

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

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

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Directie Woningmarkt
Afdeling Corporaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland
2511 DP

Kenmerk
2015-0000204021

Uw kenmerk

Bijlage(n)
4

Datum 2 april 2015
Betreft Beantwoording vragen Autoriteit, uitwerking moties en
toezeggingen inzake toegelaten instellingen

Hierbij doe ik u de beantwoording toekomen op de vragen die uw Kamer mij heeft gesteld op 24 maart 2015 (kenmerk 2015D10657), naar aanleiding van mijn brief over de positionering van de Autoriteit woningcorporaties. Deze antwoorden vindt u in de bijlage.

Ook geef ik een overzicht van de voortgang van de aangenomen moties die gaan over de sector van toegelaten instellingen.

Voortgang aangenomen moties

Zowel bij de behandeling van de novelle op de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (11 december 2014) als in het verslag van het algemeen overleg over de toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Autoriteit woningcorporaties (17 maart 2015), zijn door uw Kamer moties ingediend. In deze brief zet ik, voor zover ik dit niet reeds in de beantwoording van Kamervragen inzake het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015) heb gedaan (Kamerstukken II 2014/15, 32 847, nr. 155), uiteen op welke manier ik invulling geef aan de aangenomen moties.

Moties uit het VAO d.d. 17 maart 2015

De moties Van Vliet/Karabulut (Kamerstukken II 2014/15, 32 847, nr. 156) over de goedkeuring van het treasurystatuut van toegelaten instellingen, Monasch/Van der Linde (idem, nr. 160) over de inwerkingtreding van de norm van 95% passend toewijzen per 1 januari 2016 en Monasch/Schouten (idem, nr. 162) over verhoging van het maximumbedrag per verhuurde eenheid voor leefbaarheidsuitgaven zijn verwerkt in het BTIV 2015 dat momenteel ter advisering bij de Raad van State ligt.

De motie Karabulut (Kamerstukken II 2014/15, 32 847, nr. 158) vraagt de regelingen voor verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen aan de Tweede Kamer voor te leggen. De regels voor verkoop van sociale huurwoningen zijn vastgelegd in het BTIV 2015 die aan uw Kamer is voorgelegd. In aanvulling daarop zullen in de ministeriële regeling criteria worden gesteld aan de overdracht van woningen aan dochtermaatschappijen. Inmiddels heb ik, vooruitlopend op de nieuwe regeling, een circulaire gepubliceerd (MG2015-02) waarmee een extra toets wordt aangebracht met betrekking tot het aantal te liberaliseren woningen

dat in een dochtermaatschappij wordt ondergebracht. De circulaire treft u bijgaand aan. Deze circulaire zal het uitgangspunt zijn voor de uitwerking in de ministeriële regeling.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Directie Woningmarkt
Afdeling Corporaties

Naar aanleiding van de motie Karabulut/Monasch (Kamerstukken II 2014/15, 32 847, nr. 159) over het stimuleren van toegelaten instellingen tot huurverlaging heb ik tijdens het debat aangegeven dat de invoering van de passendheidsnorm al een stimulans geeft aan toegelaten instellingen om voor een toereikende betaalbare woningvoorraad te zorgen, zo nodig door verlaging van huurprijzen of verminderende harmonisatie. Daarnaast is het mogelijk dat huurders die een of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben gehad en wier inkomen inmiddels gedaald is tot onder de doelgroepgrens voor de huurtoeslag, een huurverlaging kunnen afdwingen tot het niveau waarbij huurtoeslag kan worden aangevraagd.

Datum
2 april 2015

Kenmerk
2015-0000204021

Ook in andere gevallen is het voor verhuurders, op vrijwillige basis, mogelijk om de huurprijs te verlagen als de huurder te maken heeft met een aanzienlijke inkomensdaling, bijvoorbeeld door werkloosheid. Knelpunt is dat de verhuurder niet het recht heeft om de huur weer naar het oude niveau te verhogen als het inkomen van de huurder weer op het vroegere niveau of boven het huurtoeslagniveau is teruggekeerd. Ik laat momenteel onderzoeken of nadere wettelijke maatregelen mogelijk en wenselijk zijn; ik zal uw Kamer hierover op korte termijn informeren.

De motie Monasch (Kamerstukken II 2014/15, 32 847, nr. 161) vraagt na te gaan hoe de betaalbaarheid van huren zich ontwikkelt voor de groep huurders met een jaarinkomen tot 5.000 euro boven de huurtoeslaggrens, indien nodig oplossingsrichtingen te formuleren om de armoedeval bij deze groep huurders te verkleinen en de Kamer daar jaarlijks bij de Staat van de Volkshuisvesting over te rapporteren. Het onderzoek Woon2015, waarvan de uitkomsten in het voorjaar 2016 beschikbaar komen, biedt de benodigde informatie om op deze vraag in te gaan. In de rapportage naar aanleiding van Woon2015 zal uw Kamer te zijner tijd specifiek geïnformeerd worden over de groep huurders met een inkomen tot 5.000 euro boven de huurtoeslaggrens.

Momenteel wordt, conform de motie Monasch (Kamerstukken II 2014/15, 32 847, nr. 163) overleg gepland met het CFV, WSW en Aedes over de formule voor overcompensatie. Gezien mijn ambitie om het BTIV 2015 op 1 juli in werking te laten treden, zal het overleg voor 1 mei plaatsvinden in verband met tijdige publicatie in de Staatscourant.

