

Vergaderjaar 2014–2015

33 606

Parlementaire enquête Woningcorporaties

Nr. 11

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 21 november 2014

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over de brief van 30 oktober 2014 inzake het parlementaire onderzoeksrapport «Ver van huis» van de Parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties (Kamerstuk 33 606, nr. 4).

De Minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 20 november 2014. Vragen en antwoorden, voorzien van een inleiding, zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

Inleiding

Alvorens in te gaan op de beantwoording van de vragen van uw Kamer over het rapport «Ver van huis» (Kamerstuk 33 606, nr. 3) dat is opgesteld door de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties (hierna: de enquêtecommissie) wil de regering eerst in algemene zin ingaan op het rapport. Met bijzondere belangstelling heeft de regering kennis genomen van het rapport. Via uw Kamer wil de regering de voorzitter, de commissieleden en de onderzoeksstaf danken voor het rapport en de aanbevelingen die zijn gedaan ter verbetering van het stelsel van toegelaten instellingen.

De titel van het rapport «Ver van huis» ziet de regering als een ondersteuning van haar beleid. De openbare verhoren, de analyses, de conclusies en aanbevelingen van de enquêtecommissie tonen aan dat toegelaten instellingen in het verleden zijn afgeweken van hun kerntaak. De enquêtecommissie noemt als de klassieke kerntaak van de toegelaten instelling het zorg dragen voor de huisvesting van mensen die daar niet zelfstandig toe in staat zijn. De enquêtecommissie uit hiermee dezelfde opvatting over het stelsel als de regering. De regering heeft onlangs een novelle op het wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting ingediend (Kamerstuk 33 966). Met het wetsvoorstel Herzieningswet inclusief de novelle (hierna: het voorliggende wetsvoorstel) wordt beoogd de gestelde ambitie om de toegelaten instellingen meer te laten focussen op hun kerntaak te bereiken.

Uw Kamer heeft de regering gevraagd hoe zij omgaat met de aanbevelingen uit het rapport. Het voorliggende wetsvoorstel bevat voorstellen waarmee een flink aantal aanbevelingen in wetgeving omgezet wordt. Een aantal hoofdthema's dat door de enquêtecommissie is aangestipt komt uitgebreid aan bod. Het betreft dan bijvoorbeeld de afbakening van het werkdomein van toegelaten instellingen, de positie van huurders en gemeenten, de inrichting van het externe toezicht en de regeling en positionering van het WSW. Andere aanbevelingen, zoals de aanbevelingen van de enquêtecommissie over het toezicht op het WSW, vragen een nadere analyse. Het voorliggende wetsvoorstel voorziet erin dat het stelsel van toegelaten instellingen verbeterd wordt, maar een goede regulering zal ook volgende jaren om onderhoud en nieuwe maatregelen vragen. In overleg met uw Kamer zal de regering hier nader vorm aan geven.

Bij de beantwoording van de vragen over de aanbevelingen zal de regering aangeven of een aanbeveling een ondersteuning is van de ingezette beleidslijn en, zo niet, of de regering overweegt in overleg met uw Kamer de beleidslijn te herzien.

De regering dankt uw Kamer voor de gelegenheid in dit stadium te kunnen reageren op uw vragen naar aanleiding van het rapport. Op korte termijn treedt de regering, de aanbevelingen van de enquêtecommissie en uw vragen daarover in ogenschouw nemend, graag met uw Kamer in debat over het voorliggende wetsvoorstel.

Onderstaand treft u de antwoorden op de vragen gesteld in het tweede nader verslag, ontvangen op 12 november 2014, aan. De regering heeft ervoor gekozen verschillende vragen die betrekking hebben op hetzelfde thema in samenhang te beantwoorden. In de bijlage treft u hiervoor een legenda.

Inhoud

Inleiding	2
Inhoud	3
Algemeen	3
Aanbevelingen	3
Overige vragen	18
Algemeen	18
Deelrapporten	19
Politieke besluitvorming	19
Casuïstiek	23
Vestia	25
Novelle	32
De werkzaamheden van toegelaten instellingen	32
Beperkingen van de DAEB activiteiten	36
Beperkingen van de niet-DAEB activiteiten	38
Wijzigingen inzake scheiding en splitsing	43
Wijzigingen ten aanzien van het toezicht	45
Sanering en borging	48
Versterking van de rol van huurders	49
De schaal van de toegelaten instelling	50
Interne governance en toezicht	51
Overige vragen	56
Bijlage 1 – Legenda beantwoorde vragen	57

Algemeen

Aanbevelingen

Vraag 10

Kunt u op alle aanbevelingen van de enquêtecommissie ingaan?

Vraag 11

Ziet u op basis van deze aanbevelingen aanleiding om de novelle Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: novelle) aan te passen middels een nota van wijziging?

Vraag 38

Kunt u per benoemde aanbeveling van de enquêtecommissie aangeven of deze wordt overgenomen en zo nee, waarom niet?

Vraag 53

Bent u van plan om wijzigingen in de novelle woningcorporaties aan te brengen naar aanleiding van het rapport van de enquêtecommissie?

Vraag 54

Kunt u per aanbeveling van de enquêtecommissie aangeven wat u ervan vindt, wat u ermee gaat doen en waar we uw acties terug zien in de regelgeving?

Antwoord op vraag 10, 11, 38, 53 en 54

1. Cultuuromslag bewerkstelligen

De enquêtecommissie moedigt de sector aan om te zorgen dat er een omslag in denken en handelen plaatsvindt. Minder vanuit privaat ondernemerschap, meer vanuit maatschappelijke dienstbaarheid, aldus de commissie. Van de Minister verlangt zij dat hij het cultuurveranderingsproces waar nodig actief ondersteunt en monitort. De regering acht deze cultuurverandering van cruciaal belang.

Het daadwerkelijk realiseren van de cultuuromslag baart de regering echter wel zorgen, gezien de voortdurende wens van corporaties, gemeenten en andere partijen om commerciële activiteiten te kunnen blijven ontwikkelen. De regering wil dat de sector zich richt op het goed

uitvoeren van de kerntaak, in plaats van op het blijven verkennen van de grenzen. Het risico op onverantwoordelijk gedrag in de corporatiesector blijft groot. Het kader waarbinnen de cultuurverandering vorm moet krijgen vraagt dus verankering in wet- en regelgeving. Het voorliggende wetsvoorstel voorziet daarin.

Daarnaast zal de regering hier met toezichthouders, WSW, brancheorganisaties Aedes en de VTW, de toegelaten instellingen, de gemeenten en de huurdersorganisaties aande cultuurverandering blijven werken, zowel gezamenlijk als ieder voor zich vanuit de verschillende verantwoordelijkheden. Daarbuiten acht de regering het bewaken van de goede governance van dusdanig belang, dat zij de eisen die daaraan kunnen bijdragen in de wet heeft opgenomen. Betrokkenheid van de raad van toezicht bij bestuursbesluiten, eisen aan bestuurders en raad van toezicht, eisen aan financiële verslaglegging en de verplichting tot visitatie waren reeds in het voorliggende wetsvoor-

stel verankerd. Daaraan is met de tweede nota van wijziging toegevoegd de benoeming van bestuurders voor vier jaar, verplichting tot permanente educatie van bestuurders en leden van de raad van toezicht en een statutaire verplichting tot evaluatie van het functioneren van de raad van toezicht. Met het opnemen van deze elementen in de wet is publiekrechtelijk geborgd dat alle toegelaten instellingen daaraan gebonden zullen zijn.

De regering wijst erop dat alle genoemde partijen een eigen rol en verantwoordelijkheid hebben ten aanzien van het functioneren van het stelsel en/of individuele toegelaten instellingen. De ontwikkelingen en incidenten die zich de afgelopen jaren in de sector hebben voorgedaan, hebben bij de meeste zo niet al deze partijen de noodzaak tot een koerswijziging reeds doen voelen. Dit heeft niet alleen geleid tot bijvoorbeeld een aanscherping van de regels voor het gebruik van derivaten, maar ook tot de thans bij uw Kamer aanhangig gemaakte striktere wetgeving met betrekking tot de vervulling van de kerntaak door toegelaten instellingen en het voorkomen c.q. beperken van ongewenste risico's daarbij. De voorstellen in het voorliggende wetsvoorstel bevatten eisen en prikkels die de gewenste taakvervulling door en positie van alle betrokken partijen verder kunnen ondersteunen. Een voorbeeld hiervan is de stevigere positie die gemeenten en huurdersorganisaties zullen krijgen. Verder is het externe toezicht inmiddels geïntensiveerd naar een meer risicogericht en proactief toezicht om bij (dreigende) financiële problemen of problemen op het terrein van rechtmatigheid of governance tijdig te kunnen bijsturen. Ook bij het WSW is naar aanleiding van de Vestia-casus een nieuwe risicoattitude en --aanpak ontstaan.

2. Terug naar de kerntaak: begrenzen van (neven)activiteiten

Wat de enquêtemissie betreft zijn toegelaten instellingen «ver van huis» geraakt en is heroriëntatie op het fundament van toegelaten instellingen nodig. De regering stelt vast dat de enquêtemissie daarbij kiest voor de aanbeveling om het taakgebied van toegelaten instellingen toe te spitsen op de kerntaak: het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. De regering ziet dat in hoofdlijn als ondersteuning van de ingezette lijn. Zoals in het voorliggende wetsvoorstel is aangegeven, zorgt het toespitsen op de kerntaak ervoor dat het maatschappelijk bestemde vermogen nu en in de toekomst daarvoor beschikbaar blijft en de verleiding wordt weerstaan om dat vermogen op eigen initiatief of door druk van buitenaf breder in te zetten. De toegestane activiteiten inzake maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid worden daarom beperkt (zie p13 en p17 van de nota naar aanleiding van het verslag (Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 11)).

Net als de enquêtecommissie is de regering van mening dat bijvoorbeeld commerciële activiteiten niet tot de kerntaak van een toegelaten instelling behoren. Toegelaten instellingen worden met het voorliggende wetsvoorstel verplicht om hun administratie te scheiden of de niet-DAEB activiteiten in een juridisch gesplitste dochter onder te brengen. Zo wordt gezorgd dat maatschappelijk bestemd vermogen niet voor niet-DAEB activiteiten wordt aangewend en dat de financiële risico's die met niet-DAEB activiteiten gepaard gaan niet terugslaan op dit vermogen. Dit geldt onder andere voor grondposities: wanneer grond niet binnen vijf jaar zal worden bebouwd met minimaal 90% DAEB bezit, dient de grond te worden ondergebracht bij de niet-DAEB tak of de dochter. Het verwerven en bebouwen van grondposities in de DAEB tak is onderdeel van de prestatieafspraken met de gemeente. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de aanbeveling van de enquêtecommissie om de regels betreffende het verwerven van grond te verscherpen.

Het kan zijn dat een gemeente bepaalde niet-DAEB activiteiten noodzakelijk vindt maar dat marktpartijen niet geïnteresseerd zijn. In dat geval moet het volgens de regering mogelijk blijven dat toegelaten instellingen deze activiteiten op zich nemen. Bij administratieve scheiding gelden in dat geval extra waarborgen om marktverstoring, kruissubsidie en risico's die terug kunnen slaan op DAEB activiteiten tegen te gaan. Er moet een markttoets plaatsvinden door de gemeente (toetsing van de belangstelling van beleggers) en een financiële toets op het rendement door het WSW en door de financiële toezichthouder. Met de markttoets wordt duidelijk of marktpartijen bereid zijn het project uit te voeren. Wanneer dat het geval is, dan ligt uitvoering door marktpartijen in de rede. Juridisch afgesplitste dochters vallen onder het toezicht onder ministeriële verantwoordelijkheid. De toezichthouder kan bijvoorbeeld via een aanwijzing, beperkingen opleggen aan de dochterondernemingen indien de financiële gezondheid van de moeder in gevaar komt.

Door op deze manier niet-DAEB activiteiten door toegelaten instellingen toe te staan, kan bijvoorbeeld door de gemeente gewenste herstructurering of het bouwen van gemengde wijken ook zonder medewerking van marktpartijen doorgang vinden.

3. Begrenzen van werkgebied

De enquêtecommissie beveelt aan om, ter versterking van de binding met de huurder, maar ook vanuit het oogpunt van beheersbaarheid en voorkomen van te veel macht (checks-and-balances), activiteit van de toegelaten instellingen te beperken tot het eigen woningmarktgebied. Deze wens heeft de regering reeds vertaald in het voorliggende wetsvoorstel. Hiermee wordt de lokale (regionale) binding van de toegelaten instelling versterkt en overleg tussen de toegelaten instelling en de gemeenten over de uitvoering van de volkshuisvestingsopgaven in die regionale woningmarkt bevorderd. Gemeenten kunnen gedurende één jaar gezamenlijk voorstellen bij de Minister indienen tot het vormen van een woningmarktregio, waarbij de Minister een aantal criteria hanteert (zie p89 van de nota naar aanleiding van het verslag (Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 11)).

De regering acht het niet wenselijk in dit wetsvoorstel een verplichting tot defuseren op te leggen. Gezien het eigendomsrecht vergt dit nadere analyse en afweging. Het wordt niet toegestaan de werkzaamheden in andere regio's dan de eigen woningmarktregio uit te breiden. Wel mag de toegelaten instelling haar onroerende zaken blijven exploiteren, onderhouden, verbeteren of verkopen binnen de reikwijdte die de wet biedt. De Minister kan, wanneer in een regio investeringen van een toegelaten instelling uit een andere regio noodzakelijk zijn, ontheffing verlenen.

4. Begrenzen van de schaalgrootte

Net als de enquêtemissie acht ook de regering het noodzakelijk dat fusies tussen toegelaten instellingen worden goedgekeurd door de externe toezichthouder. Daarbij hebben de betreffende gemeenten en huurdersorganisaties een belangrijke rol, in het bijzonder over verwachte effecten op lokale binding en op investeringen. Nodig is in elk geval een positief oordeel dat de voordelen die met de fusie gepaard gaan niet ook op andere manieren kunnen worden gerealiseerd.

De enquêtemissie wil een beperking opleggen betreffende het aantal dochters en verbindingen van toegelaten instellingen. De regering acht het bovenal van belang dat iedere dochter financieel gezond en zelfstandig financierbaar is. Dit zal naar verwachting beperkingen stellen aan het aantal dochters. De toezichthouder kan in het kader van het toezicht op de dochters, bijvoorbeeld via een aanwijzing, beperkingen opleggen aan de dochter indien de financiële gezondheid van de moeder in gevaar komt. Er is geen maximum gesteld aan het aantal dochtermaatschappijen dat een toegelaten instelling mag hebben.

5. Centrale kaderstelling, lokaal bindende afspraken

De enquêtemissie schetst in de aanbevelingen een rol als regisseur voor de Minister. Dit betekent dat de Minister niet rechtstreeks verantwoordelijk moet worden gehouden voor individuele toegelaten instellingen, maar wel voor het functioneren van het stelsel. Deze rol wordt met het voorliggende wetsvoorstel ingevuld: de Minister is systeemverantwoordelijk voor het stelsel van toegelaten instellingen en ziet erop toe dat andere partijen hun rol kunnen spelen. Hiertoe worden de spelregels aangepast en wordt de regierol van de Minister versterkt door zowel het financiële toezicht als het volkshuisvestelijke toezicht (integriteit, governance en rechtmatigheid) onder ministeriële verantwoordelijkheid te plaatsen. Ook is een toetsende rol voor de externe toezichthouder voorzien waar het gaat om de besluitvorming door toegelaten instellingen. Het gaat daarbij om besluiten die grote maatschappelijke en/of financiële gevolgen kunnen hebben, zoals verkoop van woningen aan derden, fusie van toegelaten instellingen, verkoop van aandelen in de woningvennootschap of dochterondernemingen en de voornemens ten aanzien van de scheiding DAEB en niet-DAEB of de ontwikkeling van niet-DAEB activiteiten.

Het initiatief om afspraken te maken over de gewenste volkshuisvestelijke prestaties ligt bij de gemeente, huurdersorganisatie en toegelaten instelling gezamenlijk. De gemeente en de huurdersorganisatie kunnen de toegelaten instelling aanspreken wanneer zij onvoldoende invulling geeft aan de afspraken. Hiervoor dient de gemeente wel eerst een woonvisie op te stellen waarin zij aangeeft welke prestaties zij nodig acht.

De enquêtemissie stelt voor dat de Minister zich jaarlijks verantwoordt via een «Staat van de Volkshuisvesting». Ook zou de Minister moeten zorgen voor regels en normen voor deze lokale prestatieafspraken en monitoren of ze ook daadwerkelijk tot stand komen, maar niet aanspreekbaar zijn op de prestaties van de individuele corporaties. De enquêtemissie maakt het verschil tussen «het microniveau» (de individuele corporatie) en het «macroniveau» (de sector als geheel). Op het macroniveau zou de rol van de Minister moeten worden versterkt. De regering wil deze aanbeveling op de volgende wijze overnemen. De regierol voor de Minister betekent naar oordeel van de regering dat hij van te voren aangeeft wat hij van de volkshuisvestelijke prestaties verwacht en waarop hij zich via de «Staat van de volkshuisvesting» wil verantwoorden richting de Tweede Kamer. Daartoe kan in samenspraak met gemeenten, toegelaten instellingen en huurders, een Woonagenda sociale huisvesting worden opgesteld. Deze Woonagenda betreft dan

prioriteiten die landelijk aan de orde zijn voor alle toegelaten instellingen. De Woonagenda is bedoeld om bij wijze van regie urgentie en richting te geven aan het maatschappelijk handelen van toegelaten instellingen. De prioriteiten zouden, naast zaken die echt uitsluitend lokaal van belang zijn, aan bod moeten komen met inachtneming van de specifieke lokale omstandigheden. Dit wordt op verschillende manieren gemonitord en dit zal ook aan bod komen in de jaarlijks op te maken «Staat van de Volkshuisvesting».

6. Gemeenten meer invloed: vergroten democratische legitimiteit

De enquêtemissie stelt voor om gemeenten te verplichten een woonvisie op te stellen. Daarnaast zouden gemeente en toegelaten instelling moeten worden verplicht om prestatieafspraken betreffende DAEB activiteiten te maken. Hier zijn volgens de enquêtemissie de doeltreffendheid, transparantie en legitimiteit van de sector bij gebaat. De regering stelt 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. De regering wil een dergelijke visie echter niet verplicht stellen, omdat dit leidt tot een verplichte planfiguur in de Woningwet voor gemeenten. Dat raakt de autonomie van gemeenten. Ook zal er veel regelgeving en toezicht benodigd zijn om helder vast te stellen hoe aan een dergelijke verplichting zou zijn voldaan. Echter, zonder vastgelegd beleid inclusief afstemming daarover met omliggende gemeenten kan een gemeente geen beroep doen op de wettelijke verplichting van toegelaten instellingen om bij te dragen aan de uitvoering van haar volkshuisvestingsbeleid. Een toegelaten instelling behoeft in een dergelijke situatie dan ook niet te voldoen aan de verplichting om daarover met de gemeente te overleggen. Ook zal de gemeente niet de hulp van de Minister kunnen invoeren om geschillen met toegelaten instellingen over de uitvoering van haar volkshuisvestingsbeleid te beslechten. Het is dus in het eigen belang van een gemeente om haar volkshuisvestingsbeleid vast te leggen. Eenzelfde redenering geldt voor de voorgestelde verplichte prestatieafspraken tussen gemeente en toegelaten instelling. Weliswaar is een verplichting niet goed juridisch vorm te geven (twee partijen kunnen niet worden verplicht afspraken te maken), maar een goed verloop van het proces kan wel worden gefaciliteerd. Dit gebeurt doordat toegelaten instellingen voor 1 juli voorafgaand aan een begrotingsjaar een meerjarig overzicht van voorgenomen werkzaamheden verstrekken, wat gezien moet worden als het bod van de toegelaten instelling aan de gemeente. Om dit bod op waarde te schatten kan de gemeente informatie opvragen bij bijvoorbeeld de financiële toezichthouder en zelf informatie opvragen. Met de prestatieafspraken kunnen toegelaten instellingen hun verplichting nakomen naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en kunnen gemeenten invloed uitoefenen op de DAEB investeringen van de toegelaten instellingen. Geschillen over het maken of nakomen van de prestatieafspraken worden door de Minister behandeld.

7. Versterking positie huurders: vergroten maatschappelijke legitimiteit

De enquêtemissie beveelt aan om de huurder een stevigere positie te geven in het corporatiestelsel. Zij stelt voor de positie van huurdersorganisaties te versterken met advies- en instemmingsbevoegdheden ten aanzien van een aantal onderwerpen. De regering is van mening dat de positie van de huurder in veel processen reeds goed gewaarborgd is, maar is bereid voorstellen om die positie te versterken of uit te breiden in overweging te nemen, dan wel te ondersteunen dat lokale partijen dit vormgeven. In het wetsvoorstel is reeds

geregeld dat de huurdersorganisatie als gelijkwaardige partij aan tafel zit bij het gesprek tussen toegelaten instelling en gemeente over de voornemens van de toegelaten instelling en de woonvisie van de gemeente, met het doel te komen tot prestatieafspraken. De regering is bereid in overleg met Aedes, VNG en Woonbond best practices te ontwikkelen voor hoe het overleg over prestaties efficiënt en effectief kan worden ingericht.

De commissie beveelt aan de positie van de huurdersorganisatie te versterken, in de zin van een gekwalificeerd adviesrecht of instemmingsrecht bij een aantal besluiten. Dat strekt tot een versterking van de positie van de huurders en vergroten van de maatschappelijke legitimiteit van toegelaten instellingen. De regering ziet daarin een spanning met maatregelen om de positie van de huurdersorganisatie bij het maken van prestatieafspraken te versterken. Dit laatste doet recht aan het belang van de huurders bij de inzet van de middelen van de toegelaten instellingen ten behoeve van met name betaalbare huren en onderhoud. Het is onvermijdelijk dat de afweging tussen de inzet van middelen voor de zittende huurders en die voor toekomstige huurders tegelijkertijd gemaakt worden omdat de financiële middelen van de toegelaten instellingen schaars zijn en alle doelen niet tegelijkertijd gehonoreerd kunnen worden. Dat pleit voor prestatieafspraken waarbij de huurdersorganisatie een gelijkwaardige positie heeft als de gemeente die geacht wordt de belangen van de gehele doelgroep, dus ook de toekomstige huurders, te vertegenwoordigen.

De regering acht het goed mogelijk dat de huurdersorganisatie lokaal een gelijkwaardige positie bij de prestatieafspraken krijgen, maar dat kan alleen op een evenwichtige manier als de huurdersorganisatie niet tegelijkertijd op onderwerpen die in de prestatieafspraken aan de orde komen, zoals grote investeringen, een instemmingsrecht of een gekwalificeerd adviesrecht heeft. Dit zou immers kunnen werken als een vetorecht. Dat zou een onlogische stapeling van beïnvloedingsbevoegdheden zijn. Ook zou dit de effectiviteit van een corporatie kunnen belemmeren. Bovenstaande benadering zou betekenen dat de huurdersorganisatie dezelfde informatie krijgt als de gemeente ter voorbereiding van het maken van prestatieafspraken en dat de huurdersorganisatie ook geschillen kan voorleggen aan de Minister.

