag 3
23	Beantwoord bij vraag 15
24	
25	
26	Beantwoord bij vraag 1
27	
28	Beantwoord bij vraag 2
29	Beantwoord bij vraag 7
30	Beantwoord bij vraag 2
31	

32	
33	
34	Beantwoord bij vraag 18
35	
36	Beantwoord bij vraag 18
37	
38	Beantwoord bij vraag 37
39	Beantwoord bij vraag 2
40	Beantwoord bij vraag 7
41	Beantwoord bij vraag 7
42	Beantwoord bij vraag 7
43	
44	Beantwoord bij vraag 18
45	
46	Beantwoord bij vraag 18
47	
48	Beantwoord bij vraag 18
49	
50	Beantwoord bij vraag 25
51	
52	Beantwoord bij vraag 43
53	Beantwoord bij vraag 24
54	Beantwoord bij vraag 25
55	Beantwoord bij vraag 25
56	Beantwoord bij vraag 25
57	Beantwoord bij vraag 25
58	
59	
60	

Gebundelde vragen uit de lijst van vragen naar aanleiding van het advies van de Algemene Rekenkamer inzake de novelle:

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	

9	Beantwoord bij vraag 6
10	Beantwoord bij vraag 6
11	Beantwoord bij vraag 2
12	Beantwoord bij vraag 7
13	Beantwoord bij vraag 7
14	
15	Beantwoord bij vraag 14