Moties uit de plenaire behandeling van de novelle d.d. 11 december 2014

Ik ben nog in afwachting van de reactie van Aedes op het verzoek om de topsalarissen in de sector onder de collectieve arbeidsovereenkomst (CAO) te laten vallen (Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 38). De reactie wordt u zo spoedig mogelijk na ontvangst toegestuurd. Ik ga ervan uit dat de CAO-partijen, vakbonden en Aedes, wensen omtrent het onderbrengen van de salarissen van directeurs en bestuurders in de CAO bij de door hen aangestelde verkenner aan de orde zullen stellen.

In aansluiting op mijn brief van 23 december 2014 over de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT-2) doe ik u hierbij het voorstel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en de Nederlandse

Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW) voor de staffelregeling per 1 januari 2016 toekomen. Dit voorstel past op zichzelf binnen de kaders van de WNT-2 en biedt een objectieve en evenwichtige basis voor een door mij vast te stellen regeling. De besturen van VTW en NVBW zijn zich ervan bewust dat gedurende dit overgangsjaar in beperkte mate nieuwe bezoldigingsafspraken mogelijk zijn die uitkomen boven de voorgestelde bedragen voor 2016. Hun aangekondigde oproep aan hun leden om hiermee zeer terughoudend om te gaan, steun ik nadrukkelijk. Ik streef ernaar op korte termijn duidelijkheid te bieden over de regeling voor 2016, zodat de sector de bezoldigingsafspraken op de nieuwe norm kan baseren. Met het oog daarop hoop ik op een snelle reactie van Aedes.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Directie Woningmarkt
Afdeling Corporaties

Datum
2 april 2015

Kenmerk
2015-0000204021

De motie Knops (Kamerstukken II 2014/15, 32 847, nr. 42) betreft het evalueren van de Aedesbenchmark inzake de bedrijfslasten een jaar na inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet en het eventueel verplicht stellen van deelname aan de benchmark. In 2015 verschijnt voor de tweede keer de Aedesbenchmark bedrijfslasten in relatie tot klanttevredenheid. Aedes werkt in 2015 aan een verbetering om de vergelijkbaarheid van de resultaten van toegelaten instellingen te vergroten. De soms zeer uiteenlopende resultaten die in 2014 geconstateerd werden, geven aanleiding voor een kwalitatieve verbetering. De motie verzoekt mij om deelname aan de Aedesbenchmark, na evaluatie in 2016, eventueel te verplichten voor alle toegelaten instellingen. Mijn inzet in het overleg met Aedes is groei naar 100% deelname, eerst vrijwillig en indien nodig na 2016 verplicht. Op grond van het BTIV 2015 kan het toetsingskader van Aedes (de Aedesbenchmark) van toepassing worden verklaard voor alle toegelaten instellingen.

De motie Knops (Kamerstukken II 2014/15, 32 847, nr. 44) betreft de Staat van de Volkshuisvesting die aan de Kamer dient te worden voorgelegd. Deze zal jaarlijks in januari aan de Tweede Kamer worden voorgelegd, de eerste keer in 2016. Hierin wordt, conform de motie, een overzicht gegeven van de stand van zaken van de implementatie van de woonvisies en hoe gemeenten de regionale werkgebieden invullen.

De motie Monasch (Kamerstukken II 2014/15, 32 847, nr. 56) vraagt om inzichtelijk te maken op welke wijze gemeenten via de achtervangpositie meer kunnen sturen op de prestaties van toegelaten instellingen waarvoor zij garant staan. Met het WSW zijn afspraken gemaakt over het individueel beschikbaar stellen van informatie voor gemeenten over de borgingsruimte en investeringscapaciteit van toegelaten instellingen. Gemeenten kunnen met die informatie de achtervangpositie concreter vastleggen in prestatieafspraken.

Stresstest liquiditeitsrisico derivatenportefeuille

Als bijlage bij deze brief bied ik u de uitkomst van de stresstest liquiditeitsrisico derivatenportefeuille per ultimo 2014 van het CFV aan. In tegenstelling tot de vorige stresstest is de kwaliteit van de aangeleverde gegevens, voor zover vast te stellen door CFV, in orde. 34 van de 35 geselecteerde toegelaten instellingen doorstonden de stresstest. Deze toegelaten instellingen hadden hun beheersingsmaatregelen rond het liquiditeitsrisico van hun derivatenportefeuille op orde. Bij de instelling die niet voldeed aan de stresstest is het bestuur en raad van toezicht ter verantwoording geroepen door de toezichthouder en is een verbeterplan opgesteld. Tevens meldt het CFV in het kader van het toezicht vanuit

de Beleidsregels derivaten dat op dit moment acht toegelaten instellingen niet aan de daarin gestelde buffereis voldoen. Deze instellingen hebben een plan van aanpak opgesteld om dit op korte termijn te herstellen. De uitvoering van de plannen van aanpak wordt door het CFV gemonitord.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Directie Woningmarkt
Afdeling Corporaties

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

Datum
2 april 2015

Kenmerk
2015-0000204021

drs. S.A. Blok