Het aantal partijen dat in deze benadering geschillen kan voorleggen aan de Minister en de bijbehorende complexiteit aan belangen geeft naar het oordeel van de regering aanleiding om te bezien op welke wijze de Minister bij deze geschillen het beste recht kan doen aan de belangen en de afwegingen daartussen. Een denkbare nader te verkennen route zou zijn, dat de Minister een adviescommissie een advies uit laat brengen over het geschil. Bij die adviescommissie zouden vertegenwoordigers van gemeente, toegelaten instelling en huurdersorganisaties een rol kunnen spelen. Met een dergelijke adviescommissie zou bij geschillen recht gedaan kunnen worden aan betrokkenheid van alle actoren om invulling te geven aan het lokale volkshuisvestingsbeleid.

De regering zal de komende periode in gesprek gaan met VNG, Aedes en Woonbond over de uitwerking van deze mogelijke versterkingen.

De enquêtecommissie beveelt aan dat de gemeente en huurders zich een oordeel vormen over het volkshuisvestelijk presteren en dat zij het volkshuisvestelijk presteren controleren, maar beveelt eveneens aan dat de gemeente geen sanctie-instrumentarium krijgt. In de hiervoor aangegeven benadering ligt het in de rede dat de gemeente en huurdersorganisaties een oordeel vellen of de prestatie die was afgesproken voldoende wordt opgepakt. De gemeente en huurders hebben recht op alle verantwoordingsinformatie en kunnen zich mede aan de hand daarvan een oordeel vormen. Daar is in het voorliggende wetsvoorstel, maar ook in de afspraken met het WSW, in voorzien. De Minister geeft geen oordeel over de kwaliteit van alle afzonderlijke prestatieafspraken

maar beslecht wel geschillen daarover. Het oordeel over afzonderlijke prestatieafspraken is primair aan de betrokken partijen zelf. De regering kan zich vinden in de aanbeveling huurdersorganisaties te laten oordelen over de volkshuisvestelijke prestaties. Dat zou kunnen worden vormgegeven via een zienswijze van de huurdersorganisatie op het volkshuisvestelijk verslag, die dan in een separate paragraaf in het jaarverslag van de toegelaten instelling moet worden opgenomen. Daarnaast is de regering bereid met de organisatie die de verplichte visitaties van toegelaten instellingen accrediteert te bezien op welke wijze het oordeel van de huurdersorganisatie het best kan worden betrokken bij de visitaties.

Verder zou overwogen kunnen worden de huurdersorganisatie een sterkere rol te geven waar het gaat om een voornemen tot fusie van de toegelaten instelling. Onder de huidige regelgeving is bij fusies reeds sprake van een zwaarwegende zienswijze van de betrokken gemeenten en huurdersorganisaties. In de voornemens voor de AMvB is ook al opgenomen dat een toegelaten instelling de meerwaarde van een fusie moet aantonen ten opzichte van andere vormen van samenwerking. Een verdergaande stap zou een instemmingsrecht van huurdersorganisaties vormen. Een dergelijk model is ingrijpend in relatie tot het recht van stichtingen en verenigingen om hun krachten te bundelen. Gezien die omstandigheid wil de regering zorgvuldig bezien of een dergelijk recht zou passen in het door de regering voorgestane stelsel waarbij huurdersorganisaties en gemeenten op basis van uitgebreide informatie, adviesrechten en de mogelijkheid afspraken te maken hun invloed kunnen uitoefenen op toegelaten instellingen.

De regering tekent daarbij bovendien aan dat hierbij een uitzondering zou moeten worden gemaakt voor die fusievoornemens die voortvloeien uit een financiële noodzaak die door de financiële toezichthouder wordt aangegeven. In dat geval zal sprake blijven van een zienswijze, maar niet van instemmingsrecht.

Wat betreft de aanbevelingen betreffende de interne governance van corporaties is de regering van oordeel dat met de huidige mogelijkheden tot voordracht door de huurdersorganisatie van twee leden van het interne toezicht en/of de bestuurder adequaat is geregeld en in de praktijk naar haar waarneming niet tot knelpunten leidt. Wel meent de regering dat het directe belang van huurders bij een zorgvuldig bestuur van de toegelaten instelling, zoals blijkt uit de ervaringen, niet volledig wordt gewaarborgd door de huidige rechten van huurders. In dat licht is de regering bereid te overwegen om de raad van toezicht een advies te laten vragen aan de huurdersorganisatie over de voordracht van een nieuwe bestuurder, ook bij herbenoeming na elke vier jaar. De raad van toezicht moet alvorens die voordracht te doen wel de «fit and proper»-test hebben toegepast, zoals het voorliggende wetsvoorstel die verplicht stelt.

Financiële ondersteuning van huurdersorganisaties is reeds geregeld in de Wet overleg huurders verhuurder. Naar de waarneming van de regering laat de praktijk op dit punt van de afgelopen jaren geen wezenlijke knelpunten zien, waardoor zij geen noodzaak ziet tot aanpassingen. De enquêtecommissie beveelt ook aan dat het mogelijk gemaakt moet worden voor toegelaten instellingen om besluiten rechtstreeks aan de huurder voor te leggen door middel van een huurderraadpleging. Dit is reeds mogelijk en behoeft daarom geen wetswijziging. Wel kan de regering zich voorstellen dat initiatieven van huurdersorganisaties op het gebied van investeringen of activiteiten waarvan zij vinden dat hun toegelaten instelling deze redelijkerwijs zou moeten oppakken, door de toegelaten instelling moeten worden uitgevoerd, onder de voorwaarde dat er een voorstel ligt waarbij de onderlinge belangen en verplichtingen in evenwicht zijn. De regering overweegt of zij hiertoe aanvullende wetgeving zal ontwikkelen.

8. Onafhankelijk en geïntegreerd extern overheidstoezicht door Woonautoriteit

De regering heeft, net als de enquêtemissie, geconstateerd dat het externe toezicht in sommige gevallen niet goed heeft gefunctioneerd. De weg naar, ook kwalitatief, beter toezicht is reeds eerder ingezet, mede naar aanleiding van enkele casussen uit het recente verleden en het rapport van de commissie Hoekstra. Zowel het CFV als de ILT hanteert meer risicogericht toezicht en beschikt inmiddels over eigen sanctiebevoegdheden richting toegelaten instellingen. Deze weg zal met het voorliggende wetsvoorstel worden voortgezet.

De aanbeveling van de enquêtemissie om in het externe toezicht op de toegelaten instellingen het financiële toezicht te combineren met rechtmatigheids-, integriteits- en governancetoezicht, wordt door de regering niet overgenomen. Het financiële toezicht en het volkshuisvestelijke toezicht richten zich op verschillende aspecten van het functioneren van toegelaten instellingen en hebben hierin hun eigen gescheiden taken, verantwoordelijkheden en afwegingskaders. Door de beide toezichtvormen organisatorisch gescheiden te beleggen kunnen beide aspecten goed tot hun recht komen, zonder dat de ene vorm in de praktijk boven- of ondergeschikt wordt aan de andere. Afwegingen tussen verschillende belangen komen op die wijze transparant naar voren. Dit is ook wat de Kamer de regering in de motie-Verhoeven/Visser gevraagd heeft te doen. Net als de enquêtemissie vindt ook de regering dat er een duidelijke scheiding moet zijn tussen het beleid en toezicht. Om die reden is het volkshuisvestelijke toezicht sinds 1 januari 2014 belegd bij de ILT teneinde onafhankelijke taakuitoefening ten opzichte van het beleid te waarborgen. De ervaringen zijn dat deze functiescheiding heeft bijgedragen aan de rolvastheid van zowel toezicht als beleid. De regering ziet dan ook geen noodzaak om de scheiding verder door te voeren in de vorm van een aparte ZBO-status voor het toezicht, zoals de enquêtemissie voorstelt. De status als ZBO is, zoals blijkt uit het rapport van de commissie Borstlap betreffende de NZa, geen garantie voor een onafhankelijke taakuitoefening. Rolvastheid is belangrijker. De praktijk van de verschillende rijksinspecties laat zien dat voor een onafhankelijke taakuitoefening de ZBO-status niet nodig is zolang de functies van beleid en toezicht duidelijk gescheiden belegd zijn. Via mandatering van de toezichttaken en de bijbehorende sanctiebevoegdheden meent de regering dat er goede waarborgen voor een onafhankelijke taakuitoefening zullen zijn. Ook hiermee kan, zoals de enquêtemissie wenst, het toezicht buiten de beleidssturing van het departement, maar wel onder de ministeriële verantwoordelijkheid, daadwerkelijk onafhankelijk worden uitgeoefend en wordt de invloed van «beleidsmatig opportunisme» voorkomen. Bovendien acht de regering de positionering van de financiële toezichttaak in een ZBO niet wenselijk uit een oogpunt van politieke aanspreekbaarheid en heldere verantwoordelijkheidsverdeling. Eerder was ook de Raad van State in zijn advies op de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting kritisch op de ZBO-vorm voor de Financiële Autoriteit woningcorporaties. Vanuit de beginselen van de democratische rechtsstaat vond de Raad van State de hiermee gepaard gaande beperking van de ministeriële verantwoordelijkheid en de vermindering van de controlemogelijkheden door de Staten-Generaal «wenselijk noch noodzakelijk».

In de aanbeveling van de enquêtemissie om de toezichthouder van voldoende krachtige bevoegdheden en instrumenten te voorzien om informatie te kunnen verzamelen, oordeel te vormen en te interveniëren, is voorzien. Beide toezichthouders hebben reeds alle sanctiemogelijkheden gemandateerd gekregen, behalve de bevoegdheid tot intrekking van een toelating en een verzoek aan de rechtbank tot bewindvoering.

9. Versterking en professionalisering intern toezicht

Versterking en verdere kwaliteitsverbetering van de raad van toezicht acht de enquêtemissie, naar aanleiding van de casussen waarbij het interne toezicht tekortschoot, van groot belang. Aan haar aanbeveling om de Minister de bevoegdheid te geven om leden van de raad van toezicht te kunnen schorsen of ontslaan geeft de regering gehoor in het voorliggende wetsvoorstel. De Minister mag dit doen als een lid niet in het belang van de volkshuisvesting handelt of wenst te handelen (na een aanwijzing) of stelselmatig een misleidende voorstelling van de gang van zaken bij de toegelaten instelling heeft gegeven. Ook kan het lid hoofdelijk aansprakelijk worden gehouden bij onbehoorlijke taakvervulling. Ook de door de enquêtemissie voorgestelde «fit and proper»-test voor nieuwe leden van de raad van toezicht, uitgevoerd door de volkshuisvestelijke toezichthouder, is in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen. Om ervoor te zorgen dat deze leden blijvend beschikken over voldoende kennis, is de verplichting van permanente educatie opgenomen in het wetsvoorstel. Tevens is hierin voor de raad van toezicht opgenomen dat tweejaarlijks een externe evaluatie zal plaatsvinden ten aanzien van zijn functioneren, en valt zijn salariëring onder de Wet normering topinkomens. De zittingstermijn wordt, zoals de enquêtemissie ook aanbeveelt, gemaximeerd op acht jaar (in termijnen van vier jaar).

Net als de enquêtemissie vindt ook de regering dat voor bepaalde ingrijpende beslissingen van het bestuur een «meer ogen»-principe niet mag ontbreken, en dat dus toestemming van de raad van toezicht vereist is. In het voorliggende wetsvoorstel is voorgeschreven dat in de eerste plaats omvangrijke (des-)investerings- en de jaarlijkse voorgenomen werkzaamheden moeten worden goedgekeurd. Hier kunnen nog beslissingen aan worden toegevoegd met de AMvB. De informatiepositie van de raad van toezicht is hiermee versterkt.

10. Evenwichtiger corporatiebestuur

Volgens de enquêtemissie moet meer aandacht worden besteed aan de kwaliteit van bestuurders, moeten regels worden gesteld aan de beloning van interim-bestuurders en moeten waarborgen worden ingebouwd tegen ongewenste alleenheerschappij. Zo zou de Minister de bevoegdheid moeten krijgen om de raad van toezicht een zwaarwegend advies te kunnen geven een corporatiebestuurder te schorsen of ontslaan. De externe toezichthouder kan op grond van de huidige wetgeving, bijvoorbeeld middels een aanwijzing, ervoor laten zorgen dat de volkshuisvesting niet wordt geschaad door de toegelaten instelling. De raad zal moeten besluiten of ontslag of schorsing van de bestuurder dit kan bewerkstelligen. De regering zal dit echter niet expliciet voorschrijven omdat, zoals de enquêtemissie ook stelt, de raad van toezicht de werkgever van de bestuurder is.

Ook bestuurders zullen met het voorliggende wetsvoorstel een «fit and proper»-test moeten doorstaan voordat zij voor vier jaar mogen aantreden. Verlening van de termijn kan telkens met vier jaar, waarbij opnieuw de test moet worden afgelegd. Daarnaast kan tussentijds worden getoetst of de bestuurders aan de eisen van de «fit and proper»-test voldoen. Daarmee is gegarandeerd dat zij hierop minimaal eenmaal per vier jaar worden beoordeeld. Met deze waarborgen acht de regering het niet noodzakelijk om de zittingstermijn van bestuurders te beperken tot acht jaar. Overigens ligt betreffende de toepassing van de Wet normering topinkomens voor bestuurders en interim-bestuurders momenteel een wetsvoorstel bij de Eerste Kamer. Hierin wordt voorgesteld interim-bestuurders, zodra zij langer dan zes maanden in dienst zijn, met terugwerkende kracht onder de WNT te laten vallen.

De enquêtecommissie heeft aanbevolen om voor toegelaten instellingen van enige omvang en/of toegelaten instellingen met een hoog risico-profiel, vanuit het perspectief van checks-and-balances en professionalisering van het bestuur, een meerhoofdige leiding uitgangspunt te laten zijn. Momenteel heeft de regering hiervoor geen voorschriften opgenomen. Er dient te worden bezien of een meerhoofdige leiding via wetgeving moet worden geregeld, dan wel dat dit in het kader van de corporate governance in de eigen sectorcodes kan worden opgenomen en uitgewerkt. Op basis van nader overleg met de betrokken partijen (Aedes en de VTW) zal de regering hier graag met u het debat over aangaan en de uitkomst zo nodig uitwerken in een volgend wetsvoorstel.

11. Versterking taakinfilling accountant

Betreffende de rol van de accountant, heeft de enquêtecommissie aanbevolen om toegelaten instellingen aan te wijzen als zogeheten «organisaties van openbaar belang» (OOB). De regering staat in beginsel positief tegenover het verklaren van toegelaten instellingen tot OOB, als bedoeld in de Wet toezicht accountantsorganisaties. De wettelijke controle van een OOB is met meer waarborgen omkleed dan de wettelijke controle van een niet-OOB. Zo worden strengere eisen aan de onafhankelijkheid van de accountant gesteld en worden controle- en adviesdiensten gescheiden. Deze waarborgen kunnen verhoogde lasten betekenen, die bijvoorbeeld bij kleinere toegelaten instellingen zwaar kunnen wegen. Bij de uitwerking zal dit op proportionaliteit gewogen moeten worden. Op korte termijn start het Ministerie van Financiën een onderzoek naar de uitbreiding van het OOB-begrip, waarin bekeken zal worden of en voor welke categorieën organisaties het aanmerken tot OOB proportioneel is. Het onderzoek zal zich naast toegelaten instellingen ook richten op andere sectoren met organisaties die met publiek geld worden gefinancierd. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zal aan het onderzoek en eventuele wetgeving haar medewerking verlenen. Ten aanzien van het delen van de managementletter met de toezichthouder neemt de regering het standpunt in dat de inhoud van de managementletter en de maatregelen die naar aanleiding daarvan genomen worden, primair onderwerp van gesprek zijn tussen de bestuurder en de interne toezichthouder. Denkbaar is het in het jaarverslag opnemen van een passage over de managementletter, de afspraken die naar aanleiding daarvan zijn gemaakt tussen bestuur en de interne toezichthouder, en de uitvoering van de afspraken van het vorige jaar. In het rapport «In het publiek belang» van 25 september 2014 beveelt de Nederlandse Beroepsorganisatie Accountants reeds aan dat accountants te allen tijde toestaan dat in het jaarverslag informatie wordt verstrekt over de inhoud van de managementletter. Op basis van die passage zou een externe toezichthouder kunnen besluiten nadere informatie op te vragen, zoals de onderliggende managementletter. Dit kan de toezichthouder nu reeds op basis van andere signalen. De regering beziet op korte termijn of er overwegende bezwaren zijn om kostprijs-hedge-accounting te verbieden, zoals de enquêtecommissie aanbeveelt.

12. Vergroting controleerbaarheid en transparantie

Met de enquêtecommissie is de regering van mening dat meer uniformiteit en eenduidige informatieverzameling kan bijdragen aan het inzicht in de doelmatigheid en doeltreffendheid van individuele toegelaten instellingen en van de sector als geheel. Om die reden is in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen dat onroerende zaken op marktwaarde in verhuurde staat dienen te worden gewaardeerd, zoals de enquêtecommissie ook aanbeveelt. Zo wordt een einde gemaakt aan de stille reserves op de balansen als gevolg van waardering op basis van sociale bedrijfs-

waarde of historische kostprijs, waardoor toezichthouders en financiers een reëel inzicht krijgen in het financiële reilen en zeilen in alle onderdelen van de toegelaten instelling (DAEB tak, niet-DAEB tak en dochter). Om de huurders en gemeenten inzicht te geven in wat de toegelaten instelling doet en een basis te geven voor het maken van prestatieafspraken, stelt de enquêtecommissie verplicht en verbeterd inzicht in de vermogenspositie en investeringscapaciteit van de toegelaten instelling voor. Gemeenten en huurdersorganisaties krijgen op basis van de jaarrekening inzicht in de vermogenssituatie van een toegelaten instelling. Daarnaast kunnen zij inzicht verkrijgen in de borgingsmogelijkheden bij het WSW van de financiering van de investeringsvoornemens van een toegelaten instelling of van een door de toegelaten instelling uit te voeren investeringspakket. Het Rijk ontwikkelt samen met de VNG een model waarmee de verschillende informatiebronnen voor gemeenten tot inzicht en overzicht leiden. Op dit moment wordt in overleg met de VNG daarnaast bezien hoe op basis van een eenvoudige parameter een referentie voor de investeringsruimte van een toegelaten instelling kan worden verkregen. Dat zal in de AMvB worden uitgewerkt. Op basis van deze informatie heeft de gemeente en de betreffende huurdersorganisaties een referentie voor de haalbaarheid van de in de woonvisie voorziene investeringen door toegelaten instellingen. Daarnaast zal via een nota van wijziging een grondslag worden opgenomen om regels te stellen aan het «bod» dat toegelaten instelling aan de gemeente moet doen. In de AMvB zal worden opgenomen dat het overzicht in ieder geval bestaat uit voornemens met betrekking op nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (onder andere verkoop van bezit door de toegelaten instelling en liberalisatie van woningen), betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving, investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed voor zover die tot het werkterrein van toegelaten instellingen behoren. Een toegelaten instelling die voornemens heeft op in ieder geval bovenstaande onderwerpen is gehouden om deze op te nemen in het overzicht. Deze voornemens worden vervolgens betrokken bij het overleg over te maken prestatieafspraken op grond van artikel 44 van het voorliggende wetsvoorstel. Daarnaast zal met een nota van wijziging worden opgenomen dat de gemeente een afschrift ontvangt van een oordeel van de Minister over jaarstukken van de toegelaten instelling.

Het vergaand informatierecht voor de financiële toezichthouder, zoals de enquêtecommissie bepleit, maakt reeds onderdeel uit van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en de beleidsregels van het CFV. Om per toegelaten instelling een jaarlijks overzicht van de financiële situatie te kunnen geven, kan het CFV alle informatie en inlichtingen vorderen, evenals inzage van zakelijke gegevens en bescheiden. Bij weigering kan het CFV de verplichting opleggen bepaalde rechtshandelingen van de toegelaten instelling aan voorafgaande goedkeuring van het Fonds te onderwerpen. Zowel het informatierecht als de sanctiebevoegdheid betreffende het vorderen van informatie zullen met het voorliggende wetsvoorstel aan de financiële en volkshuisvestelijke toezichthouder worden toebedeeld.

Op het terrein van de informatievoorziening wordt reeds intensief samengewerkt tussen de toezichthouders, het WSW en het beleidsdepartement onder de vlag van «Corpodata». Zoals de enquêtecommissie adviseert, zal deze werkwijze worden voortgezet. De samenwerking tussen CFV en WSW is bovendien geïntensiveerd met het eind vorig jaar afgesloten informatieprotocol WSW-CFV en het daaruit voortvloeiende periodieke gezamenlijke overleg over toegelaten instellingen in (dreigende) problemen. Eveneens is een protocol ILT-CFV in de maak, waarin zij vastleggen op welke terreinen zij samenwerken en op welke

wijze zij elkaar informeren over hun werkzaamheden en toezichtbevindingen.

De regering stelt met het voorliggende wetsvoorstel visitaties verplicht. De toezichthouder kan de visitatierapporten opvragen en gebruiken om zijn toezichtstaken op het gebied van financiën respectievelijk de governance, integriteit en rechtmatigheid uit te voeren. De aanbeveling om de vrijblijvendheid van visitaties (die met de voorgestelde verplichting niet meer aan de orde is) te verkleinen door de toezichthouder mee te laten kijken naar wat met de resultaten wordt gedaan, neemt de regering om die reden niet over. Bij de aanwijzing van de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland (SVWN) kan de toezichthouder eisen stellen aan de manier van visiteren, waardoor de door de enquêtecommissie gewenste uniformiteit en kwaliteit van visitaties wordt bewaakt. De regering zegt toe de Tweede Kamer jaarlijks te informeren over het functioneren van de sector van toegelaten instellingen middels een «Staat van de volkshuisvesting», waarmee zal worden ingegaan op de ontwikkelingen in de corporatiesector, zoals onder meer financiën en risico's, de kwaliteit en kwantiteit van de sociale huurvoorraad, prestatieafspraken, ontwikkelingen in schaalgrootte, integriteit in de sector en beloningen.

13. Meer prikkels in het borgingsstelsel

De enquêtecommissie signaleert als keerzijde van het borgingsstelsel dat er een «moral hazard» op de loer ligt. Om deze te verkleinen beveelt zij aan dat toegelaten instellingen failliet zouden moeten kunnen gaan. Ook de regering heeft deze «moral hazard» gesignaleerd en heeft daarom in het voorliggende wetsvoorstel benadrukt dat sanering gericht dient te zijn op het kunnen voortzetten van de DAEB activiteiten, niet het voortbestaan van de toegelaten instelling. Het kan betekenen dat de DAEB activiteiten worden afgesplitst naar een andere toegelaten instelling en de bestaande organisatie failliet gaat en wordt opgeheven.

Verder beveelt de enquêtecommissie aan dat bij toegelaten instellingen die gesaneerd moeten worden, de Minister een motivatieplicht krijgt om de Tweede Kamer te informeren over alle scenario's die zijn onderzocht en de afwegingen die daarbij zijn gemaakt. De regering informeert in een saneringssituatie uw Kamer over de aard van de problematiek en de gekozen oplossing.

De enquêtecommissie beveelt ook aan meer prikkels in het borgingsstelsel te introduceren. Prikkel kunnen de werking van het stelsel in theorie verbeteren, maar dienen goed op hun consequenties te worden bezien. Het huidige stelsel zorgt voor een grotere beschikbaarheid van financiering tegen lagere kosten. Ook tijdens de kredietcrisis heeft het stelsel zijn meerwaarde bewezen. Meer prikkels, in het bijzonder een eigen risico voor geldverstrekkers, kunnen bijdragen aan een betere weging van risico's, maar hebben als mogelijke keerzijde dat het ten koste gaat van de toegankelijkheid van financiering voor toegelaten instellingen. Het kabinet licht op dit moment in opdracht van de Ministeriële Commissie Vernieuwing Publieke Belangen de achterborgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) door. In dit kader wordt eveneens gekeken naar de prikkelwerking in het stelsel en de wenselijkheid van een eigen risico voor geldverstrekkers. Eerder is aangegeven dat de analyse naar verwachting eind 2014 zal worden afgerond. Inmiddels is deze verwachting bijgesteld naar het voorjaar van 2015, vanwege de benodigde beschikbaarheid van gegevens om de analyse goed uit te voeren. Uw Kamer zal over de uitkomsten worden geïnformeerd.

14. Financieringsmogelijkheden en zorgplicht vergroten

Om het gelijke speelveld tussen geldverstrekkers bij de financiering van toegelaten instellingen te vergroten, beveelt de enquêtecommissie aan

om actief te onderzoeken of ook andere financieringsmogelijkheden voor de corporatiesector in de toekomst mogelijk zijn, zoals geld van institutionele beleggers. De regering vindt het van belang dat er financiering voor de sociale huursector beschikbaar is en zet ook in op een verbreding van de mogelijkheden van financiering door beleggers, maar stelt een aantal waarborgen voor in de wet. Één daarvan is het aanwijzen van categorieën van instellingen waarmee toegelaten instellingen financiële transacties mogen aangaan, zoals bij amendement in het voorliggende wetsvoorstel is opgenomen. Hieronder vallen specifiek professionele beleggers zoals gedefinieerd in de Wet op het financieel toezicht. Door deze waarborg kunnen aan de ene kant andere dan sectorbanken optreden als financier, maar wordt aan de andere kant geborgd dat de financiers solide zijn en een minimaal risico voor de sector meebrengen. Een uitgebreidere zorgplicht van de banken ten opzichte van toegelaten instellingen door deze als niet-professionele belegger aan te merken, kan niet op basis van de betreffende financiële wet- en regelgeving (Wft) worden verplicht omdat de Wft een uitwerking is van Europese regels (MiFID). De Wft kan daarom geen scherpere eisen stellen aan het aanmerken van een belegger als «niet-professioneel» dan de MiFID. Momenteel worden in de beleidsregels derivaten geen eisen aan de banken gesteld, maar aan de toegelaten instellingen. Op basis van de Wft kunnen de toegelaten instellingen de bank verzoeken hen als niet-professionele belegger te beschouwen. In de beleidsregels worden toegelaten instellingen, wanneer zij derivaten afsluiten, verplicht dit te doen. Om deze reden ziet de regering geen aanleiding om op dit punt nadere regels te stellen.

15. Herinrichting borgingsstelsel

De enquêtecommissie beveelt een vereenvoudiging van het borgingsstelsel en herverdeling van de verantwoordelijkheden bij sanering aan. De enquêtecommissie adviseert de zekerheidsstructuur terug te brengen van drie naar twee schillen, waarbij de saneringsheffing (eerste schil) en het weerstandsvermogen van het WSW (tweede schil) worden samengevoegd. Een dergelijke aanpassing van de zekerheidsstructuur dient goed op zijn consequenties onderzocht te worden, gegeven dat het huidige stelsel op de internationale kapitaalmarkt bekend en beproefd is. Er is dan immers geen weerstandsvermogen meer bij het WSW om op terug te vallen en dan zouden de achtervangers sneller worden aangesproken. Voorts is het huidige weerstandsvermogen geen begrotingsgeld maar eigendom van het WSW, dat niet zomaar is samen te voegen met het publieke saneringsgeld. De regering zal de consequenties van dit voorstel daarom nader in kaart brengen en uw Kamer over de uitkomst daarvan berichten.

Het opleggen van een heffing aan alle toegelaten instellingen om te komen tot herverdeling van middelen of het saneren van een individuele toegelaten instelling wordt, zoals de enquêtecommissie ook aanbeveelt, door de Minister gemandateerd aan het WSW. De mandatering houdt in dat de Minister in het mandaatbesluit zal voorschrijven hoe het WSW deze taak moet uitoefenen. Sanering blijft daarmee een publiekrechtelijke taak.

16. WSW als hoeder van de borg

Omdat het WSW acteert dankzij een publieke garantstelling, acht de enquêtecommissie het wenselijk om de reikwijdte van de instemmingsbevoegdheden van de achtervangers bij belangrijke besluiten van het WSW kritisch tegen het licht te houden. Nu al overlegt het Rijk samen met de VNG in de rol van achtervangers minstens twee keer per jaar met het WSW. Hierbij worden de door de enquêtecommissie genoemde punten

zoals de ontwikkeling van de solvabiliteit, jaarrekening en de rating rapporten betrokken.

De enquêtemissie beveelt aan dat het WSW onder publiekrechtelijk toezicht van de Minister komt. Op dit moment is het borgingsstelsel op privaatrechtelijke basis georganiseerd, middels de statuten van het WSW en de achtervangovereenkomsten met Rijk en gemeenten. Versterking van de controle op het WSW is via aanpassing van deze overeenkomsten mogelijk. Het gaat daarbij om zowel een sterkere informatie- en monitoringpositie als om meer goedkeuringsvereisten ten aanzien van de risicobereidheid van de achtervangers en het daaruit volgende risicobeleid. Het voornemen is deze aanpassingen gelijktijdig met inwerking-treding van het voorliggende wetsvoorstel – naar verwachting 1 juli 2015 – van kracht te laten worden.

Invoering van publiekrechtelijk toezicht op het WSW vormt een aanzienlijke aanpassing van het stelsel die goed op zijn consequenties dient te worden onderzocht. Zo zal het op een wijze moeten geschieden die geen negatief effect heeft op de rating van het WSW. Een dergelijk effect verwacht de regering niet bij een goede vormgeving, omdat die rating voor een belangrijk deel ook juist gebaseerd is op de overheidsachtervang. Een vorm van publieke regulering is er vanuit het belang van de achtervangers op gericht de risicobeheersing door het WSW verder te versterken. Een goede risicobeheersing is juist ook voor de rating van belang. Het zal hierbij enerzijds kunnen gaan om voorschriften betreffende de financiële soliditeit en kwaliteit van het WSW zelf en anderzijds om voorschriften voor de eisen die zij stellen aan de deelnemende toegelaten instellingen op het gebied van financiële eisen voor de borging. Bij de vormgeving zal verder goed gekeken moeten worden naar de mogelijke gevolgen van deze aanpassing voor de EMU-relevantie van het totale volume aan door WSW geborgde leningen. Regulering dient zo te geschieden dat deze leningen niet op enigerlei wijze als relevant voor de staatsschuld gaan worden beschouwd.

De regering zal bezien of publieke regulering en toezicht langs deze lijn wenselijk en mogelijk is. Daarbij geldt als randvoorwaarde dat er geen effecten mogen zijn op EMU-saldo en/of schuld. Zoals aan de Kamer bericht vindt overigens ook een verdiepende analyse plaats naar waarborgfondsen, waarvan de resultaten in het voorjaar van 2015 worden verwacht. Deze analyse kan hierbij worden betrokken.

17. Integriteit: fraude en zelfverrijking hard aanpakken

De regering is verheugd over het feit dat de enquêtemissie vaststelt dat met de extra middelen voor de aanpak van fraude in de rijksbegroting 2015 de bouwstenen aanwezig zijn om de kwaliteit en kwantiteit van de voorkoming, opsporing en vervolging van integriteitschendingen waarbij strafbare feiten zijn gepleegd in de corporatiesector verder te verbeteren. Met betrekking tot de opsporing wordt vanuit de ILT-IOD het structurele overleg betreffende integriteitsignalen bij toegelaten instellingen uitgebreid met de financiële toezichthouder CFV, waardoor een bredere handhaving wordt verkregen. In het voorliggende wetsvoorstel is een informatieplicht voor bestuurders opgenomen. Het opzettelijk niet voldoen aan deze informatieplicht wordt beschouwd als een overtreding. De ILT-IOD gaat haar netwerk aan contacten met de branche, toezichthouders, opsporingsdiensten en het Openbaar Ministerie verbeteren en uitbreiden om een vroegtijdige signalering, evenals een snellere afhandeling, van integriteitsignalen mogelijk te maken.

Naar aanleiding van een aanbeveling van de enquêtemissie Hoekstra is de ILT opdracht gegeven het toezicht meer proactief, risicogericht en door inspecties ter plaatse («on site») vorm te geven. In 2015 start de ILT daarom met het uitvoeren van audits bij die toegelaten instellingen die daar op basis van een risicoanalyse voor zijn geselecteerd. Deze risico-

analyse richt zich zowel op thema's die voor de woningcorporatiesector als geheel een risico vormen, als op individueel corporatieniveau. De thema's worden vervolgens onderdeel van het toezichtprogramma van de ILT. Deze wijze van toezicht leidt tot efficiënt toezicht en een beperking van de toezichtlast bij de toegelaten instellingen. Signalen over mogelijke fraude worden onder de aandacht gebracht van de ILT-IOD.

18. Experimenteer met alternatieven voor woningcorporaties

De regering is van oordeel dat het stelsel zoals dat is neergelegd in het wetvoorstel voor de herziening van de Woningwet en de voorstellen in het voorliggende wetsvoorstel antwoord geven op de behoefte om de relatie tussen de overheid, toegelaten instellingen en belanghebbenden scherper te benoemen en het in- en externe toezicht te versterken. Met het nieuwe stelsel worden de onderlinge verwachtingen duidelijker neergezet en kunnen (potentiële) geschillen worden voorkomen. Tevens wordt daarmee invulling geven aan de duidelijke behoefte van Rijk, gemeenten, huurders en andere belanghebbenden aan verantwoording door toegelaten instellingen over hun beleidskeuzes en prestaties.

De enquêtecommissie beveelt aan om een wettelijke basis te scheppen om de komende jaren ook te kunnen experimenteren met andere (rechts)vormen binnen of buiten het huidige stelsel, zoals huurderscoöperaties of de introductie van een vorm van aandeelhouderschap en private medefinanciering. Verder beveelt de enquêtecommissie aan dat het ombouwen van toegelaten instellingen onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt.

De regering geeft graag ruimte op de woningmarkt aan initiatieven van bewoners om op hun eigen manier het wonen te organiseren. De enquêtecommissie merkt terecht op dat recent een wettelijke basis is voorgesteld voor de wooncoöperatie, een (rechts)vorm buiten het huidige stelsel van toegelaten instellingen, maar binnen het stelsel van de Woningwet. Voor de uitwerking van de wooncoöperatie is sterk geleund op het gedachtegoed van het lid van de Eerste Kamer voor de PvdA de heer Duivesteyn. Hij wenst te komen tot een woonstelsel waarin wordt tegemoetgekomen aan de wens van veel mensen, uit alle inkomensgroepen, om zelf te voorzien in hun huisvesting. Met de wettelijke basis is een eerste stap gezet in een groeimodel. Via het koploperprogramma Wooncoöperaties van Platform31 wordt kennis en ervaring ontwikkeld over wooncoöperaties, ook in andere vormen dan nu in de wet voorzien. Mochten de ervaringen in het programma daar aanleiding toe geven, zal de regering overwegen wettelijke maatregelen te nemen om ook andere vormen te ondersteunen.

Uiteraard zijn ook binnen het stelsel van toegelaten instellingen alternatieve vormen van zeggenschap mogelijk. In de sector zijn reeds voorbeelden te vinden van groepen huurders die gezamenlijk als vereniging een complex huren en de verdeelsleutel voor de huren zelf kunnen bepalen, of huurders die zelf het onderhoud uitvoeren tegen betaling door de toegelaten instelling. In de komende periode zal, in nauwe samenwerking met de kennisontwikkeling rondom de wooncoöperatie, een verkenning worden opgezet naar dergelijke alternatieve vormen van zeggenschap. Ook de mogelijkheden voor het omvormen van kleine toegelaten instellingen tot coöperaties of verenigingen binnen of buiten het stelsel van toegelaten instellingen, maar binnen het stelsel van de Woningwet, behoort daartoe. Verder is in de regelgeving een experimenterbepaling opgenomen (artikel 7.2 proeve van de AMvB).

De regering ondersteunt de aanbeveling om de mogelijkheid aan een toegelaten instelling te bieden uit het stelsel te kunnen treden niet. Bij het mogelijk maken van uittreden is te verwachten dat de financieel sterkere toegelaten instellingen zullen willen uittreden, omdat zij het minst afhankelijk zijn van de genoemde solidariteit en faciliteiten als de sanering

en de borging van leningen door het WSW. Het vertrek van financieel sterke toegelaten instellingen uit het stelsel zou vervolgens die solidariteit aanzienlijk ondermijnen. Het bestaande bestel is er daarom mee gebaat dat toegelaten instellingen daarbinnen blijven en dat zij meewerken aan de instandhouding daarvan. Deze lijn wordt ook onderschreven in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 oktober 2010 inzake de Veste.

Overige vragen

Algemeen

Vraag 12

Erkent u dat er sprake is van een beperkt aantal woningcorporaties dat is afgeweken van hun kerntaak in vergelijking met de totale woningcorporatiesector? Zo ja, zijn de strenge aanbevelingen die gelden voor de gehele sector dan terecht?

Antwoord

De regering heeft geconstateerd dat er zich bij verschillende toegelaten instellingen incidenten hebben voorgedaan en dat de problemen zich niet hebben beperkt tot bepaalde, specifiek af te bakenen categorieën van toegelaten instellingen voor wat betreft schaalgrootte en de aard van de activiteiten. De regering heeft, met de enquêtecommissie, vastgesteld dat noodzakelijke waarborgen in het stelsel moeten worden ingebouwd die zorgen dat misstanden in de toekomst zo veel mogelijk moeten worden voorkomen. De regering stelt vast dat zelfregulering die waarborgen onvoldoende biedt.

Daarom is het noodzakelijk generieke regels te stellen. Bovendien wordt met de voorgenomen regelgeving tevens voldaan aan de verplichtingen die voortvloeien uit het EC besluit van december 2009. Dit besluit vereist dat toegelaten instellingen een scheiding aanbrenge in DAEB en niet DAEB activiteiten. Die verplichting geldt voor alle toegelaten instellingen.

Vraag 15

Wat vindt u van de constatering in het hoofdrapport dat de incidenten voortvloeien uit structurele tekortkomingen in het stelsel?

Antwoord

De regering onderkent dat de incidenten zoals besproken in het enquête-rapport samenhangen met tekortkomingen in het stelsel. Voorgaande regeringen hebben met het wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (wetsvoorstel 32 769) reeds maatregelen voorgesteld om tot aanpassingen en versterking van het stelsel te komen. De maatregelen die door voorgaande regeringen in gang zijn gezet zijn beschreven in de inleiding van de nota naar aanleiding van het verslag van het voorliggende wetsvoorstel (Kamerstukken II 2014/2015, nr. 33 966, nr. 11).

De regering heeft met het voorliggende wetsvoorstel verdere voorstellen gedaan om te komen tot verbetering van het stelsel. De regering is dan ook verheugd op korte termijn met uw Kamer over dit wetsvoorstel te kunnen spreken en daarbij de conclusies van de enquêtecommissie te kunnen betrekken.

Vraag 34

In hoeverre is het vertrouwen in zelfregulering bij u afgenomen, al dan niet door de uitkomsten van de parlementaire enquête?

Antwoord

De regering is van oordeel dat zelfregulering nog altijd een positieve rol kan spelen. Te denken valt bijvoorbeeld bij de door de enquêtecommissie voorgestelde cultuuromslag. Om die reden blijft de regering bijvoorbeeld voorstander van door de sectororganisaties op te stellen governance-

codes en benchmarks. Dat neemt niet weg dat de regering van oordeel is dat voor de meest essentiële elementen van het stelsel, zoals de inzet van het maatschappelijk bestemd vermogen, het voorkomen van risico's bij dat vermogen, de inzet op de kerntaak van toegelaten instellingen, de governance van toegelaten instellingen en het interne en externe toezicht, een stevige wettelijke basis noodzakelijk is. De regering heeft daar met het voorliggende wetsvoorstel ook invulling aan gegeven.

Vraag 36

Bent u bereid de genoemde varianten verder uit te werken? Zo ja, op welke termijn? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Voor het antwoord op deze vraag verwijst de regering naar de algemene reactie op alle aanbevelingen van de enquêtecommissie.

Vraag 37

In het rapport wordt vooral ingegaan op een cultuurverandering bij woningcorporaties. Moet deze cultuurverandering ook niet plaatsvinden bij het ministerie, WSW, CFV, gemeenten, financiële instelling, etc.? Zodat ook voor andere partijen duidelijk wordt wat de maatschappelijke taak van een woningcorporatie is?

Antwoord

Voor het antwoord op deze vraag verwijst de regering naar de algemene reactie op alle aanbevelingen van de enquêtecommissie.

Deelrapporten

Politieke besluitvorming

Volkshuisvestelijk toezicht

Vraag 23

De enquêtecommissie stelt dat van actieve monitoring van prestaties van woningcorporaties te weinig sprake is en er geen duidelijke prestatie-indicatoren waren. Op welk publiek belang werd feitelijk toegezien? Was dit publiek belang eenduidig geformuleerd?

Antwoord

Vanaf het moment dat het toezicht op toegelaten instellingen niet meer bij gemeenten maar bij het Rijk belegd was (vanaf 1997 het volkshuisvestelijk toezicht bij de Inspectie Volkshuisvesting en vanaf 1998 het financieel toezicht bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting) is ook het beoordelen van prestaties van toegelaten instellingen en het monitoren van prestaties opgepakt, zowel op microniveau via het jaarlijkse individuele oordeel als op macroniveau via het Toezichtsverslag van de Inspectie en het Financieel Sectorbeeld van het CFV.

Het individueel oordeel, dat bij brief kenbaar werd gemaakt aan toegelaten instellingen en hun raad van toezicht, bevatte vier blokken: een financieel oordeel van het CFV, een oordeel over het al dan niet rechtmatig handelen, een blok over het volkshuisvestelijk presteren en een blok over governance. Dat kon betekenen dat een toegelaten instelling verschillend kon scoren, zoals financieel een A-oordeel maar rechtmatigheid niet op orde.

Wat het volkshuisvestelijk presteren betreft waren er in de regelgeving nauwelijks specifieke, gekwalificeerde normen opgenomen. Wel waren er in generieke zin verschillende kaders van belang: de prestatievelden uit het BBSH en landelijke afspraken. Bij de grotere toegelaten instellingen die werkzaam waren in de G31-gemeenten (ongeveer 100, 50% van de totale sociale voorraad) werd extra aandacht besteed aan de voornemens en realisatiecijfers in relatie tot de gemeentelijke opgave zoals vastgelegd in de Woningbouwafspraken en de Meerjaren Ontwikkelingsplannen

(MOP) van het ISV2. Daarnaast werd bij alle toegelaten instellingen een oordeel teruggelegd over het presteren op het terrein van bijvoorbeeld leefbaarheid of wonen en zorg/ouderenhuisvesting. Er is geprobeerd prestatie-indicatoren te formuleren ten aanzien van de individuele bijdrage aan het herstructureren van wijken door sloop, nieuwbouw, verbetering, verkoop. Dit gebeurde slechts op hoofdlijnen, omdat elke gemeente een andere opgave kende en elke toegelaten instelling daar een eigen afgeleide opgave in had. Desalniettemin is er enige jaren een prestatie-index gepubliceerd op de rijkswebsite, gebaseerd op het volkshuisvestelijk oordeel. Het publieke belang wijzigde in de loop der jaren. In het volkshuisvestelijk oordeel is dat bewegende belang meegewogen door soms een andere thematiek te kiezen. De oordeelsbrieven zijn openbaargemaakt en samenvattingen zijn naar de Tweede Kamer gestuurd.

De Algemene Rekenkamer beschrijft in zijn brief aan uw Kamer van 16 oktober 2014 de wijze waarop vooral in de periode tot 2010 op diverse manieren is ingezet door het Rijk op proactieve sturing van het toezicht op het presteren van toegelaten instellingen.

Vraag 27

Wat is de ontwikkeling in aantallen fte's geweest van het volkshuisvestelijke toezicht bij het ministerie en bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) afzonderlijk? Kunt u een overzicht verschaffen?

Antwoord

Het volkshuisvestelijke toezicht is in 1997 van de gemeenten naar de Inspectie Volkshuisvesting (IVH) gegaan. Bij de 8 IVH-kantoren werd circa 30 fte ingezet voor volkshuisvestelijk toezicht. Vooruitlopend op de beoogde oprichting van een Centraal Toezichtsorgaan Woningcorporaties is bij de reorganisatie van de IVH in 2002 een deel van de taken en capaciteit naar het beleidsdirectoraat in het Ministerie van VROM ondergebracht. Bij het ministerie was er daarmee ongeveer 10 fte voor toezichtstaken beschikbaar en werden daarnaast circa 25 accountmanagers voor een deel belast sturing geven aan toegelaten instellingen. Piekbelasting als gevolg van het jaarlijkse individuele oordeel is vanaf 2008 voor enkele jaren uitbesteed aan het CFV. Met ingang van 2010 zijn daarvoor medewerkers van andere onderdelen van het ministerie ingezet. De uiteindelijke oordeelsvorming bleef bij de toezichtmedewerkers. Het WSW heeft geen taken op het gebied van volkshuisvestelijk toezicht.

Vraag 31

De enquêtemissie stelt dat het gebrek aan scheiding tussen beleid en toezicht binnen het ministerie een probleem was voor scherp toezicht op de sector. Deelt u die conclusie?

Vraag 33

Wanneer de enquêtemissie constateert dat het volkshuisvestelijk toezicht niet op orde is, waarom kiest u er dan voor om het financieel toezicht bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onder te brengen waar het dezelfde weg op gaat als het volkshuisvestelijk toezicht? Is het niet beter om in plaats daarvan het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) een waakhond met tanden te maken?

Antwoord op vraag 31 en 33

Met de enquêtemissie is de regering van mening dat beleid en toezicht binnen het ministerie gescheiden belegd dienen te zijn. Daarom heeft de regering – mede in reactie op het advies van de commissie Hoekstra – het volkshuisvestelijke toezicht vanaf 1 januari 2014 bij de Inspectie Leefomgeving en Transport belegd. De Inspectie staat op afstand van de Minister en is geheel onafhankelijk gepositioneerd met eigen opsporings- en handhavingsbevoegdheden.

De enquêtemissie is van mening dat het volkshuisvestelijk toezicht niet op orde was. Zij wijst als oorzaak daarvoor in het bijzonder op het

gebrek aan voldoende heldere normen voor het volkshuisvestelijke toezicht en op ontbreken van de scheiding van beleid en toezicht *binnen* het ministerie. Met het voorliggende wetsvoorstel worden nadrukkelijk helderder normen voor het werkterrein van toegelaten instellingen gegeven en daarnaast is de scheiding van beleid en toezicht reeds geëffectueerd. Als ook het financiële toezicht wordt ondergebracht in de Rijksorganisatie, zal deze volstrekt onafhankelijk worden georganiseerd. Effectief toezicht dient over voldoende sanctie-instrumenten te beschikken. Zowel aan ILT als aan CFV heeft de regering inmiddels de nodige sanctiebevoegdheden (zoals de aanwijzing, het benoemen van een externe toezichthouder, en het opleggen van een last onder dwangsom) gemandateerd. Zij zijn op dit moment dus al een «waakhond met tanden» zoals in de vraag wordt verzocht. Ook met het voorliggende wetsvoorstel zullen de toezichthouders deze instrumenten zelfstandig kunnen inzetten.

Vraag 32

Deelt u de opvatting van de enquêtecommissie dat de betreffende bewindspersonen het volkshuisvestelijk toezicht niet op orde hadden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

De regering constateert dat met de reeds in gang gezette scheiding tussen beleid en toezicht en de vormgeving van het toezicht zoals dat in het voorliggende wetsvoorstel is vormgegeven ieder misverstand is weggenomen dat het toezicht onafhankelijk en risicogericht wordt uitgeoefend.

Vraag 67

De enquêtecommissie stelt dat de Kamer jaarlijks gebrekkig wordt geïnformeerd over de volkshuisvestelijke prestaties van de sector. Was u bekend met de hiaten in het volkshuisvestelijk toezicht?

Antwoord

Onder verschillende benamingen is de Kamer sinds 1998 jaarlijks geïnformeerd over de voorgenomen prestaties van de sector en over de gerealiseerde prestaties. Ook de Algemene Rekenkamer heeft op 16 oktober 2014 in een brief aan uw Kamer, in aanvulling op haar eerder verrichte onderzoek naar toezicht op presteren van toegelaten instellingen, op dit informeren van de Kamer gewezen.

Stelselwijzigingen

Vraag 17

Waar waren de hoge verwachtingen over het interne toezicht van woningcorporaties in de jaren negentig op gebaseerd?

Antwoord

Bij de vormgeving van het stelsel begin jaren 1990 was het taakveld van toegelaten instellingen de schaalgrootte en de vermogenspositie beperkter van omvang. De vormgeving van het interne toezicht was hierop afgestemd. Zoals in de memorie van toelichting van de Herzieningswet (wetsvoorstel 32 769) is aangegeven, is het interne toezicht niet voldoende in staat gebleken om de ontwikkeling van de toegelaten instellingen bij te houden en bestuurders van toegelaten instellingen bij te sturen. Mede daardoor heeft het interne toezicht een aantal misstanden niet kunnen voorkomen, wat geleid heeft tot verlies van maatschappelijk bestemd vermogen. Dit vormde en vormt voor de vorige regeringen en deze regering aanleiding om voorstellen te doen voor versterking van het interne en externe toezicht zoals dat in het voorliggende wetsvoorstel is vormgegeven.

Vraag 28

Welke besluitvorming ligt ten grondslag aan het ruimhartig omgaan met de borging van het WSW, zoals bij bijvoorbeeld bij WS Geertruidenberg is

gebeurd? Op welke manier heeft de Kamer hier een stem in gehad of kunnen hebben?

Vraag 30

Welke politieke besluitvorming ligt ten grondslag aan het loslaten van de bestedingscontrole en het overstappen naar projectfinanciering?

Antwoord

Het WSW is een private organisatie die binnen de kaders waarvoor de achtervangers (Rijk en gemeenten) garant staan zijn eigen beleid voert bij het verstrekken van borgingsfaciliteit aan toegelaten instellingen, zoals ten aanzien van de maximale borging, de onderpandvoorwaarden, en de financiële eisen waaraan een toegelaten instelling moet voldoen wil zij borging kunnen ontvangen. De Tweede Kamer heeft hierin in principe geen stem. Dit is een uitvloeisel van het borgingsstelsel zoals dat, met instemming van de Tweede Kamer, in de jaren tachtig is vormgegeven en waarbij het uitgangspunt was dat het primair een verzelfstandigd borgingsstelsel van de sector voor de sector zou zijn. De WSW-borging kwam daarbij in de plaats van de investeringsleningen voor toegelaten instellingen, die voorheen werden verstrekt dan wel geborgd door het Rijk. De overheidsachtervang is daarbij privaatrechtelijk vormgegeven. Rond 2007 is het WSW overgestapt van projectfinanciering naar bedrijfsfinanciering. Meer flexibiliteit en zekerheid voor toegelaten instellingen bij het aantrekken van geborgde leningen en minder administratieve lasten lagen hier als motieven aan ten grondslag. Doordat bij bedrijfsfinanciering de koppeling tussen individuele leningen en individuele investeringsprojecten is losgelaten kreeg de bestedingscontrole ook een ander karakter. Hiermee worden jaarlijks op bedrijfsniveau de uitgaven aan DAEB investeringen vergeleken met de omvang van de geborgde leningen en de aflossingen daarop. Met de achtervangers is deze overstap van project naar bedrijfsfinanciering, welke valt binnen de kaders voor de achtervang en daardoor geen politieke besluitvorming vergde, besproken.

Vraag 35

De enquêtecommissie stelt dat politiek opportunisme stelselwijzigingen en ingrepen heeft tegen gehouden. In hoeverre houdt politiek opportunisme heden ten dagen een stelselwijziging tegen?

Antwoord

De regering verwacht dat de voorstellen in het voorliggende wetsvoorstel thans op een breed draagvlak kunnen rekenen en voelt zich hierin gesterkt door dat deze voorstellen voor een groot deel invulling geven aan voorstellen ter verbetering van het stelsel van toegelaten instellingen zoals deze door de enquêtecommissie zijn gedaan.

Vraag 92

Bent u van mening dat de onderhavige publieke belangen bij de bruteringsoperatie voldoende zijn vastgelegd? Bodende «prestatievelden» in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) ook zicht op doelen, grenslijnen en spelregels? Is het «met voorrang» huisvesten van doelgroepen specifiek genoeg om «function creep» tegen te gaan?

Antwoord

In zijn brief van 12 juni 2009 (Kamerstukken II, 2008/2009, 29 453, nr. 118) heeft de toenmalige Minister voor Wonen, Wijken en Integratie de problematiek aldus verwoord:

« (.....) Met de bruteringsoperatie midden jaren negentig van de vorige eeuw zijn de onderling uitstaande financiële verplichtingen tussen overheid en woningcorporaties uitgewisseld en werden woningcorporaties zelf verantwoordelijk voor hun financiële huishouding. Er kwam een BBSH dat deze zelfstandigheid van de woningcorporaties vastlegde. De taken van de woningcorporaties veranderden in de kern niet en op hun vermogen rust een maatschappelijke bestemming (de volkshuisvesting), maar de financiële verzelfstandiging heeft hen gestimuleerd in hun zelfstandige

ondernemerschap. De praktijk laat zien dat er behoefte is aan een nieuwe balans tussen dit zelfstandige maatschappelijke ondernemerschap en de publieke waarborgen in het corporatiestelsel.(...)».

De regering deelt deze analyse: de publieke belangen zijn sinds de bruteringsoperatie niet gewijzigd maar is er wel een nieuwe balans nodig tussen zelfstandige maatschappelijke ondernemerschap en de publieke waarborgen.

Met de prestatievelden van het BBSH is beoogd de doelen, grenslijnen en spelregels te verankeren. In de loop van de tijd hebben de oorspronkelijk geformuleerde doelstellingen in de praktijk een grotere reikwijdte gekregen waardoor sommige toegelaten instellingen dachten dat het nog in lijn met de gestelde doelen was maar dit leidde feitelijk tot ongewenste activiteiten. Mede gezien deze ontwikkeling vindt de regering het noodzakelijk de doelstellingen en grenzen scherper te formuleren. Daarom is de regering gekomen met het voorliggende wetsvoorstel.

Zo is in deze voorstellen het «met voorrang» huisvesten van de doelgroep nader ingevuld. Zo moet de komende vijf jaar 80% van de nieuwe toewijzingen onder de inkomensgrens van € 33.000,- (prijspeil 2012) en maximaal 10% onder de € 38.000,- (prijspeil 2012). Daarnaast worden er ook regels gesteld om er zorg voor te dragen dat ten minste een bij AMvB bepaald percentage huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning krijgt toegewezen onder de aftoppingsgrens.

Casuïstiek

Vraag 2

De enquêtecommissie komt tot een totale schade van ruim € 3 miljard is als de onderzochte incidenten bij elkaar worden opgeteld. Er zijn echter meerdere incidenten geweest, vanaf 1994. Kan de regering een overzicht geven van alle financiële incidenten bij woningcorporatie vanaf de bruteringsoperatie tot het heden?

Antwoord

De regering kan geen overzicht geven van alle financiële incidenten bij toegelaten instellingen sinds de bruteringsoperatie tot heden. Evenmin kan worden aangegeven wat de totale financiële schade is van alle incidenten in de genoemde periode.

Dit heeft te maken met de definiëring van de begrippen «financieel incident» en «schade». Zo veronderstelt «schade» immers dat kan worden bepaald wat de financiële situatie zou zijn geweest als het incident zich niet had voorgedaan zodat een vergelijking tussen beide situaties mogelijk is, maar deze informatie is niet precies in beeld. Daarnaast is het begrip «financieel incident» niet een vastomlijnd begrip. Het ligt in de rede te veronderstellen dat hiervan sprake is als de Minister een aanwijzing heeft gegeven en/of een externe toezichthouder heeft benoemd vanwege de financiële situatie bij een toegelaten instelling. Maar ook sanering of bijvoorbeeld het afwaarderen van grond kan hiertoe gerekend worden. Nog moeilijker wordt de afbakening van het begrip als wordt bedacht dat toegelaten instellingen naast bijvoorbeeld onrendabele investeringen in projecten ook «gewoon ondernemersrisico» nemen waarbij mogelijk niet een optimaal resultaat wordt bereikt.

Vraag 22

Wat zijn de verliezen geweest op het gebied van grondspeculaties, inclusief WSG, en bij hoeveel woningcorporaties heeft dit gespeeld? Hoeveel woningcorporaties hebben nu nog last van grondaankopen die in het verleden waren toegestaan?

Antwoord

In de periode 2009 tot en met 2013 is er door de gezamenlijke toegelaten instellingen per saldo € 1,01 miljard verlies geleden op grondposities. Dat

is ongeveer 30% van de verkrijgingswaarde¹ van de grond. Deze verliezen zijn niet per se gevolg van speculatie. De neergaande economie met dalende grondprijzen treft ook toegelaten instellingen die grond kochten voor de bouw van DAEB vastgoed. Over de hele periode bezien leden 189 van de 284 toegelaten instellingen met een grondpositie verlies op deze positie(s).

Een betrekkelijk kleine groep van 18 toegelaten instellingen leed (afgerond) ten minste 65% verlies op de verkrijgingswaarde van de grondpositie (€ 209 miljoen). Toegelaten instellingen mogen grond aankopen voor bouw van vastgoed. De grond dient binnen 10 jaar een bouwbestemming te krijgen. Met het voorliggende wetsvoorstel wordt de aankoop van grond aan strikte regels gebonden.

Ultimo 2013 zijn er 253 toegelaten instellingen met een waarde voor de grondpositie op de balans. Samen hebben ze 3.935 hectare grond, 911 hectare met bouwbestemming en 3.024 hectare zonder. Grondbezit hoeft niet per definitie tot een last van een toegelaten instelling te worden beschouwd. Wel dient met het voorliggende wetsvoorstel de grond in de DAEB tak voor 90% een DAEB bestemming te hebben die binnen vijf jaar moet worden gerealiseerd. Overige grond dient in de niet-DAEB tak dan wel de dochter te worden ondergebracht. Hiermee wordt het risico van de grondpositie op het maatschappelijk bestemd vermogen verkleind.

Vraag 106

Hoe groot zijn de financiële problemen geweest bij Portaal? Hoe zijn deze opgelost en wat is de huidige stand van zaken wat betreft de derivatenportefeuille van Portaal?

Antwoord

Ultimo 2011 had Portaal een derivatenportefeuille van € 1,98 miljard (national value).

Door de rentedaling in de eerste helft van 2012 namen de margin call-verplichtingen op deze portefeuille sterk toe, met als dieptepunt eind mei 2012 toen Portaal nog net voldoende liquiditeitsbuffer had om aan zijn margin call-verplichtingen te voldoen. Om deze reden is Portaal in juni 2012 onder verscherpt toezicht gekomen van het CFV. De maatregelen van Portaal waren in eerste instantie gericht op versterking van de liquiditeitsbuffer en afwikkeling of novering van derivaatcontracten. Ultimo 2012 voldeed Portaal door deze maatregelen weer aan de 2%-norm voor de liquiditeitsbuffer, en was de derivatenportefeuille teruggebracht tot € 1,35 miljard. In 2013 werd het accent in de maatregelen gelegd op een betere interne beheersingsstructuur rond derivaten. Dit heeft onder meer geleid tot een scheiding tussen front- en backoffice bij derivatentransacties, een zwaardere rol voor de riskmanager bij besluiten rond derivaten en een andere rol en bezetting van de treasurycommissie. Het verscherpt toezicht door het CFV is vanwege de genomen maatregelen in augustus 2013 weer opgeheven. Ultimo 2013 was de derivatenportefeuille teruggebracht tot € 1,15 miljard en werd nog steeds voldaan aan de 2%-norm voor de liquiditeitsbuffer.

Vraag 109

Het CFV heeft in 2014 in overweging genomen om bij 27 woningcorporaties een forensisch onderzoek te starten. Bij hoeveel woningcorporaties is zo'n onderzoek al gestart en bij hoeveel gaat dit mogelijk nog gebeuren?

Antwoord

CFV heeft niet in overweging genomen om bij 27 toegelaten instellingen forensisch onderzoek te starten. CFV heeft 27 toegelaten instellingen

¹ Aanvangswaarde bepaald als balanswaarde grondpositie begin 2009 + positieve voorraadmutaties in 2009 t/m 2013 + positieve verschillen tussen beginbalans van nieuw verslagjaar en eindbalans van vorig jaar.

gevraagd aan te geven of zij aanleiding zien om een (forensisch) onderzoek te starten. Vooralsnog hebben vijf toegelaten instellingen aangegeven een extern (forensisch) onderzoek te starten. CFV is nog met een aantal toegelaten instellingen in gesprek. Naar verwachting zullen uiteindelijk circa acht toegelaten instellingen extern (forensisch) onderzoek laten verrichten. Als definitie van (forensisch) onderzoek is gehanteerd het laten verrichten van extern onderzoek.

Vraag 111

Hoe is het mogelijk dat er anno 2014 nog 67 woningcorporaties zijn die derivatencontracten hebben waar toezicht belemmerende bepalingen in staan? Wanneer zal dit aantal nul zijn?

Antwoord

In de beleidsregels derivaten voor toegelaten instellingen is bewust geen harde eis (resultaatverplichting) opgenomen om derivaten met toezichtbelemmerende bepalingen verplicht af te bouwen. Een dergelijke eis zou namelijk voor de banken die derivaten hebben geleverd aan toegelaten instellingen een zogeheten «event» hebben betekend op grond waarvan ontbinding van het derivatencontract en afrekening tegen marktwaarde zou kunnen worden geëist. Gezien de negatieve marktwaarde van de portefeuille (ultimo 2012 was de totale marktwaarde van de derivatenportefeuille van de sector € 3,8 miljard negatief) zou een dergelijke afrekening toegelaten instellingen in liquiditeitsproblemen hebben kunnen brengen. Daarom is gekozen voor een stevige inspanningseis voor toegelaten instellingen, die er op gericht is dat toegelaten instellingen in overleg treden met de betreffende banken om te bezien of en hoe de portefeuille met toezichtbelemmerende bepalingen kan worden verkleind door het beëindigen van het contract, het doorhalen van de betreffende bepalingen, of het noveren van het contract. Het is daarom niet te zeggen wanneer alle derivatencontracten met toezichtbelemmerende bepalingen zijn verdwenen.

Vestia

Aanloop

Vraag 8

In 2010 zijn er 3 Ministers van Wonen geweest, Van der Laan, Van Middelkoop en Donner. Hoe was de overdracht geregeld op het ministerie wat betreft de rokende vulkaan Vestia en hoe stuurde de verschillende Ministers hierop aan?

Antwoord

In zowel de overdracht van Minister van der Laan aan Minister van Middelkoop, als in de overdracht van Minister van Middelkoop aan Minister Donner is geen specifieke aandacht besteed aan Vestia.

Vraag 89

Hoe kan het gebeuren dat de Belastingdienst in 2010 zorgen uit tegen medewerkers van het ministerie en het CFV over «verbindingen tussen de corporatiesector en de onderwereld», maar dat de Minister lovend is over Vestia? Kunt u uw antwoord toelichten?

Vraag 90

Hoe is het mogelijk dat Minister Donner een positief oordeel vormt over Vestia, terwijl er al waarschuwingen zijn geweest aan medewerkers van het ministerie, er een groot bedrag van ruim € 600 miljoen fluctueert in de derivatenportefeuille en er een enorme lening van € 4,8 miljard euro bestond?

Vraag 91

Heeft toenmalig Minister Donner vaker positief geoordeeld over een woningcorporatie sinds 2010, waarvan het oordeel achteraf niet correct

bleek? Zo ja, bij welke woningcorporaties en wanneer? Is de Kamer van deze onjuiste oordelen achteraf, tijdig en juist geïnformeerd?

Antwoord op vraag 89, 90 en 91

Het signaal van de Belastingdienst in 2010 over «verbindingen tussen de corporatiesector en de onderwereld» is door het ministerie neergelegd bij de VROM-Inlichtingen en Opsporingsdienst. De enige instantie die bevoegd is iets te zeggen over de gegrondheid van het signaal is het OM, maar zij doet in het belang van de opsporing geen uitspraken over lopende onderzoeken. De lovende reacties over Vestia hadden betrekking op het volkshuisvestelijke presteren van de toegelaten instelling, iets wat op dat moment niet ter discussie stond. De regering deelt dan ook niet de opvatting dat sprake is van een niet correct oordeel op dat punt. Er is in geen van de andere gevallen gebleken dat een positief oordeel betreffende het volkshuisvestelijk presteren achteraf niet correct was.

Scenario's

Vraag 4

Waarom is ervoor gekozen om geen corporaties failliet te laten gaan in de onderzochte periode, en in het bijzonder wat betreft Vestia?

Vraag 76

Bent u met de enquêtemissie van mening dat woningcorporaties failliet moeten kunnen gaan? Zo ja, hoe gaat u dat regelen en zo nee waarom niet?

Antwoord op vraag 4 en 76

Op basis van de geldende regelgeving in de onderzochte periode is het Centraal Fonds Volkshuisvesting gehouden om een toegelaten instelling die in financiële problemen komt in zijn geheel te saneren. In lijn met de aanbeveling van de enquêtemissie om toegelaten instellingen failliet te kunnen laten gaan, vervalt de plicht tot saneren na invoering van het voorliggende wetsvoorstel. Artikel 57, lid 1a, van het voorliggende wetsvoorstel bepaalt dat een toegelaten instelling saneringssteun kan ontvangen. Een sanering dient dan gericht te zijn op het kunnen voortzetten van de DAEB activiteiten, niet het voortbestaan van de toegelaten instelling. Dat kan betekenen dat de bestaande organisatie failliet gaat en de DAEB activiteiten worden voortgezet door een andere toegelaten instelling.

Vraag 5

Heeft het kabinet ooit onderzocht of berekend wat het andere woningcorporaties en huurders had gekost, dan wel had opgeleverd als er in de onderzochte periode wel woningcorporaties failliet waren gegaan? Is deze informatie met de Kamer gedeeld? Zo ja, wanneer? Zo nee, waarom niet?

Vraag 6

Bestaan of bestonden er scenario's voor het geval een woningcorporatie failliet zou gaan of als er aangestuurd zou worden op een faillissement? Heeft de Kamer al dan niet vertrouwelijk beschikking gehad over deze scenario's? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer?

Antwoord op vraag 5 en 6

De regering heeft niet onderzocht wat het effect is als het stelsel het in het algemeen toelaat als toegelaten instellingen failliet gaan. Dit lag niet voor de hand omdat door het borgings- en saneringsstelsel de financiële continuïteit van toegelaten instellingen wordt gezekerd. In het geval van Vestia zijn wel inschattingen gemaakt van de gevolgen van faillissement, uit hoofde van een grondige analyse en voor het geval een dergelijke situatie zou worden ingezet door schuldeisers (zie vraag 101).

Vraag 97

Waarom heeft u niet eerder om het vertrek van Staal gevraagd? Is dit überhaupt overwogen en welke pogingen zijn onder welke Ministers gedaan?

Antwoord

Ingevolge de wetgeving op dit punt is het de bevoegdheid van de raad van commissarissen van een toegelaten instelling om een bestuurder te ontslaan. De Minister heeft deze bevoegdheid niet. Daarom was de aandacht om binnen het bestuur van Vestia wijzigingen door te voeren gericht op de raad van commissarissen.

Tot medio december, het moment waarop de heer Staal aangaf dat de derivatencontracten clausules bevatten die formeel ingrijpen door de Minister gelet op de mogelijk omvangrijke financiële gevolgen onmogelijk maakte, had het bestuur van Vestia aangegeven de door het CFV, WSW en de Minister gevraagde maatregelen onverkort te zullen uitvoeren. Nadat door juridisch advies was komen vast te staan dat de formele toezichtsbevoegdheden van de Minister feitelijk buiten spel gezet waren, ontstond een nieuwe situatie waarin er geen vertrouwen meer was in de bestuurder. Een ontslag van Staal was aan te merken geweest als event op basis waarvan de banken de derivatencontracten hadden kunnen ontbinden. Daarom is gezocht naar een manier om de verantwoordelijkheden bij Vestia opnieuw in te richten zonder dat sprake zou zijn van een *change of control* (een wijziging in de zeggenschap van de organisatie). Dit heeft geresulteerd in het gesprek met de raad van commissarissen op 25 januari 2012 waarin op het vertrek van Staal is aangedrongen.

Vraag 100

Waarom heeft de toenmalige Minister ervoor gekozen om naar buiten toe het beeld te laten bestaan dat Vestia «in control» is en wil ze directe inmenging voorkomen?

Antwoord

De derivatencontracten van Vestia bleken clausules te bevatten die het formeel ingrijpen door de Minister verhinderden. De derivatencontracten bevatten clausules die bepaalden dat een *change of control* aanleiding zou kunnen vormen voor de banken om de derivatencontracten te ontbinden. Het ontbinden van de derivatencontracten zou tot enorme financiële gevolgen kunnen leiden. Het voorkomen van de ontbinding was voor toenmalig Minister Spies aanleiding om de verschillende verantwoordelijkheden binnen Vestia formeel intact te laten en te bevorderen dat de toegelaten instelling zelf intern orde op zaken zou stellen.

Vraag 101

Welke andere oplossingsrichtingen zijn eind 2011 begin 2012 verkend en in hoeverre zijn deze serieus genomen?

Antwoord

Er zijn drie scenario's voor de problematiek bij Vestia verkend. Dit waren het faillissementsscenario, het draagkrachtscenario en het scenario van verlies nemen. Alle drie de scenario's zijn serieus verkend en uitgewerkt. Er is gekozen om het verlies te nemen, zoals ook uit het deelrapport Vestia blijkt.

Informeren van de Kamer

Vraag 87

Welke aanvullende kennis over Vestia is er in de enkele dagen tussen het aftreden van Minister Donner en het vertrouwelijk informeren van de woordvoerders wonen van de Kamer door Minister Spies, bekend geworden bij het ministerie?

Antwoord

In de periode tussen het aftreden van de heer Donner en het vertrouwelijk informeren van de Tweede Kamer is bij het departement bekend

geworden welke toezichtbelemmerende clausules in de derivatencontracten van Vestia waren opgenomen. Zo werd op 13 december 2011 door Vestia mondeling gemeld dat er toezichtbelemmerende clausules waren opgenomen in de derivatencontracten. Op 18 december (nadat mevrouw Spies was aangetreden als Minister) werd, na een juridische analyse van de Landsadvocaat, duidelijk welke clausules waren opgenomen en wat de betekenis/consequentie hiervan was. Deze maakten dat de Minister besloot geen aanwijzing te geven aan Vestia of een toezichthouder aan te stellen bij Vestia.

Vraag 93

Waarom besluit Minister Donner, hoewel hij de globale portefeuille en de risico's kent, om de Kamer niet te informeren en pas in december 2011 in te grijpen bij Vestia?

Antwoord

Op 9 december 2011 ontstond er met het rapport van Cardano duidelijkheid over de omvang en samenstelling van de derivatenportefeuille van Vestia. Tot die tijd was daar onvoldoende kennis over, wat reden voor Minister Donner was om tot dat moment niet in te grijpen bij Vestia en uw Kamer niet te informeren.

Na ontvangst van het rapport van Cardano bereidde het ministerie stappen voor om in te grijpen bij Vestia. Toen op 13 december 2011 de conceptaanwijzing en concept aanstelling van een externe toezichthouder werden overgelegd aan dhr. Staal, stelde deze dat sprake was van clausules die maken dat formeel ingrijpen door de Minister wordt gekwalificeerd als «event» op basis waarvan de derivatencontracten door de banken kunnen worden ontbonden. Toen op 18 december 2011 na een check door de Landsadvocaat daadwerkelijk bleek dat er sprake was van toezichtbelemmerende clausules, zag Minister Spies zich genoodzaakt tot het treffen van niet-formele maatregelen omdat formeel ingrijpen tot grote financiële gevolgen kon leiden. Zij informeerde hierover de leden van de vaste Kamercommissie op 23 december 2011.

Vraag 95

Waarom is de Kamer pas achteraf, door een nieuwe Minister, geïnformeerd over de gekozen «oplossing» voor Vestia via het WSW?

Antwoord

De regering interpreteert de vraag van uw Kamer aldus dat wordt gevraagd waarom de Kamer pas door Minister Spies is geïnformeerd over de (borging van) tijdelijke liquiditeitssteun door het WSW aan Vestia. Het borgen van tijdelijke liquiditeitssteun is een bestaande, vaker toegepaste faciliteit waartoe het WSW eigenstandig kan overgaan, nadat het met de achtervangers overleg heeft gevoerd over de voorwaarde waaronder deze faciliteit wordt toegepast. Nadat Minister Donner voldoende zich had op de omvang en samenstelling van de derivatenportefeuille, heeft hij uw Kamer over de situatie bij Vestia willen informeren door het geven van een aanwijzing en het aanstellen van een toezichthouder. Hij werd evenwel geconfronteerd met het feit dat er toezichtbelemmerende clausules waren opgenomen in de derivatencontracten.

Vraag 96

Waarom wordt in oktober 2011 de mening van de Kamer niet gevraagd wanneer de vulkaan Vestia tot uitbarsten komt en er gezocht wordt naar een oplossing?

Antwoord

Voor de reden dat het parlement is in oktober 2011 niet naar haar mening gevraagd over de te kiezen oplossing voor Vestia verwijst de regering naar het antwoord op vraag 93.

Vraag 98

Welke belangen achtte u groter voor en na de ministerraad van 2 december waarin de Vestia-ramp ter sprake kwam: die van de staat of die van huurders, en waarom?

Antwoord op vraag 96 en 98

Het corporatiestelsel kenmerkt zich door onderlinge solidariteit. Het kent een vangnetconstructie (de «zekerheidsstructuur») die tot doel heeft de financiële problematiek van een toegelaten instelling op te laten vangen door de overige toegelaten instellingen. Het oplossen van de problematiek van Vestia binnen dit gesloten systeem is zowel in het belang van de Staat als van de huurders. Zowel voor als na 2 december 2011 is gewerkt aan een oplossing binnen dit systeem.

Vraag 99

Deelt de huidige regering de mening dat Minister Donner de Kamer niet actief heeft geïnformeerd terwijl dat wel had gemoeten en daarmee een grote politieke fout heeft gemaakt?

Vraag 9

Welke maatregelen of sancties zijn nog toepasbaar op de heer Donner wegens het niet informeren van de volksvertegenwoordiging in zijn huidige functie?

Antwoord op vraag 99 en 9

Voorgaande verantwoordelijke bewindspersonen beoogden de Tweede Kamer te informeren zodra zij op basis van kennis en inzicht in de feitelijke situatie en de omvang van de problematiek maatregelen konden nemen. Zij hebben hierbij de mogelijk zeer grote financiële gevolgen voor de Staat in aanmerking genomen. Op 13 december 2011 werd voor het eerst gemeld dat er clausules in de derivatencontracten waren opgenomen, waardoor een aanwijzing grote financiële consequenties voor Vestia, het WSW en de Staat kon hebben. Om die reden heeft de heer Donner het niet verantwoord geacht om een aanwijzing te geven en zijn voornemen uit te voeren de Kamer daarover en over de aanstelling van een externe toezichthouder te informeren. Zoals in het antwoord op vraag 93 aangegeven, bleek op 18 december 2011, na juridische analyse, dat er daadwerkelijk sprake was van toezichtbelemmerende clausules. Dit vormde voor Minister Spies aanleiding bij Vestia aan te dringen op niet-formele maatregelen en zij heeft de Kamer hierover vervolgens vertrouwelijk geïnformeerd.

Vraag 94

Wat is uw oordeel over het benoemen van de heer Donner als lid van de Raad van State met de kennis van nu, gelezen hebbende het rapport en de constatering dat de Kamer niet is geïnformeerd over cruciale informatie?

Antwoord

De voordracht door de regering tot benoeming van de heer Donner als Vice-President van de Raad van State heeft conform de daarvoor geldende procedure plaatsgevonden. Op de omstandigheden waaronder deze voordracht heeft plaatsgevonden is geen nieuw licht geworpen. Er is dan ook geen aanleiding om tot een ander oordeel te komen over de benoeming van de heer Donner.

Vraag 127

Welke rol heeft de Minister-President en/of andere leden van het kabinet gehad bij het niet informeren van de Kamer toen de vulkaan Vestia op uitbarsten stond en dit wel bekend was bij de Minister (dus nog voor de ministerraad van 2 december 2011)?

Antwoord

De regering bevestigt het beeld dat in het deelrapport Vestia wordt geschetst, namelijk dat de problemen bij Vestia voor de ministerraad van 2 december 2011 enkel bekend waren in kleine kring (de Minister van

Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, enkele ambtenaren van het Ministerie van BZK en van het Ministerie van Financiën, het CFV en het WSW). Minister Donner heeft de Minister-President en de andere leden van het kabinet pas op 2 december 2011 geïnformeerd. Zij hebben dan ook voor die tijd geen rol gespeeld in de casus Vestia.

Financiële schade

Vraag 18

De enquêtecommissie schrijft «naar schatting» € 2,7 miljard schade bij Vestia? Zit er verschil tussen de schatting van de enquêtecommissie en die van het kabinet? Zo ja, hoe is dit verschil te verklaren?

Vraag 19

Wat kan volgens u in het zwartste scenario de uiteindelijke schade bij Vestia zijn?

Antwoord op vraag 18 en 19

De minimale schade van circa € 2,7 miljard waar de enquêtecommissie over schrijft is het bedrag dat gemoeid is met de aanpak van de acute problemen bij Vestia in 2012. Aanvullend daarop kan er sprake zijn van schade door bijvoorbeeld hogere rentelasten en kosten van beëindigen van projecten. Hoe groot de uiteindelijke financiële schade zal zijn is mede afhankelijk van de renteontwikkeling en valt daarmee niet te voorspellen.

Vraag 20

Hoe hoog zijn de huurverhogingen geweest voor Vestia-huurders sinds 2012 wat is het verschil met het landelijke gemiddelde? (zie ook 156 deelrapport Vestia)

Antwoord

Het verbeterplan van Vestia heeft onder meer als bouwsteen dat de huurinkomsten worden vergroot. Dit houdt in dat Vestia ieder jaar de wettelijke toegestane huurverhogingen doorvoert. De huurverhogingen bij Vestia en de gemiddelde landelijke huurverhoging, exclusief huurharmonisatie, hebben zich als volgt (zie onderstaande tabel) ontwikkeld.

Huurverhoging	2012	2013	2014
Huurverhogingsresultaat Vestia	2,3%	3,95%	4,12%
Gemiddelde huurverhoging (landelijk)	2,2%	4,2%	4,0%

Vraag 21

Wat is de ontwikkeling van het aantal huurders van Vestia tussen 2012 en nu?

Antwoord

Het aantal verhuureenheden bij Vestia is de afgelopen jaren niet gedaald. Weliswaar heeft Vestia in de afgelopen jaren woningen verkocht, maar de oplevering van nieuwbouwprojecten (projecten die Vestia niet meer stop kon zetten vanwege juridische procedures) hebben ertoe geleid dat de omvang van het bezit van Vestia niet is afgenomen. Wel heeft Vestia het voornemen een groot aantal woningen te verkopen. De ontwikkeling van het aantal verhuureenheden in de periode 2012 t/m 2014 is weergegeven in de onderstaande tabel.

	2012	2013	2014
Aantal verhuureenheden	90.071	91.949	91.963

Vraag 104

De enquêtecommissie spreekt over een toelichting van CFV waaruit blijkt dat de problematiek bij Vestia nog niet is opgelost. Welke toelichting is dit en hoe is de Tweede Kamer hierover geïnformeerd?

Vraag 105

Op welke wijze en welk moment is de Kamer geïnformeerd over het oordeel van het CFV dat er mogelijk aanvullende saneringssteun nodig is van € 686 miljoen?

Antwoord

De brief van 19 augustus 2014 van het CFV over de goedkeuring van het verbeterplan is op 21 augustus 2014 aan uw Kamer gestuurd (Kamerstuk II 29 453, nr. 351). Uit de brief van het CFV blijkt dat er mogelijk aanvullende saneringssteun van € 686 miljoen noodzakelijk kan zijn om ultimo 2021 te kunnen voldoen aan de kapitaaleisen van het WSW. Of dit ook werkelijk zo is, is voornamelijk afhankelijk van de ontwikkeling van de rente op de kapitaalmarkt.

Overig

Vraag 3

Welke betrokken of onderzochte corporatiebestuurders of oud-commissarissen hebben op dit moment een (semi-) publieke functie?

Antwoord

Er was en is geen registratieplicht voor oud-commissarissen en oud-bestuurders, evenals een volgsysteem over hun loopbaan nadien. Daarnaast bestaat er geen totaaloverzicht van alle werknemers in de (semi-)publieke sector. De regering beschikt dan ook niet over de informatie om deze vraag te beantwoorden.

Vraag 24

Wat is uw mening, nu u het eindrapport heeft gelezen, over het benoemen van de heer Noordanus als burgemeester met de kennis van nu over het nalaten van het organiseren van een tegenkracht en het daarmee in stand houden van een eenkoppig bestuur alsmede zonnekoning-gedrag van de heer Staal? (deelrapport Vestia)

Vraag 25

Staat u nog achter de benoeming van de heer Noordanus als burgemeester? Is deze niet teveel beschadigd om gezaghebbend te kunnen functioneren in een publieke functie?

Antwoord op vraag 24 en 25

De procedure voor benoeming van een burgemeester is geregeld in artikel 61 van de Gemeentewet. Deze voorziet in een significante rol voor een vertrouwenscommissie, de gemeenteraad en de commissaris van de Koning. Op het centrale vlak is het de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties die een voordracht voor benoeming aan de Kroon doet. Alvorens de Minister besluit tot een dergelijke voordracht, wordt ten aanzien van de te benoemen kandidaat door de commissaris van de Koning een uittreksel uit het Justitieel documentatieregister opgevraagd. Dit uittreksel is in 2010 ook opgevraagd ten behoeve van de beoogde burgemeester van Tilburg, de heer Noordanus. Uit dat uittreksel zijn geen onregelmatigheden gebleken. Er bestonden derhalve geen beletselen voor benoeming op basis van de aanbeveling van de gemeenteraad van Tilburg.

In het Gemeentewettelijke stelsel is de beoordeling van het functioneren in eerste instantie aan de gemeenteraad voorbehouden waaraan de burgemeester verantwoording aflegt. Waar het het functioneren van de burgemeester betreft, bezien in het licht van de huidige omstandigheden, is het dus primair aan de gemeenteraad daarin stelling te nemen.

Vraag 112

Hoeveel geld kan terug worden verwacht of geëist in rechtszaken tegen onder meer meneer Staal om tegemoet te komen aan het verlies dat is geleden?

Vraag 126

Worden andere door de heer Staal opgevoerde kosten, zoals zijn auto, teruggevorderd? En gebeurt dit ook bij andere (oud) bestuurders van andere woningcorporaties die zichzelf hebben verrijkt met maatschappelijk geld?

Antwoord

Het is staand beleid dat toegelaten instellingen die schade hebben geleden, de schade proberen te verhalen op degenen die voor die schade aansprakelijk zijn. Dit geldt niet alleen voor Vestia, maar voor alle toegelaten instellingen die schade hebben geleden. In het geval van Vestia is de toegelaten instelling verschillende rechtszaken gestart tegen de heer Staal. Onder meer heeft de toegelaten instelling Staal aansprakelijk gesteld voor de door haar geleden schade vanwege bestuursaansprakelijkheid. Of deze rechtszaken voor Vestia succesvol zullen zijn en of en hoeveel Vestia aan geldbedragen zal kunnen terugontvangen van de heer Staal, kan de regering niet overzien.

Vraag 86

De enquêtecommissie oordeelt dat er tegen de wetgeving in teveel speculatieve producten zijn verkocht aan Vestia, waardoor banken opzettelijk het klantbelang schaden; is dit een grond voor strafrechtelijke vervolging van die banken?

Antwoord

Het is staand beleid dat toegelaten instellingen die schade hebben geleden, ervoor zorgen dat die schade als dat mogelijk is, wordt verhaald op degenen die daarvoor aansprakelijk zijn. Of banken strafrechtelijk worden vervolgd is een beslissing van het Openbaar Ministerie.

Novelle

De werkzaamheden van toegelaten instellingen

Vraag 13

Kunt u een heldere en concrete omschrijving geven van de taak van woningcorporaties op het punt van maatschappelijk vastgoed, leefbaarheid en het terrein wonen en zorg?

Antwoord

Artikel 45 van het voorliggende wetsvoorstel bepaalt dat tot het werkdomein van toegelaten instellingen en de met hen verbonden ondernemingen, naast de verhuur van woningen, ook het verlenen van diensten aan bewoners, de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed, het bijdragen aan de leefbaarheid en bedrijfsmatig vastgoed wordt gerekend. Daarmee is zowel het terrein van de DAEB als de niet-DAEB tak bepaald, met de beperking dat de activiteiten die ten goede komen aan niet-DAEB woningen dienen te worden uitgevoerd in de niet-DAEB tak.

Diensten aan bewoners

Waar het gaat om de levering van diensten aan bewoners wordt aangegeven welke diensten niet tot het werkdomein behoren. Het gaat daarbij voornamelijk om diensten die primair door andere maatschappelijke organisaties worden aangeboden of waarbij, wanneer toegelaten instellingen ze zouden aanbieden, sprake is van oneigenlijke concurrentie met marktpartijen.

Toegelaten instellingen mogen hun woningen zelf schoonmaken als bewoners verhuizen als onderdeel van mutatieonderhoud, of in geval het woongenot van andere huurders onder druk komt te staan als een woning

onvoldoende wordt schoongehouden en er bedreigende en onhygiënische situaties ontstaan. Het is echter niet toegestaan een met de markt concurrerende schoonmaakdienst ten behoeve van derden te exploiteren. Hetzelfde geldt bij woninginrichting: de toegelaten instelling mag dit doen als het gemeubileerde en/of gestoffeerde verhuur betreft en de kosten verrekenen via de servicekosten, maar het is niet de bedoeling dat een toegelaten instelling een met de markt concurrerend woninginrichtingbedrijf start ten behoeve van derden.

Toegelaten instellingen verkopen regelmatig bezit. Zij mogen alleen in die situatie als makelaar optreden. Maar het is niet toegestaan dat zij in het verlengde daarvan zelf als notaris, makelaar voor derden of hypotheekadviseur gaan optreden. Het is ook verboden hypotheeken met gunstige voorwaarden aan te bieden aan het eigen personeel. Toegelaten instellingen mogen zelf geen verzekeringen aanbieden, maar mogen wel bemiddelen voor verzekeringen als dit betrekking heeft op de eigen woongelegenheden. Toegelaten instellingen mogen verder geen leningen verstrekken, ook niet met gunstige voorwaarden, aan het eigen personeel of aan zittende huurders. Leningen zijn, conform de daarvoor geldende regels, wel toegestaan aan de eigen BV's en aan andere toegelaten instellingen in het kader van collegiale steunverlening. Ook kan de toegelaten instelling producten als koopgarant, waarbij woningen onder voorwaarden kunnen worden verkocht, blijven aanbieden aan kopers van haar woningen. Daarbij zal wel een toedeling van activiteiten moeten plaatsvinden naar DAEB activiteiten (de verkoop van gereguleerde huurwoningen) of naar niet-DAEB activiteiten (bijvoorbeeld de verkoop van nieuwe koopwoningen met koopgarant).

Toegelaten instellingen mogen ook (financiële) ondersteuning bieden aan startende kopers en dienstbaar zijn aan een VvE in complexen waar men aan eigen huurders woningen verkocht heeft en nog steeds bezit heeft. Aan leden van de wooncoöperatie met een inkomen onder de inkomensgrens die hun woning hebben gekocht van de toegelaten instelling, mag de betreffende toegelaten instelling een bedrag ter beschikking stellen ten behoeve van het verrichten van onderhoud en beheer.

Uitvoering van werkzaamheden voor derden (bijvoorbeeld VvE beheer voor complexen waar de toegelaten instelling geen bezit heeft) wordt gerekend tot de niet-DAEB activiteiten en dient ondergebracht te worden in de niet-DAEB tak. Wanneer het nieuwe activiteiten betreft moet de toegelaten instelling daartoe wel door de gemeente worden gevraagd. De gemeente zal daartoe een markttoets moeten uitvoeren.

Toegelaten instellingen mogen wel maatschappelijk (zorg) vastgoed bouwen en beheren maar niet het personeel in dienst hebben: dus bijvoorbeeld geen zorgdiensten, maaltijddiensten, medische diensten, naschoolse opvang, hulpverlening bij schooluitval, opvoedondersteuning, onderwijs en dergelijke aanbieden. Deze diensten kunnen niet gerekend worden tot woondiensten. Wel mogen toegelaten instellingen opleidingen verzorgen voor het eigen personeel. Ook mogen zij betrokken zijn als leerwerkbedrijf op het terrein van de volkshuisvesting en in dat verband o.a. stages begeleiden en samenwerken met een MBO- of HBO-instelling.

Maatschappelijk vastgoed

Bij maatschappelijk vastgoed gaat het om het opnemen van ruimten in de plint van een woongebouw of om losstaande kleinschalige buurthuizen met daarin kleinschalige voorzieningen met een maatschappelijke bestemming, die niet door anderen zouden behoeven te worden gebouwd en verhuurd.

Voor maatschappelijk vastgoed geldt als eis dat het moet zijn gelegen in gebieden waar de toegelaten instelling woongelegenheden in eigendom heeft. Verder geldt als voorwaarde dat verhuur plaats vindt aan stich-

tingen of verenigingen die op de buurt of wijk gerichte activiteiten uitoefenen.

Toegestane activiteiten in buurthuizen zijn maatschappelijke activiteiten zoals een gemeenschapscentrum, een jongerencentrum zonder horeca en dorps- of wijkbibliotheken, veiligheidshuizen, ruimten voor op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen en ruimten voor op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen.

Een woongebouw waarbij zorg (niet zijnde cure, maar wel care) of begeleiding aan de orde is, soms voor een in de tijd afgebakende periode, betreft het wonen. Het gaat dan om woonzorg gebouwen inclusief in pandige zorgsteunpunten, ruimten voor dagbesteding en dergelijke. Ook hospices of opvangtehuizen als blijf-van-mijn-lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen kunnen hiertoe gerekend worden. Toegelaten instellingen mogen dit type gebouwen met hun functies bouwen en beheren.

Als onderdeel van maatschappelijk vastgoed (zowel in het buurthuis als het zorgvastgoed) is er veelal ruimte om beperkt commerciële activiteiten toe te staan. Te denken valt aan de kapper die in een gemeenschapscentrum is gehuisvest. Vaak gaat het om kleinschalige activiteiten. In het besluit is opgenomen dat dit is toegestaan voor zover de activiteit niet meer bedraagt dan 10% van het bruto vloeroppervlak van het totale vastgoed.

Er zijn vormen van maatschappelijk vastgoed die een toegelaten instelling niet mag bouwen of beheren: gebedshuizen, gevangenissen, musea, crematoria, gemeentehuizen, filmhuizen, voetbalstadions, brandweerkazernes etc. Het betreft gebouwen zonder een relatie met wonen.

Toegelaten instellingen mogen niet meer betrokken zijn bij de bouw van scholen met allerlei vormen van extra functies zoals voor-, tussen- of naschoolse opvang, kinderopvang, peuterspeelzalen. Het betreft ook sportvoorzieningen, sporthallen of sportcomplexen in de wijk. Het gaat verder om centra voor werk en gebouwen van waaruit bedrijvigheid in de buurt bevorderd wordt, basisscholen, VMBO/MBO-scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs, steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen, centra voor jeugd en gezin, multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening, ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten, ruimten voor niet op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen, ruimten voor niet op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen.

In deze gevallen mag de toegelaten instelling geen nieuwe initiatieven starten maar de in bezit zijnde gebouwen wel behouden en exploiteren. Voor dit vastgoed kan de lopende WSW borging worden voortgezet en kan herfinanciering met WSW borging plaatsvinden.

Transformatie

Toegelaten instellingen kunnen gebouwen of bebouwde terreinen verwerven om deze te transformeren tot woonruimte en/of maatschappelijk vastgoed. Op deze terreinen kunnen gebouwen staan, die (deels) worden gesloopt en/of herbestemd. Met het oog op een verantwoorde transformatie kan het nodig zijn dat gebouwen voor een beperkte periode worden verhuurd aan de zittende instanties die na de transformatie niet terugkeren (bijvoorbeeld een school of een kantoor). In deze situaties is het geoorloofd dat de toegelaten instelling gedurende een periode van ten hoogste vijf jaar het aangekochte verhuurt aan de oorspronkelijke huurder. De toezichthouder dient hier voorafgaand mee in te stemmen.

Net als andere verhuurders hebben toegelaten instellingen op grond van het Burgerlijk Wetboek de verantwoordelijkheid te zorgen voor ongestoord woongenot van hun huurders. In het voorliggende wetsvoorstel wordt bepaald dat zij onder voorwaarden mogen bijdragen aan de leefbaarheid. Het betreft onder meer woonmaatschappelijk werk waartoe mede het leveren van een bijdrage en betrokkenheid bij multiprobleemsituaties in het kader van de achter-de-voordeur-aanpak evenals het in dienst hebben van een huismeester behoren. Daarnaast kan de toegelaten instelling betrokken worden bij de bestrijding van overlast. Toegelaten instellingen mogen in deze aanpak uitsluitend betrokken zijn voor hun eigen huurders en uitsluitend in adviserende en bemiddelende zin. Het daadwerkelijk aanpakken van problemen is de competentie van andere maatschappelijke organisaties en de gemeente.

Toegelaten instellingen mogen ook investeren in de woonomgeving, maar dan wel in de directe omgeving van het bezit. Het is niet de bedoeling dat de toegelaten instelling investeert in de hele wijk of zelfs in wijken waar zij geen bezit heeft. Dat toegelaten instellingen het eigen groen om hun complexen onderhouden is toegestaan, maar het kan niet zo zijn dat zij dit in de openbare ruimte ook doen. Dat is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Wel is het denkbaar dat de toegelaten instelling initiatieven van bewoners ondersteunt op een proportionele wijze gerelateerd aan haar bezit. De toegelaten instelling mag bijdragen aan de bevordering van een schone woonomgeving, maar met de beperking tot de direct om haar bezit gelegen ruimte. Zij mag ook vanuit verantwoord vastgoedbeheer betrokken zijn bij het bevorderen van de veiligheid in en om het bezit, mede omdat zij als verhuurder het woongenot van de huurders moet garanderen, maar het is niet de bedoeling dat de toegelaten instelling een eigen veiligheidsteam in de wijk heeft. Optreden bij onveilige situaties, voor zover deze niet samenhangen met de infrastructuur van het bezit, is een taak van politie en gemeente. Ook sponsoring is niet toegestaan. Toegelaten instellingen mogen wel binnen redelijke normen initiatieven van hun eigen huurders ondersteunen.

Vraag 121

Wat vindt de regering van het verschil in inzicht tussen de enquêtecommissie en de regering wat betreft besluiten over leefbaarheidsprojecten? Wat verklaart dit verschil van inzicht en hoe onderbouwt de regering haar standpunt?

Antwoord

De regering is het eens met de enquêtecommissie dat de afweging over leefbaarheiduitgaven op lokaal niveau neergelegd moeten worden en dat gemeenten en toegelaten instellingen daar prestatieafspraken over moeten maken. Dat is overigens ook nu al vaak de praktijk. De regering is het ook eens met de enquêtecommissie dat huurders hier een belangrijke stem in moeten hebben. De enquêtecommissie beveelt aan dat uitgaven onder de noemer leefbaarheid aantoonbaar een relatie met de lokale sociale volkshuisvesting moeten hebben. De regering is voornemens duidelijke kaders te stellen voor leefbaarheidactiviteiten (zie het antwoord op vraag 23). Daarbij wordt, veel strikter dan in de huidige regelgeving, de relatie gelegd met de lokale volkshuisvesting in die zin dat leefbaarheidinspanningen ten goede moeten komen aan de eigen huurders en uitsluitend in de buurten en wijken waar de toegelaten instellingen bezit hebben. De regering is het eens met de enquêtecommissie dat leefbaarheidsprojecten kleinschalig moeten zijn.

De enquêtecommissie stelt in haar advies dat de Minister geen besluiten moet nemen over leefbaarheidsprojecten. Het werkdomein met betrekking tot leefbaarheid wordt door de regering zodanig ingekaderd dat lokale inspanningen niet generiek vooraf aan de toezichthouder hoeven te

worden voorgelegd, maar de toezichhouder zal in het kader van het risicogericht toezicht kunnen optreden, indien men lokaal het terrein van de leefbaarheid te ver oprekt.

De regering neemt het voorstel van de enquêtemissie niet over om daarnaast een landelijke norm vast te stellen door bijvoorbeeld een maximumbedrag aan leefbaarheiduitgaven. Leefbaarheidproblemen spelen niet overal of overal in even grote mate. De norm zou voor de ene toegelaten instelling te eng en voor de andere te ruim zijn. Daarom kiest de regering voor een inhoudelijke afbakening.

Beperkingen van de DAEB activiteiten

Vraag 43

De enquêtemissie pleit voor regionale of lokale differentiatie van de hoogte van de inkomensgrenzen en huurliberalisatiegrenzen. Kunt u uitleggen hoe u dit in de praktijk voor u ziet en welke criteria hieraan ten grondslag liggen?

Vraag 51

Bent u van mening dat de begrenzing van de doelgroep van sociale huisvesting regionaal of lokaal gedifferentieerd moet worden zoals de enquêtemissie voorstelt?

Antwoord op vraag 43 en 51

De regering heeft vergelijkbare vragen beantwoord naar aanleiding van het verslag dat door de Tweede Kamer is uitgebracht over het voorliggende wetsvoorstel. In de nota naar aanleiding van het verslag (Kamerstukken II, 2014/2105, 33 966, nr. 11, p. 86) is door de regering aangegeven dat een differentiatie in inkomensgrenzen niet wenselijk is. De regering heeft daarbij het volgende aangegeven:

« (...) Een differentiatie in de huurgrens en huishoudensgrootte is weliswaar in theorie denkbaar, in acht nemend dat de maximale begrenzing wordt gevormd door de liberalisatiegrens, maar zou de toewijzingsregeling en het toezicht daarop bijzonder complex maken. Toegelaten instellingen hebben de mogelijkheid binnen de wettelijke kaders zelf criteria op te stellen voor de toewijzing en kunnen langs deze weg bijvoorbeeld onderscheid maken tussen één- en meerpersoonshuishoudens. Een differentiatie op basis van inkomen tussen regio's acht de regering niet goed mogelijk, zoals volgt uit haar antwoorden op Kamervragen over het EC besluit in 2010 (Kamerstukken II 2009/10, 29 453, nr. 159). Daarin is aangegeven dat niet gekozen is voor een gedifferentieerde inkomensgrens per regio, omdat daartoe objectieve criteria moeten worden gesteld. Er zijn onvoldoende gegevens over woningmarktregio's om verdedigbare criteria voor gedifferentieerde inkomensgrenzen vast te leggen. Wel biedt het EC besluit de mogelijkheid te differentiëren in de 90% norm tussen regio's, mits het percentage landelijk op 90% uitkomt. (.....)».

De regering ziet in de aanbevelingen van de enquêtemissie vooralsnog geen aanleiding bovenstaande lijn te wijzigen.

Vraag 113

Aan welke eisen dient de kerntaakafbakening van de toegelaten instellingen minimaal te voldoen om te voldoen aan de eisen die de Europese Commissie stelt aan een Daeb? Is een inkomensgrens de enige optie voor een dergelijke kerntaakafbakening?

Antwoord

In de nota naar aanleiding van het verslag op het voorliggende wetsvoorstel (Kamerstukken II, 2013/2014, 33 966, nr. 11, pagina 35) is op een vergelijkbare vraag het volgende aangegeven.

« (...) Zoals in de nota naar aanleiding van het verslag van de parlementaire behandeling van de Herzieningswet is aangegeven (p. 43) is een vermogensscheiding geen verplichting vanuit de EC. De minimale

verplichting vanuit Europa betreft een baten-lastenscheiding en het voorkomen dat staatssteun die voor de DAEB activiteiten wordt toegekend door de toegelaten instellingen gebruikt wordt om op andere markten actief te zijn.

De legitimatie voor een vermogensscheiding is er daarbij in gelegen dat toegelaten instellingen met grote maatschappelijk bestemde vermogens werken, die mede tot stand gekomen zijn met geld van de Nederlandse Staat en de huurders. Via de vermogensscheiding en de baten-lastenscheiding zal er binnen de toegelaten instelling sprake zijn van twee gescheiden «boekhoudingen» (DAEB en niet-DAEB), waarop gescheiden toezicht kan worden gehouden. Daarmee kunnen de vermogens- en liquiditeitsrisico's uit de niet-DAEB activiteiten, met mogelijke negatieve gevolgen voor de totale toegelaten instelling en daarmee voor de DAEB taak, goed inzichtelijk gemaakt worden. (.....).» Met deze vermogensscheiding wordt daarnaast het risico op verstoring van concurrentieverhoudingen en een eventueel beroep van marktpartijen op verboden staatssteun beperkt. Het gaat hierbij dus niet alleen om de Europeesrechtelijke expliciet omschreven minimumeisen, maar ook om de feitelijke omstandigheden, nationale waarborgen en de bijbehorende risico-inschatting. Voor de toegelaten instellingen geldt immers dat zij actief zijn op een markt waarbij ook andere aanbieders actief zijn. Dit maakt het noodzakelijk de op te dragen dienst van algemeen economisch belang aan strikte voorwaarden te verbinden en transparant te zijn over de activiteiten die met en zonder staatssteun uitgevoerd worden.

Ten aanzien van de vraag of een inkomensgrens de enige optie was, is in bovengenoemde nota naar aanleiding van het verslag (pagina 85) het volgende aangegeven.

«(.....) De inkomensgrens (van destijds € 33.000) en het percentage maken onderdeel uit van het besluit van de EC over staatssteun aan toegelaten instellingen van 15 december 2009. Zie daartoe ook de brief aan de Tweede Kamer van 15 december 2009 (Kamerstukken II, 2009/10, 29 453, nr. 143). De EC wilde dat Nederland een subjectieve begrenzing aangaf voor de inzet van staatssteun. Hiervoor moest een doelgroep in inkomensstermen worden afgebakend (...).»

Herstructurering

Vraag 119

Indien een woonvisie bepaalt dat er sociale woningbouw gerealiseerd moet worden, en de betreffende grond is in eigendom van een ontwikkelaar, hoe denkt u dat de ontwikkeling van sociale huur toch afgedwongen kan worden door de gemeente, ondanks het recht op zelfrealisatie dat iedere grondeigenaar heeft?

Vraag 120

Welk ruimtelijk instrumentarium dient het bevoegd gezag te krijgen om sociale woningbouwontwikkeling op grondposities van marktpartijen mogelijk te maken? Is een gebiedsvisie waarin een x percentage aan sociale huur staat vermeld voldoende om die ontwikkeling van sociale huur mogelijk te maken, of blijft de grondeigenaar gerechtigd om die wens uit de gebiedsvisie te negeren of een financiële genoegdoening te eisen, immers de waarde van de grond daalt bij sociale huur t.o.v. vrije sector?

Antwoord op vraag 119 en 120

Aanvullend ruimtelijk instrumentarium is niet nodig om sociale woningbouw te doen realiseren als een ontwikkelaar een grondpositie heeft. Een woon- of gebiedsvisie zal vertaald moeten worden in een bestemmingsplan uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In eerste instantie kan de gemeente met een ontwikkelaar een anterieure overeenkomst sluiten waarin zij afspraken maken over het aandeel en locatie van sociale huur. In de Afdeling Grondexploitatie van de Wro is opgenomen

dat de gemeente, als geen overeenkomst met de ontwikkelaar tot stand is gekomen, tegelijkertijd met het bestemmingsplan, een exploitatieplan vaststelt. Daarin worden voor de ontwikkelaar geldende regels en eisen aan het plan, en fasering en kosten van het plan, vastgelegd. Dit betreft dan onder meer eisen ten aanzien van te realiseren sociale woningbouw en/ of particulier opdrachtgeverschap. In het exploitatieplan kan daarvan ook de locatie worden vastgelegd.

Er is geen sprake van financiële genoegdoening als de woningbouwontwikkeling een ontwikkelaar tegenvalt wanneer de bestemming van de grond van bijvoorbeeld agrarische naar bouwgrond wordt omgezet. Net als dat er geen genoegdoening is voor gronden die worden aangewezen voor groen, water en wegen. Als de ontwikkelaar in kwestie niet mee wil werken aan de realisatie van het bestemmingsplan (en het daaraan verbonden exploitatieplan) dan heeft de gemeente een juridische titel om tot onteigening over te gaan. Het zelfrealisatieverweer van de ontwikkelaar zal dan niet slagen. Om die reden hebben ook ontwikkelaars/ grondeigenaren er veel belang bij om in overleg met de gemeente het plan vorm te geven en tot een anterieure overeenkomst te komen.

Beperkingen van de niet-DAEB activiteiten

Vraag 39

De enquêtecommissie beveelt aan dat woningcorporaties helemaal geen nevenactiviteiten meer moeten doen en hun bestaande commerciële activiteiten verantwoord moeten afbouwen. Hoe moet deze aanbeveling gelezen worden in relatie tot de verplichte administratieve scheiding? Is een administratieve scheiding nog nodig, indien deze aanbeveling zou worden overgenomen? Deze beperking gaat verder dan het voorliggende wetsvoorstel. Welke voor- en nadelen ziet u aan dit voorstel? Welke risico's worden vermeden bij het geheel uitsluiten van commerciële nevenactiviteiten door woningcorporaties? Is een juridische scheiding uitvoeringstechnisch de meest duidelijke en eenvoudige scheiding? Leidt versnelde afstoting van niet-DAEB bezit tot prijsdruk op de koopmarkt of stimuleert het juist private investeringen in de huurmarkt?

Antwoord

Een dergelijke begrenzing van activiteiten van toegelaten instellingen tot uitsluitend DAEB activiteiten heeft als voordelen dat de administratieve lasten van toegelaten instellingen worden beperkt, dat de wet- en regelgeving voor toegelaten instellingen, en ook het toezicht daarop, eenvoudiger wordt, dat op de markt voor vrije sector huurwoningen en koopwoningen geen directe concurrentie meer plaatsvindt met andere marktpartijen en dat risico's vanwege commerciële avonturen worden beperkt. Daar tegenover staat als belangrijkste nadeel van beperking van activiteiten tot DAEB activiteiten dat wanneer andere marktpartijen niet investeren in door de gemeente gewenste middeldure huurwoningen en/of goedkopere koopwoningen of maatschappelijk vastgoed, de toegelaten instellingen dit dan ook niet meer kunnen. Dit geldt bijvoorbeeld in herstructureringsgebieden als Rotterdam-Zuid waar vanwege de wens vanuit gemeenten om te komen tot een qua inkomen meer gemengde bevolkingssamenstelling investeringen in niet-DAEB woningen gewenst zijn. Activiteiten gericht op het slopen en vervangen van DAEB woningen (in bezit of nog van particulieren aan te kopen) door niet-DAEB woningen zijn in Rotterdam-Zuid enkel verliesgevend uit te voeren doordat hoge kosten moeten worden gemaakt vanwege afboeking van de DAEB woningen, het slopen van de woningen en het bouwrijp maken van de grond. Deze kosten zijn veelal substantieel hoger dan de marktwaarde van de grond. Door de mogelijkheid te beiden om deze meerkosten in de DAEB «achter te laten» kunnen dergelijke activiteiten toch worden gerealiseerd. Een begrenzing van deze «achter te laten» kosten tot 10% van de WOZ-waarde van de DAEB woningen in Rotterdam-Zuid

gedurende 10 jaren geeft daarbij voldoende ruimte. Berekend kan worden dat hiervoor dan ongeveer € 55–60 miljoen gemiddeld per jaar beschikbaar komt terwijl er ongeveer € 50 miljoen benodigd is. Een ander voorbeeld betreft krimpgebieden waar samenvoeging van DAEB woningen tot een niet-DAEB woning kan bijdragen aan het oplossen van de negatieve effecten van krimp. In de hiervoor genoemde benadering kan op grond van het Woon- en Leefbaarheidsplan 2012 van de Eemsdelta-regio berekend worden dat ook daar voldoende ruimte ontstaat, uiteraard onder diverse aannames over onder meer de onrendabele top van de investeringen. Veelal zijn dergelijke investeringen niet of weinig rendabel, waardoor andere marktpartijen dan toegelaten instellingen ze niet willen oppakken. Als de gemeente deze investeringen zou wensen, zou zij dus zelf hiervoor extra financiële middelen moeten vrijmaken.

Toegelaten instellingen dienen een scheiding aan te brengen tussen hun DAEB activiteiten en niet-DAEB activiteiten. Deze scheiding mag administratief of juridisch worden vormgegeven. Indien het werkdomein van een toegelaten instelling wordt beperkt tot uitsluitend DAEB activiteiten, dan vervalt op termijn de noodzaak van deze scheiding.

In het voorliggende wetsvoorstel wordt voorzien in zwaardere eisen bij een niet-DAEB investering binnen de toegelaten instelling, zoals een markttoets, een rendementstoets, en een toets op de financiële draagkracht van de niet-DAEB tak. Tevens moet een dergelijke investering ten dienste staan van DAEB activiteiten. Dit beperkt de risico's van niet-DAEB investeringen door de toegelaten instelling bij een administratieve scheiding, maar neemt ze niet geheel weg. Daarnaast kunnen niet-DAEB investeringen door een juridische dochter, waar de genoemde toetsen niet voor gelden, een risico vormen voor de toegelaten instelling als verstrekte leningen niet kunnen worden terugbetaald, het aandelenkapitaal verdampt of de moedercorporatie aansprakelijk wordt gehouden voor schulden van de dochter. Wat betreft dat laatste wordt opgemerkt dat het toegelaten instellingen verboden wordt om een schuldgarantie voor de dochter af te geven, maar dat laat onverlet dat een rechter in specifieke situaties kan oordelen dat de toegelaten instelling als meerderheidsaandeelhouder had kunnen en moeten ingrijpen om te voorkomen dat financiers van de dochter schade zouden leiden, en om die reden verantwoordelijk worden gesteld voor die schade. Een juridische splitsing is in de ogen van de regering uitvoeringstechnisch de meest duidelijke en eenvoudige scheiding.

Versnelde afstoting van niet-DAEB woningen kan lokaal enig prijsdrukkend effect op de koopmarkt met zich meebrengen. In zoverre de woningen als huurwoning worden verkocht aan andere verhuurders zal dit niet het geval zijn.

Versnelde afstoting van het niet-DAEB bezit kan op private investeringen in de huurmarkt zowel een negatief effect (andere verhuurders vullen hun portefeuille door corporatiewoningen over te nemen, waardoor ze minder investeren in nieuwbouw) als een positief effect (geen concurrerende niet-DAEB nieuwbouw meer van toegelaten instellingen) hebben, waarbij op voorhand niet te zeggen is welk effect op de korte termijn zal overheersen. Op de lange termijn is te verwachten dat het positieve effect relatief sterker wordt.

Vraag 40

De enquêtecommissie beveelt aan grenzen te stellen aan het innemen van grondposities door woningcorporaties. Is deze aanbeveling uitvoerbaar en hoe zou een dergelijke eis kunnen worden vormgegeven? En zou dit een extra waarborg zijn om de bijbehorende risico's te verkleinen?

Vraag 52

Gaat u het innemen van grondposities door woningcorporaties begrenzen, zoals de enquêtecommissie voorstelt? Zo ja, op welke manier en zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 40 en 52

Na de constatering dat de regels voor grondaankopen in 2006 zijn verruimd (grond aankopen mag als deze binnen tien i.p.v. vijf jaar een bouwbestemming voor woningbouw krijgt) en niet consequent worden gehandhaafd, beveelt de enquêtecommissie aan dat grenzen worden gesteld aan het innemen van grondposities door toegelaten instellingen. In 2011 is er met de invoering van de tijdelijke regeling Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) een scherpere richtlijn gekomen voor de geborgde financiering van grondposities. Grondposities die bestemd zijn voor koopwoningen, vrijesectorhuurwoningen of commercieel vastgoed mogen niet meer met door het WSW geborgde leningen worden gefinancierd. Tegelijkertijd wil de regering de regels niet zodanig strak trekken dat toegelaten instellingen voor de noodzakelijke realisatie van DAEB activiteiten op nieuwe locaties niet tijdig posities zouden kunnen innemen. In dat licht worden nadere regels voorgesteld voor grondposities binnen de DAEB tak. Toedelen van grond aan de DAEB tak is alleen mogelijk indien de DAEB activiteit onderdeel uitmaakt van de voornemens van de toegelaten instelling voor de komende vijf jaar en op de grond een woonbestemming rust. Dit wordt nader ingevuld bij AMvB. Ook wordt het toezicht versterkt en worden nadere eisen gesteld aan verbindingen (die volgens de enquêtecommissie de grondposities voor een deel aan het zicht hebben onttrokken).

Vraag 41

Erkent u dat niet-DAEB activiteiten veelal zijn bedoeld ter versterking van de DAEB activiteiten?

Vraag 42

In het rapport spreekt de enquêtecommissie over nevenactiviteiten alsof deze activiteiten uitsluitend commercieel zijn bedoeld. Deelt u de veronderstelling van de enquêtecommissie dat niet-DAEB activiteiten uitsluitend zijn bedoeld als commerciële activiteiten?

Antwoord op vraag 41 en 42

Zoals in de memorie van toelichting van het voorliggende wetsvoorstel (Kamerstukken II, 2013/2104, 33 966, nr. 3, pagina 10) is aangegeven, hebben toegelaten instellingen soms veel eenzijdig bezit in oude wijken. Herstructurering van deze wijken is erop gericht deze wijken aantrekkelijker te maken. Dit kan gepaard gaan met investeringen in niet-DAEB activiteiten (meer dure huur en koop). Hoewel niet-DAEB (bijvoorbeeld bij herstructurering) dus geen kerntaak is van een toegelaten instelling, kan deze activiteit wel bijdragen aan de uitoefening van de kerntaak en heeft die in principe een waardevermeerdering van het vastgoed in deze wijken tot gevolg.

In alle gevallen gaat het bij niet-DAEB activiteiten om marktgeoriënteerde activiteiten die zonder staatssteun moeten worden uitgevoerd. In zoverre zijn deze activiteiten te beschouwen als commerciële activiteiten. De regering acht uitvoering van deze activiteiten door de niet-DAEB tak van toegelaten instellingen alleen aanvaardbaar als marktpartijen geen belangstelling hebben, het rendement op de investering vergelijkbaar is met het rendement dat een marktpartij zou realiseren (BAR), er door die activiteit geen risico's worden gelopen voor de DAEB activiteiten van de toegelaten instelling en ook het WSW een toets heeft gedaan. Daarom is in het voorliggende wetsvoorstel voorzien in een markttoets en rendementstoets bij dergelijke investeringen.

Vraag 44

De enquêtecommissie beveelt aan om bestaande niet-DAEB activiteiten verantwoord af te bouwen. Realiseert u zich dat voor een groot deel van

het niet-DAEB geen interesse zal zijn? De markt heeft bijvoorbeeld al eerder aangetoond dat voor een winkel die is opgericht om het voorzieningenniveau in een dorp op peil te houden geen interesse is. Hoe dient er met zo'n situatie te worden omgegaan?

Antwoord

De regering deelt de mening niet dat er voor een groot deel van het niet-DAEB vastgoed geen interesse zal zijn. Naar verwachting zal voor bijvoorbeeld dure huurwoningen wel degelijk belangstelling voor zijn. Niettemin kan het voorkomen dat er voor bepaald niet-DAEB vastgoed geen interesse uit de markt is. De enquêtecommissie onderkent dit ook en adviseert bestaande niet-DAEB activiteiten verantwoord af te bouwen. De enquêtecommissie geeft aan dat dit op een doelmatige manier zou moet gebeuren zonder verlies of weglek van maatschappelijk vermogen. In de voorstellen van de regering voor de herziening van het stelsel zoals neergelegd in het voorliggende wetsvoorstel is niet voorzien in een verplichte afstoting van niet-DAEB vastgoed. Wel zal er een scheiding moeten worden aangebracht tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten.

Vraag 45

Door een beperking van het werkgebied tot alleen DAEB activiteiten ontstaat er een eenzijdige woningvoorraad. Vooral voor krimpgebieden kan dit nadelige gevolgen hebben, omdat marktpartijen in deze gebieden niet zullen investeren. Realiseert u zich de gevolgen van een eenzijdige woningvoorraad en de nadelen hiervan voor krimpgebieden?

Vraag 46

Kan een beperking tot alleen DAEB activiteiten leiden tot belemmering van de doorstroming en daarmee het in stand houden van scheefwonen? Kunt u in uw antwoord hierop speciaal rekening houden met situaties van krimpgebieden?

Antwoord

In verschillende situaties, waaronder in krimp- of herstructureringsgebieden, kan het wenselijk zijn in eenzijdig samengestelde wijken koopwoningen of duurdere huur te realiseren. Dat kan bijdragen aan het aantrekkelijker maken van de wijk en kan, in specifieke situaties, ook de doorstroming bevorderen. Dit is primair aan de markt om op te pakken. De regering realiseert zich dat er situaties kunnen ontstaan waarin de markt niet aan deze vraag kan of wil voldoen. Om die reden is in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen dat toegelaten instellingen, onder voorwaarden, dergelijke niet-DAEB activiteiten mogen uitvoeren. Deze werkzaamheden zijn op zichzelf geen kerntaak, maar dragen daar wel aan bij en hebben in principe een waardevermeerdering van het vastgoed in deze wijken tot gevolg. Daarom staat de regering toe dat dergelijke niet-DAEB activiteiten door de niet-DAEB tak van een toegelaten instelling of een dochter worden uitgevoerd.

Vraag 47

Zijn de aanbevelingen rondom het uitsluitend realiseren van DAEB woningen geen rem op de verbeteringen van de kwaliteit van DAEB woningen?

Antwoord

Op voorhand valt niet goed in te zien waarom een beperking van de activiteiten van toegelaten instellingen tot DAEB activiteiten een rem zou zetten op de kwaliteit van DAEB woningen. Zo kan een toegelaten instelling door afstoting (verkoop) van niet-DAEB activa middelen genereren die weer ingezet kunnen worden ten behoeve van de DAEB tak. Het maatschappelijk gebonden vermogen kan daardoor juist scherper worden gericht op het bieden van kwalitatief goede betaalbare woonruimte.

Vraag 48

Leidt de aanbeveling tot het uitsluitend realiseren van DAEB woningen niet tot oneerlijke concurrentie met marktpartijen? Bestuurders zullen de huur van DAEB woningen expres onder de € 700 euro houden om zo de verkoop van DAEB woningen te voorkomen. De prijs-kwaliteitverhouding kan op deze manier leiden tot oneerlijke concurrentie.

Antwoord

Hoewel oneerlijke concurrentie door toegelaten instellingen dan in principe denkbaar is, zit daar om meerdere redenen een rem op. Ten eerste zal de onrendabele top van een nieuwbouwwoning fors hoger zijn als deze de kwaliteit heeft van een niet-DAEB woning maar de huur van een DAEB woning. Toegelaten instellingen zullen dan ook, als ze geen niet-DAEB woningen meer mogen bouwen, een financiële prikkel hebben om de kwaliteit van de te bouwen (DAEB-)woning op een navenant niveau te leggen. Verwacht mag worden dat ook gemeenten en huurders aandringen op het efficiënt inzetten van maatschappelijk vermogen. Ten tweede is de verhuur van DAEB woningen door toegelaten instellingen in principe gericht op de doelgroep van lagere inkomens en bijzondere aandachtsgroepen. In regelgeving betreffende toewijzing van DAEB woningen is dit vastgelegd. Derhalve kan worden verwacht dat toegelaten instellingen hun voorraad DAEB woningen zullen afstemmen op de omvang van deze doelgroep in de woningmarktregio waarin ze werkzaam zijn. De concurrentie met marktpartijen om de huurders met een middeninkomen zal hierdoor beperkt zijn, waar het om nieuwe verhueringen gaat.

Vraag 49

Welke partijen zouden volgens u kunnen zorgen voor middeldure huurwoningen van bijvoorbeeld € 700 – € 900 euro en het maatschappelijk vastgoed dat woningcorporaties niet meer zouden moeten realiseren?

Vraag 50

Heeft u geïnventariseerd wat de gevolgen zijn voor de bouwsector als woningcorporaties nog uitsluiten DAEB activiteiten mogen verrichten?

Antwoord op vraag 50 en 51

De regeringverwacht dat door een gelijkjer speelveld marktpartijen (beleggers, projectontwikkelaars) deze investeringen gaan oppakken. Zo niet, dan kan de toegelaten instelling na de markttoets de niet-DAEB investeringen toch oppakken, en zijn er daarom geen onvermijdelijke, ingrijpende gevolgen voor de bouwsector. Bij volledige afschaffing van de niet-DAEB zou deze mogelijkheid echter niet meer bestaan.

Vraag 103

Enkele weken geleden publiceerde een aantal hoogleraren een visie op de toekomst van de sociale huisvesting (Wonen 6.0). In die visie schrijven de hoogleraren dat de niet-DAEB grens op (bijvoorbeeld) 10% van het bezit gesteld kan worden, a. Analoog aan de toewijzingssystematiek. Hoe kijkt de regering aan tegen deze afbakening?

Antwoord

De norm in het EC besluit over de Nederlandse toegelaten instellingen is helder. Woningen met een huur onder de liberalisatiegrens komen in aanmerking voor staatssteun, woningen met een huur daarboven niet. Het is niet mogelijk ook een deel van de geliberaliseerde woningen (de hoogleraren stellen 10% voor) in aanmerking te laten komen voor staatssteun. Huurwoningen met een maximale huur onder respectievelijk boven de liberalisatiegrens zijn leidend voor het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB. Dat is ook vastgelegd in het EC besluit in 2009 waar Nederland aan moet voldoen.

Vraag 114

Bent u van plan om de lijst met niet-DAEB activiteiten zoals beschreven door de enquêtecommissie over te nemen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

De enquêtecommissie beveelt aan van de in 2009 met de EC overeengekomen lijst van maatschappelijk vastgoed verder te begrenzen en bijvoorbeeld de bouw van scholen niet meer als kerntaak van toegelaten instellingen te rekenen.

De regering deelt deze opvatting van de enquêtecommissie. In de nota naar aanleiding van het verslag over het voorliggende wetsvoorstel (Kamerstukken II 2014/2015, nr. 11, pagina 14) heeft de regering aangegeven hoe zij invulling wil geven aan deze inperking van de kerntaak. Ten opzichte van de met de EC overeengekomen lijst maatschappelijk vastgoed worden de volgende activiteiten niet meer tot de kerntaak van toegelaten instellingen gerekend:

- centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk
- brede scholen met bijv. peuterzaal, kinderopvang, voor-, tussen- en naschoolse opvang, buurtsporthal, en -complex (zogenoemde multifunctionele accommodaties)
- ruimten voor culturele activiteiten
- wijksportvoorzieningen
- basisscholen, vmbo-mbo-scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs
- steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
- centra voor jeugd en gezin
- multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen

Vraag 118

Welke mogelijkheden ziet u om eenzijdige (nieuwbouw)wijken te voorkomen als er alleen maar DAEB is toegestaan bij herstructurering van wijken zoals Rotterdam-Zuid door toegelaten instellingen waar marktpartijen geen brood zien in de realisatie van niet-DAEB in dergelijke wijken?

Antwoord

De mogelijkheden om eenzijdige wijken te voorkomen zullen in een situatie dat toegelaten instellingen alleen DAEB activiteiten zouden mogen ontplooiën in herstructureringsgebieden als Rotterdam-Zuid zeer beperkt zijn, omdat deze herstructurering als regel verliesgevend is en dus niet aantrekkelijk is voor commerciële marktpartijen. In het regeringsbeleid is daarom de mogelijkheid opgenomen dat toegelaten instellingen onder voorwaarden dergelijke niet-DAEB investeringen uitvoeren, indien commerciële marktpartijen hiervoor geen belangstelling hebben getoond (markttoets).

Wijzigingen inzake scheiding en splitsing

Vraag 115

Bent u van mening dat de voorgenomen scheiding tussen DAEB en niet-DAEB zoals aangegeven in de novelle per se noodzakelijk is om te voldoen aan de Europese dienstenrichtlijn?

Vraag 116

Is de voorgenomen scheiding volgens u niet per se noodzakelijk indien een toegelaten instelling binnen een bepaalde periode alle niet-DAEB afstoot?

Vraag 117

Bent u van mening dat de voorgenomen scheiding tussen DAEB en niet-DAEB zoals aangegeven in de novelle niet noodzakelijk is volgens de

EU regelgeving als het percentage niet-DAEB op het gehele balanstotaal minder dan 5% is?

Antwoord op vraag 115, 116 en 117

Op basis van de Europese transparantie richtlijn (nr. 2006/111/EG) zijn ondernemingen die een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) uitvoeren en daarvoor compensatie ontvangen verplicht om de baten en lasten hiervan gescheiden te registreren. Er geldt daarbij een uitzondering voor ondernemingen met een omzet lager dan € 40 miljoen. De Europese dienstenrichtlijn stelt ten aanzien hiervan geen eisen. Zoals eerder met de Kamer gewisseld heeft de EC echter in december 2009 een specifiek besluit genomen over Nederlandse toegelaten instellingen. Hierin wordt een scheiding voor alle toegelaten instellingen verplicht gesteld. De EC heeft er expliciet op gewezen dat de grens van € 40 miljoen in dit verband niet geldt.

Zoals in de nota naar aanleiding van het verslag van de parlementaire behandeling van de Herzieningswet is aangegeven (Kamerstukken II 2011/12, 32 769, nr. 7, p. 43), is een vermogensscheiding geen verplichting vanuit de EC. De minimale verplichting betreft een baten-lastenscheiding en het voorkomen dat staatssteun die voor de DAEB activiteiten wordt toegekend door de toegelaten instellingen gebruikt wordt om op andere markten actief te zijn. De toegelaten instellingen werken met grote maatschappelijk bestemde vermogens, die mede tot stand gekomen zijn met geld van de Nederlandse Staat en de huurders. Dit vermogen moet zoveel mogelijk behouden blijven voor dat maatschappelijke doel. De (administratieve of juridische) vermogensscheiding wordt verplicht gesteld, omdat deze de meeste zekerheid biedt dat DAEB middelen niet worden ingezet voor niet-DAEB activiteiten en kan worden voorkomen dat te grote risico's bij de niet-DAEB activiteiten de DAEB activiteiten in gevaar brengen. Via de vermogensscheiding zal er binnen de toegelaten instelling sprake zijn van twee gescheiden «boekhoudingen» (DAEB en niet-DAEB), waarop gescheiden toezicht kan worden gehouden. Daarmee kunnen de vermogens- en liquiditeitsrisico's uit de niet-DAEB activiteiten, met mogelijke negatieve gevolgen voor de totale toegelaten instelling en daarmee voor de DAEB taak, goed inzichtelijk gemaakt worden. Zonder een vermogensscheiding en aparte balansen, winst- en verliesrekeningen en vijffarenprognoses voor de niet-DAEB tak, zou dit niet mogelijk zijn. Naarmate de toegelaten instelling en de omvang van de niet-DAEB activiteiten kleiner zijn, nemen de bovengenoemde risico's en de impact van de gevolgen daarvan af. In de bovengenoemde nota naar aanleiding van het verslag (p. 50) is aangegeven dat er naar het oordeel van de regering binnen de bandbreedte van het EC-besluit wel een verlichting van de eisen kan worden doorgevoerd voor kleine toegelaten instellingen. Daarbij werd een grens genoemd van 1.000 huurwoningen en een omzet in de niet-DAEB tak van minder dan 5% van de totale omzet. Ook wanneer de toegelaten instelling geen nieuwe niet-DAEB activiteiten onderneemt en voornemens heeft de bestaande portefeuille af te bouwen, bijvoorbeeld door middel van verkoop of door bij mutatie een niet-DAEB huurwoning onder de DAEB te brengen, beperkt dit de bovengenoemde risico's. Niet alle niet-DAEB activiteiten zullen echter even gemakkelijk af te bouwen zijn. Zeker wanneer de omvang van de niet-DAEB activiteiten groot is zal de toegelaten instelling deze niet op korte termijn kunnen afbouwen. Zolang de omvang van de niet-DAEB activiteiten substantieel blijft, blijven ook de bovengenoemde risico's bestaan.

Dochters

Vraag 55

De enquêtecommissie beveelt aan om het aangaan van nieuwe verbindingen alleen nog toe te staan bij aantoonbare meerwaarde en na voorafgaande toestemming van de toezichthouder. Hoe kan deze

aanbeveling uitvoeringstechnisch het beste worden verwerkt in de novelle? Is de corporatiesector nu te weinig transparant door de veelheid aan dochterondernemingen en deelnemingen?

Antwoord

De aanbeveling maakt reeds onderdeel uit van het voorliggende wetsvoorstel. Artikel 21 bepaalt dat voor het aangaan van een verbinding voorafgaande goedkeuring van de toezichthouder nodig is. Bij AMvB worden daar nadere regels aan gesteld. In de proeve van de AMvB zoals deze ook naar uw Kamer is gezonden (Kamerstukken II, 2013/2104, 33 966, nr. 6) is aangegeven (artikel 1.5) dat de toegelaten instelling uiteen moet zetten dat het oprichten van een verbinding in het belang van de volkshuisvesting is. Het is de toegelaten instelling na oprichting van een dochter niet toegestaan aanvullend garanties of leningen aan de verbinding te verstrekken. Dit zal naar verwachting een prikkel zijn om de noodzaak van verbindingen kritisch te bezien. Daarnaast heeft de toezichthouder, anders dan in de huidige situatie, rechtstreeks toezicht op verbindingen voor zover er sprake is van een dochtermaatschappij. Dat geldt ook voor bestaande verbindingen. Deze elementen zullen bijdragen aan een grotere transparantie. Op grond van de huidige regelgeving (het Besluit beheer sociale huursector) moeten toegelaten instellingen reeds inzicht geven in hun verbindingen. Dat zal straks met het voorliggende wetsvoorstel ook het geval zijn.

Vraag 56

De aanbeveling van de enquêtecommissie om het aantal verbindingen (dochterondernemingen en deelnemingen) terug te dringen staat haaks op het voornemen om DAEB en niet-DAEB activiteiten van corporaties te scheiden. Waarom houdt u er op dit moment toch aan vast? Waar is het vertrouwen in splitsingen en dochterondernemingen op gebaseerd?

Antwoord

Zoals in antwoord op vraag 55 is aangegeven zijn er in het voorliggende wetsvoorstel diverse waarborgen opgenomen waar het gaat om verbindingen (voorafgaande goedkeuring minister, geen aanvullende leningen en garanties na oprichting en rechtstreeks toezicht op dochtermaatschappijen). Deze maatregelen zullen naar verwachting leiden tot een vermindering van het aantal deelnemingen/verbindingen. Een juridische splitsing biedt er bescherming tegen dat verliezen op niet-DAEB activiteiten terugslaan op DAEB activiteiten, in tegenstelling tot de huidige situatie waar in de ongedeelde toegelaten instelling DAEB en niet-DAEB vermengd zijn. De juridische splitsing is met de nodige waarborgen omgeven. Het staat de toegelaten instelling overigens ook vrij te kiezen voor een administratieve scheiding.

Wijzigingen ten aanzien van het toezicht

Vraag 64

Het externe toezicht moet volgens de enquêtecommissie worden belegd bij een «Woonautoriteit», die op afstand moet worden gepositioneerd van de Minister. Welke voor- en nadelen ziet u aan een dergelijke constructie? Heeft een zelfstandig bestuursorgaan significante meerkosten ten opzichte van positionering binnen het ministerie? Deze Woonautoriteit zou niet worden belast met het volkshuisvestelijk toezicht; dat zou worden ondergebracht bij de gemeenten. Acht u volkshuisvestelijk toezicht door gemeenten passend en effectief? Hoe verhoudt zich dat tot de «weeffout» die Staatssecretaris Tommel onvolledig repareerde (blz. 63)?

Vraag 123

Hoe kijkt u aan tegen de aanbevelingen om te komen tot een onafhankelijke Woonautoriteit, op basis van het huidige CFV, en op welke manier valt deze aanbeveling feitelijk om te zetten naar wetgeving?

Vraag 125

Neemt u het instellen van een Woonautoriteit over? Zo nee, waarom niet?
Antwoord op vraag 64, 123 en 125

De enquêtemissie beveelt aan te komen tot een «integrale, onafhankelijke en krachtige publieke toezichthouder» in de vorm van een Woonautoriteit. Het financiële en volkshuisvestelijk toezicht zijn nu nog bij gescheiden organisaties belegd. Het streven om te komen tot een onafhankelijke en krachtige toezichthouder deelt de regering. In het voorliggende wetsvoorstel zijn voorstellen gedaan die het toezicht op toegelaten instellingen staatsrechtelijk helder positioneren, waarborgen geven voor onafhankelijke taakuitoefening, en effectieve instrumenten verstrekken om in te grijpen bij toegelaten instellingen die zich niet aan de regels houden of anderszins in problemen zijn. De regering meent, in lijn met het eerdere advies van de Raad van State, niet dat het voor een onafhankelijke en daadkrachtige toezichthouder nodig is deze de juridische status van zelfstandig bestuursorgaan te geven. Er geldt dan immers geen volledige ministeriële verantwoordelijkheid voor het toezicht, zodat ook het parlement de Minister niet volledig verantwoordelijk kan houden. Dit speelt temeer wanneer de toezichthouder complexe afwegingen tussen volkshuisvestelijke en financiële belangen moet maken. Een zelfstandig bestuursorgaan oefent zijn eigen taken immers op grond van de wettelijke taak uit en is niet hiërarchisch ondergeschikt aan de Minister. Bovendien heeft het ZBO niet automatisch alle bevoegdheden die de Minister heeft. Positionering binnen de rijksdienst biedt het voordeel dat kan worden aangesloten bij de rijksbrede shared services voor de bedrijfsvoering en bij de bestaande samenwerkingsverbanden van rijksinspecties, en maakt het eenvoudiger om de bevoegdheden van de Minister te gebruiken die in mandaat bij de inspectie worden belegd. Een ander punt betreft het scheiden of juist samenvoegen van het volkshuisvestelijke en financiële toezicht op toegelaten instellingen. De enquêtemissie beveelt aan het toezicht op het gebied van rechtmatigheid, integriteit en governance te integreren met het financiële toezicht, en de controle op het nakomen van de prestatieafspraken bij de gemeente te beleggen. In het voorliggende wetsvoorstel heeft de regering ervoor gekozen de bestaande situatie waarbij volkshuisvestelijk en financieel toezicht gescheiden worden vormgegeven in stand te houden. Het financiële toezicht en het volkshuisvestelijke toezicht richten zich op verschillende aspecten van het functioneren van toegelaten instellingen en hebben hierin hun eigen gescheiden taken, verantwoordelijkheden en afwegingskaders. Door beide toezichtvormen organisatorisch gescheiden binnen de Rijksdienst te beleggen kunnen beide aspecten goed tot hun recht komen, zonder dat de ene vorm in de praktijk boven- of ondergeschikt wordt aan de andere. Dit is ook wat de Kamer de regering gevraagd heeft te doen in de motie-Verhoeven/Visser. Uiteraard is wel een goede samenwerking tussen beide vormen van toezicht nodig via onder meer onderlinge informatie-uitwisseling en advisering over interventies richting toegelaten instellingen.

Vraag 65

Is het niet beter om de Woonautoriteit verantwoordelijk te laten zijn voor (een deel van de) publicatie van «de staat van de volkshuisvesting»? Die is dan immers onafhankelijk van het beleid.

Antwoord

De enquêtemissie beveelt aan jaarlijks een Staat van de volkshuisvesting op te stellen. De enquêtemissie plaatst deze nadrukkelijk in het kader van de informatie- en verantwoordingsplicht van de Minister aan het parlement vanuit zijn stelselverantwoordelijkheid. De Staat van de Volkshuisvesting heeft daarmee een breder perspectief dan de toezicht-rapportage van de toezichthouder. Aangezien de Staat van de Volkshuisvesting hiermee een belangrijke functie vervult in de beleidsverant-

woording van de Minister aan het parlement is het ook logisch dat de Minister hiervoor verantwoordelijk is.

De staat van de volkshuisvesting zal worden gebaseerd op informatie uit verschillende bronnen (zoals beleidsmonitoring, toezichtrapportages, evaluaties en onderzoeken). De rapportages die de toezichthouder maakt vanuit haar toezichtrol zullen een belangrijke bron zijn bij het jaarlijks opstellen van de «staat van de volkshuisvesting». Daarbij zal inzichtelijk worden gemaakt welke informatie afkomstig is van de onafhankelijke toezichthouder en welke informatie uit andere bronnen afkomstig is.

Vraag 102

Acht u de vermogenssituatie van woningcorporaties voldoende inzichtelijk? Werkte dit complicerend in het kader van de verhuurderheffing? Hebben de gemeenten in de toekomst zicht op de vermogenssituatie en daarmee op het investeringsvermogen van corporaties? In hoeverre is uniformering van waarderingsgrondslagen al ingevoerd? Kunnen open data bijdragen aan de gewenste transparantie, zoals de Algemene Rekenkamer eerder adviseerde?

Antwoord

Het CFV gaat tot op heden voor de beoordeling van de vermogenspositie van toegelaten instellingen uit van de «gecorrigeerde» bedrijfswaarde (is de contante waarde van de verwachte kasstromen uit toekomstige verhuur), waarbij het corrigeren betrekking heeft op standaardisering van de uitgangspunten en rekenmethodiek die voor de berekening van de bedrijfswaarde worden gehanteerd. Hieruit vloeien vervolgens inzichtelijke cijfers voort over de solvabiliteit en liquiditeit van toegelaten instellingen.

Bij de verhuurderheffing heeft die inzichtelijkheid geen rol gespeeld omdat het heffingspercentage afhankelijk is gemaakt van de WOZ-waarde van de huurwoningen.

Gemeenten kunnen op basis van de jaarrekening van een toegelaten instelling inzicht verkrijgen in de vermogenssituatie van een toegelaten instelling. Daarnaast kunnen zij inzicht verkrijgen in de borgingsmogelijkheden bij het WSW van de financiering van de investeringsvoornemens van een toegelaten instelling of van een door de gemeente gewenst door de toegelaten instelling uit te voeren investeringspakket. Op dit moment wordt in overleg met de VNG gezien of op basis van een eenvoudige parameter een indicatie van de investeringsruimte van een toegelaten instelling kan worden verkregen. Op basis van deze informatie heeft de gemeente en ook de betreffende huurdersorganisaties een referentiepunt voor de haalbaarheid van de in de woonvisie voorziene investeringen door toegelaten instellingen.

Open data kunnen bijdragen aan de gewenste transparantie van een toegelaten instelling mits betrokken partijen daar betekenisvolle informatie aan kunnen ontleen. Niet zelden is daarvoor overigens een oordeel op basis van deze data van een deskundige partij (WSW, CFV, accountant) vereist.

De uniformering van de waarderingsgrondslagen op marktwaarde in verhuurde staat zal na invoering van het voorliggende wetsvoorstel vanaf het boekjaar 2017 gestalte kunnen krijgen.

Vraag 66

De enquêtecommissie stelt in haar rapport dat in veel casussen de politiek op lokaal niveau onvoldoende heeft ingegrepen. Kunt u aangeven hoe deze conclusie zich verhoudt tot de aanbeveling om het volkshuisvestelijk toezicht te verplaatsen richting gemeenten?

Vraag 122

Hoe kijkt de Minister aan tegen de aanbeveling om gemeenten lokaal toezicht te laten houden op de volkshuisvestelijke prestaties en op welke manier valt deze aanbeveling feitelijk om te zetten naar wetgeving?

Antwoord op vraag 66 en 122

Voor het antwoord op deze vragen verwijst de regering naar de algemene reactie op alle aanbevelingen van de enquêtecommissie.

Sanering en borging

Vraag 29

Het WSW had volgens de enquêtecommissie onvoldoende kennis om complexe financiële producten te doorgronden en was te nauw verweven met de corporaties en bancaire sector. Ook zou het zijn toezichthoudende functies hebben veronachtzaamd. Zie ook blz. 52 en 110: ziet u het WSW primair als een onderlinge waarborgmaatschappij of als een toezichthouder? Deelt u de mening dat het antwoord op die vraag ook bepalend is voor de functieopvatting van het WSW?

Antwoord

Het WSW is geen financiële toezichthouder op toegelaten instellingen, dat is het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Als borgsteller heeft het WSW wel als taak om de risico's voor de deelnemende toegelaten instellingen en de achtervangers te beperken, waarmee risicomanagement een cruciaal onderdeel van de werkzaamheden van het WSW is. Die werkzaamheden kunnen inhoudelijk belangrijke overeenkomsten hebben met de werkzaamheden van de financiële toezichthouder, maar worden dus vanuit een andere functie en verantwoordelijkheid verricht.

Vraag 74

De enquêtecommissie dringt aan op een vereenvoudigd borgingsstelsel met de juiste prikkels om ervoor te zorgen dat bestuurders prudent omgaan met financiële middelen. Hoe kunnen deze prikkels worden ingebouwd? Op welke wijze kan er een eigen risico worden geïntroduceerd voor geldverstrekkers? Wat zijn de gevolgen van het invoeren van een eigen risico voor geldverstrekkers?

Vraag 77

Bent u met de enquêtecommissie van mening dat er een eigen risico voor geldverstrekkers moet komen? Zo ja, hoe gaat u dat regelen en zo nee waarom niet?

Antwoord

Voor het antwoord op deze vragen verwijst de regering naar de algemene reactie op alle aanbevelingen van de enquêtecommissie.

Vraag 78

Hoe ziet u het feit dat als het WSW onder toezicht van de Minister wordt geplaatst, het afhankelijk van politieke besluitvorming wordt en dat daardoor de rating naar beneden zal gaan. Woningcorporaties zijn steeds minder bereid om financieel voor elkaars fouten op te draaien via de onderlinge borging en dat zet ook druk op de rating en leidt tot een lager rentevoordeel. Terwijl een hoog rentevoordeel vaak als een belangrijk argument gehanteerd wordt om aan het hybride stelsel te blijven vasthouden.

Vraag 81

Bent u het met de enquêtecommissie eens dat rijk en gemeenten (de publieke achtervangers) een grotere stem moeten krijgen bij het WSW? Zo ja, hoe gaat u dat regelen en zo nee waarom niet?

Vraag 82

Bent u het met de enquêtecommissie eens dat het WSW onder publiekrechtelijk toezicht van de Minister moet komen, met publieke verantwoording en de mogelijkheid dat de Minister een aanwijzing geeft? Wordt dit straks in de novelle geregeld? Zo nee, waarom niet?

Vraag 124

Hoe kijkt u aan tegen de aanbeveling om het WSW onder toezicht van de Minister te plaatsen en op welke manier valt deze aanbeveling feitelijk om te zetten naar wetgeving?

Antwoord op vraag 78, 81, 82 en 124

Voor het antwoord op deze vragen verwijst de regering naar de algemene reactie op alle aanbevelingen van de enquêtemissie.

Vraag 79

Bent u met de enquêtemissie van mening dat er een uitgebreidere zorgplicht voor woningcorporaties bij de banken moet komen? Zo ja, hoe gaat u dat regelen. Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Voor het antwoord op deze vraag verwijst de regering naar de algemene reactie op alle aanbevelingen van de enquêtemissie.

Vraag 80

Ligt het besluit tot sanering met de novelle straks bij de Minister zoals de enquêtemissie adviseert?

Antwoord

In het voorliggende wetsvoorstel wordt de bevoegdheid tot sanering van toegelaten instellingen, zoals de enquêtemissie ook adviseert, bij de Minister belegd. Ook wanneer de uitvoering van de saneringstaak wordt gemandateerd aan het WSW, conform de aanbeveling van de enquêtecommissie en waartoe het voorliggende wetsvoorstel de mogelijkheid biedt, blijft deze taak onder ministeriële verantwoordelijkheid uitgeoefend worden.

Versterking van de rol van huurders

Vraag 16

Deelt u de mening dat huurders beschermd moeten worden tegen misstanden waarop zij zelf geen invloed hebben? En vindt u dat de invloed uitgebreid moet worden, zo ja, hoe?

Antwoord

De regering is het eens met de opvatting dat huurders beschermd moeten worden tegen misstanden waarop zij zelf geen invloed hebben. Daarom is in het voorliggende wetsvoorstel vastgelegd dat huurdersorganisaties in het geval van misstanden het recht hebben om een verzoek tot enquête in te dienen zoals opgenomen in art. 2:345 BW (art. 39 Herzieningswet). Hierdoor is het mogelijk voor huurdersorganisaties om een enquêteprocedure bij de Ondernemingskamer te starten.

Vraag 59

De enquêtemissie adviseert de rol van huurders te versterken. Hoe beoordeelt u deze aanbeveling? Hoe zou inspraak moeten plaatsvinden als de gemeente zich inmiddels jegens het Rijk heeft verbonden om bepaalde doelgroepen te plaatsen? Ligt het niet meer voor de hand dat zittende huurders een plaats in de raad van commissarissen krijgen, met de bijbehorende informatie en zeggenschap?

Antwoord

Voor het antwoord op deze vraag verwijst de regering naar de algemene reactie op alle aanbevelingen van de enquêtemissie.

Vraag 62

De enquêtemissie stelt voor om huurdersorganisaties gekwalificeerd adviesrecht of instemmingsrecht te geven over een aantal besluiten. Hoe denkt u over dit advies en gaat u dit regelen?

Antwoord

Voor het antwoord op deze vraag verwijst de regering naar de algemene reactie op alle aanbevelingen van de enquêtemissie.

Vraag 60

Samen met andere aanbevelingen constateren we dat belangrijke besluiten onderhevig zijn aan een serie overlegmomenten: huurderaadplegingen en prestatieafspraken met de gemeenten. Het behelzen vaak bedrijfseconomische kwesties die ook met eigen commissarissen van woningcorporaties en de externe toezichthouders moeten worden afgestemd. Hoe beoordeelt u het feit dat de vele verschillende partijen heel andere belangen hebben en dat die werkwijze een effectieve en efficiënte werkwijze in de weg zal staan.

Antwoord

De regering onderkent dat diverse belangen van en rond de toegelaten instelling niet altijd direct in lijn liggen en dus een zorgvuldige, zo transparant mogelijke belangenafweging vergen. Daarvoor is het belangrijk dat de verschillende verantwoordelijkheden en bevoegdheden scherp worden vastgelegd en in de praktijk ook ten uitvoer worden gebracht door de diverse belanghebbenden. De regering meent dat zij in het voorliggende wetsvoorstel die diverse verantwoordelijkheden, vanuit de beginselen van goede governance, scherp heeft neergezet, waarmee waarborgen zijn gecreëerd die een slagvaardig en efficiënt acteren door toegelaten instellingen mogelijk maken.

Vraag 61

Behandelt u, als arbiter, ook gevallen wanneer huurdersorganisaties zich buitenspel voelen gezet bij de totstandkoming van prestatieafspraken?

Antwoord op vraag 60 en 61

Voor het antwoord op deze vraag verwijst de regering naar de algemene reactie op alle aanbevelingen van de enquêtecommissie.

Vraag 63

De enquêtecommissie is van mening dat u waarborgt dat huurdersorganisaties de (financiële) middelen en mogelijkheden krijgen om zich professioneel te organiseren naar analogie van de ondernemersraden. Bent u van plan deze aanbeveling op te volgen? Zo ja, hoe en zo nee, waarom niet?

Antwoord

De financiering van huurdersorganisaties wordt geregeld in artikel 7 van de Wet overleg huurders verhuurder (Overlegwet), en is daarmee van toepassing op alle huurders – dus zowel huurders van toegelaten instellingen als van huurders in de particuliere sector. De verhuurder moet de huurdersorganisatie de kosten vergoeden die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken. Hieronder vallen mede de kosten van scholingsactiviteiten. Naar aanleiding van de uitbreiding op de Overlegwet in 2009 hebben Aedes en de Woonbond een kader geschetst dat als handvat kan dienen om een redelijke vergoeding voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies te bepalen. Er is tot dusver geen signaal ontvangen dat een andere financieringsrelatie gewenst zou zijn. Voor ondernemersraden geldt dat er een wettelijk minimum is neergelegd voor het aantal scholingsdagen en dat de werkgever de kosten hiervoor betaalt. De regering is niet voornemens om een minimumvergoeding voor scholing en vergoeding van huurdersorganisaties vast te leggen in de wet, omdat de praktijk uitwijst dat een minimumvergoeding veelal ook meteen een maximum betekent. Een dergelijke bepaling zou dus niet in het voordeel van de huurdersorganisatie zijn.

De schaal van de toegelaten instelling

Vraag 57

Hoe moeten we volgens u omgaan met woningcorporaties die beperkt van omvang zijn, maar nu reeds in twee woningmarktgebieden actief zijn?

Antwoord

In het voorliggende wetsvoorstel kunnen twee of meer gemeenten gezamenlijk een voorstel doen voor het bepalen van het regionaal werkgebied van de in hun gemeenten werkzame toegelaten instellingen. Hiermee wordt primair getracht de schaal waarop de toegelaten instelling opereert meer in lijn te brengen met die van de regionale woningmarkt en gemeenten, om te voorkomen dat de belangen van de verschillende partijen te ver uiteen lopen. Indien een toegelaten instelling met een beperkt aantal woningen twee woningmarktgebieden actief blijkt te zijn, zal deze dus ook slechts in één van die gebieden volledig werkzaam mogen blijven. In het andere gebied zal de toegelaten instelling niet meer mogen uitbreiden. De omvang in aantal verhuureenheden is hiervoor niet bepalend, maar de (geografische) schaal.

Vraag 58

Bent u van mening dat fusies tussen woningcorporaties beperkt moeten worden zoals de enquêtecommissie aanbeveelt? Zo ja, hoe gaat u dat regelen en zo nee waarom niet?

Antwoord

De regering merkt op dat de enquêtecommissie niet aanbeveelt om fusies te beperken, maar om alleen fusies toe te staan die grondig gemotiveerd zijn. De regering is met de enquêtecommissie van mening dat een fusie mogelijk moet zijn indien daar sterke inhoudelijke redenen voor zijn. Nu al is toestemming van de volkshuisvestelijke toezichthouder noodzakelijk. In het voorliggende wetsvoorstel wordt voorgesteld dat fusieaanvragen worden getoetst op de toegevoegde waarde op volkshuisvestelijk gebied, binnen de kaders van financiële continuïteit. Daarbij is er bijzondere aandacht voor de lokale binding, zoals omschreven in de reactie op de aanbevelingen van de enquêtecommissie. De regering stelt met het voorliggende wetsvoorstel bovendien voor dat toegelaten instellingen die wensen te fuseren aannemelijk moeten maken dat een fusie te prefereren is boven andere vormen van samenwerking, en daarbij in beeld brengen wat de effecten van de fusie zullen zijn op de samenwerking met de gemeenten waar zij werkzaam zullen zijn.

Interne governance en toezicht

Bestuur

Vraag 14

Overweegt u om de governancecode in de Herzieningswet verplicht te stellen?

Antwoord

In de toelichting op de nota van wijziging bij het wetsvoorstel (Kamerstukken II, 2013/14, 33 966, nr. 7) heeft de regering uitgebreid geschetst welke overwegingen ertoe hebben geleid om alsnog af te zien van het bij wet aanwijzen van de governancecode. Daarbij is aangegeven dat als aanvullende waarborgen voor een goede governance en integer bestuur bij toegelaten instellingen wel de verplichte benoemingstermijn voor bestuurders, de verplichte permanente educatie en een verplichte (externe) evaluatie van het functioneren van de raad van toezicht uit de (te herziene) governancecode aan het voorliggende wetsvoorstel zijn toegevoegd.

Vraag 68

Bent u met de enquêtecommissie van mening dat de zittingstermijnen van bestuurders en commissarissen moeten worden ingeperkt? Zo ja, hoe gaat u dat regelen en zo nee waarom niet?

Antwoord

In het voorliggende wetsvoorstel is reeds een maximale zittingstermijn van leden van de raad van toezicht opgenomen van vier jaar met de mogelijkheid van verlenging met maximaal vier jaar. Met het voorliggende wetsvoorstel is voor bestuurders van toegelaten instellingen opgenomen dat zij voor maximaal vier jaar kunnen worden benoemd waarna telkens voor maximaal vier jaar herbenoeming kan plaatsvinden. De regering vindt het niet noodzakelijk ook deze termijn te beperken tot maximaal acht jaar. Bij een herbenoeming (zowel voor leden van de raad van toezicht als bij bestuurders) zal er opnieuw een «fit and proper»-test plaatsvinden. Mocht de betrokken bestuurder bij herbenoeming niet (meer) aan de kwalificatie-eisen voldoen dan kan herbenoeming door de toezichthouder worden voorkomen.

Vraag 70

Bent u met de enquêtecommissie van mening dat het extern toezicht de mogelijkheid moet krijgen om benoemingen van bestuurders te toetsen? Zo ja, wat gaat u daarmee doen, zo nee, waarom niet?

Antwoord

In het voorliggende wetsvoorstel is opgenomen dat zowel bestuurders als commissarissen van toegelaten instellingen zullen worden onderworpen aan een «fit and proper»-test. De voorgestelde vormgeving, met een zienswijze van de toezichthouder op een voorgenomen (her)benoeming, benadrukt dat werving, selectie en feitelijke benoeming van bestuurders en toezichthouders een verantwoordelijkheid van de raden van toezicht is en blijft. Daarbij dienen zij wel de wettelijke eisen ter zake in acht te nemen. Een negatieve zienswijze zal er in de praktijk toe leiden dat de Raad van Toezicht niet over gaat tot benoeming.

Vraag 71

De enquêtecommissie beveelt een meerhoofdige leiding aan bij grote woningcorporaties. In hoeverre ziet u dit als extra waarborg om grove fouten van dominante bestuurders te ondervangen? Hoe kan deze aanbeveling wettechnisch worden verwerkt?

Antwoord

Een meerhoofdige leiding zou als eis kunnen worden opgenomen in de eisen aan het bestuur van een toegelaten instelling zoals benoemd in artikel 24 en 25 van het voorliggende wetsvoorstel. Het voorschrijven van een meerhoofdige leiding kan bij voornamelijk kleinere toegelaten instellingen tot hogere kosten (bestuurslasten) leiden. Er zijn ook andere waarborgen denkbaar en in het wetsvoorstel opgenomen om zorg te dragen voor meer tegenwicht. Zo wordt in het wetsvoorstel voorzien in een «fit and proper»-test voor bestuurders (en raad van toezicht) en in versterking van de rol van de raad van toezicht. Ook zullen via het treasurystatuut eisen worden gesteld aan de scheiding van verantwoordelijkheden. De regering heeft dan ook vooralsnog niet het voornemen een tweehoofdige leiding voor te schrijven.

Vraag 75

Bent u met de enquêtecommissie van mening dat visitaties verplicht moeten worden? Zo ja, hoe gaat u dat regelen en zo nee waarom niet?

Antwoord

Het voorliggende wetsvoorstel voorziet in de verplichting voor toegelaten instellingen tot vierjaarlijkse visitatie. De Minister wijst een onafhankelijke instantie aan, die deskundige instanties toelaat om deze visitaties bij toegelaten instellingen uit te voeren.

Vraag 88

Welke concrete stappen zou de corporatiesector in de ogen van de regering moeten nemen om het intern toezicht te verbeteren? Welke rol is weggelegd voor de VTW, de vereniging van toezichthouders en de

brancheorganisatie, Aedes? Hebben Aedes en VTW de afgelopen jaren geloofwaardige stappen ondernomen in dit kader?

Antwoord

Een belangrijke voorwaarde voor sterk intern toezicht is dat de werving van commissarissen ertoe leidt dat de juiste mensen op de juiste plek binnen een toegelaten instelling actief zijn, met een kritische houding ten opzichte van het bestuur, de inhoud van besluiten en de wijze waarop deze tot stand komen.

Daarnaast is het interne toezicht gebaat bij permanente educatie van commissarissen en bij periodieke beoordeling van het eigen functioneren, bijvoorbeeld door evaluatie en intervisie. Dit met het oog op het effectief functioneren van betrokkenen en om mogelijke aandachtspunten in het functioneren te benoemen en waar nodig te verbeteren.

Voor Aedes en de VTW is de invulling en verbetering van effectief intern toezicht een belangrijk aandachtspunt. Zij trachten hun leden actief te ondersteunen met scholings- en voorlichtingsactiviteiten. Aanvullend op wetgeving stellen Aedes en de VTW voorwaarden aan hun leden via de governancecode. Niet in de laatste plaats omdat deze belangenorganisaties bij invulling en effectueren van dergelijke eisen afhankelijk zijn van het draagvlak van de leden, is het resultaat van hun inzet in de afgelopen jaren wisselend geweest. Door de wettelijke verankering van een aantal eisen zoals de verplichte permanente educatie en evaluatie, worden de (verdere) voornemens van Aedes en VTW ondersteund. De regering verwacht van de sector dat zij de inzet op een cultuuromslag bij bestuurders en commissarissen met kracht doorzet en in praktijk brengt.

Accountant

Vraag 72

De Minister van Financiën heeft in het kader van de Wet toezicht accountantsorganisaties laten weten woningcorporaties te betrekken (II, 33 977, nr. 2). Welke kosten zijn verbonden aan accountantsonderzoek van een «organisatie van openbaar belang»? Hoe pakken deze kosten uit voor de zeer kleine corporaties? Ziet u ook risico's in het delen van de management letter met de toezichthouder? Ligt het niet meer voor de hand daarvoor een aparte «supervisor letter» te ontwikkelen?

Vraag 73

Bent u met de enquêtemissie van mening dat woningcorporaties de status van OOB moeten krijgen? Zo ja, wat gaat u daarmee doen, zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 72 en 73

Voor het antwoord op deze vragen verwijst de regering naar de algemene reactie op alle aanbevelingen van de enquêtemissie.

Raad van toezicht

Vraag 26

Hoe oordeelt u over het verleggen van verantwoording afleggen aan leden van woningbouwverenigingen naar verantwoording afleggen aan een Raad van Commissarissen in de huidige corporatiestructuur, gezien de opgedane ervaringen?

Antwoord

De regering acht het zowel bij een stichtingsvorm als bij een verenigingsvorm wenselijk dat er verantwoording plaatsvindt richting stakeholders zoals huurdersorganisaties, gemeenten en andere belanghebbenden. Zo is in het voorliggende wetsvoorstel voorzien in verplichte visitatie en worden eisen gesteld aan het jaar- en volkshuisvestingsverslag. De stukken moeten bijvoorbeeld ook aan huurdersorganisaties en gemeente worden verzonden. Daarnaast hebben deze partijen op

onderdelen een belangrijke stem. Zo overweegt de regering een instemmingsrecht voor gemeenten en huurdersorganisaties bij fusies. Waar het gaat om het interne toezicht is voor zowel de vereniging als de stichting de raad van toezicht aangewezen. Zij heeft zich te richten naar het belang van de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming. In het voorliggende wetsvoorstel is de opdracht neergelegd voor de raad van toezicht om zorg te dragen voor een adequaat kennisniveau om invulling te geven aan deze taak. Daarnaast is voorzien in een «fit and proper»-test om er voor zorg te dragen dat de leden van de raad van toezicht geëquipeerd zijn voor hun taak. Mochten leden van de raad van toezicht hun taak verwaarlozen dan kan de Minister ingrijpen en leden schorsen en voordragen voor ontslag.

Vraag 69

Hoe denkt u over de mogelijkheid om de Minister de bevoegdheid te geven disfunctionerende commissarissen te ontslaan?

Antwoord

De regering heeft deze mogelijkheid reeds opgenomen in het voorliggende wetsvoorstel. Naast de raad van toezicht van de toegelaten instelling zelf, kan de Minister een lid van de raad van toezicht schorsen en de ondernemingskamer van het gerechtshof van Amsterdam vragen het betrokken lid te ontslaan.

Fraude

Vraag 83

Wat is reden dat zaken met betrekking tot het vervolgen van personen vanwege fraude en zelfverrijking lang en moeizaam verlopen?

Vraag 84

Bij het vervolgen van fraudezaken ben je gehouden aan te volgen rechtsprocedure. In hoeverre kan vervolging van fraudezaken dan toch worden versneld?

Antwoord op vraag 83 en 84

Een van de factoren die een rol speelt is de complexiteit van veel fraudeonderzoeken. Bij fraude is er veelal sprake van een, zoals dat juridisch heet, samenweefsel van verdichtfels. Het is vaak niet eenvoudig om tot vaststelling van het strafbare feit en toerekening daarvan aan de verdachte te komen. Daar komt bij dat verdachten in complexe fraudezaken meer dan gemiddeld en zo maximaal mogelijk gebruik maken van de hun ter beschikking staande rechtsmiddelen conform het Wetboek van Strafvordering; dit leidt tot langdurige juridische procedures. Wat ook specifiek speelt bij fraudeonderzoeken is dat de geheimhoudingsplicht en het daarbij behorende verschoningsrecht beperkingen stellen aan het verkrijgen en gebruiken van geheimhoudersinformatie. Ook dit leidt in veel gevallen tot tijdrovende procedures. Dit is ook de reden dat met het wetsvoorstel verruiming mogelijkheden bestrijding financieel-economische criminaliteit, dat op 18 november door de Eerste Kamer is aanvaard, termijnen voor de beslissing op beklag tegen inbeslagname van geheimhoudersstukken worden geïntroduceerd. Ook werkt de Minister van Veiligheid en Justitie (VenJ) aan een voorstel tot herziening van het Wetboek van Strafvordering waarmee wordt beoogd de in de jurisprudentie ontwikkelde criteria, op basis waarvan wordt bepaald of de opsporing van strafbare feiten prevaleert boven het beroepsgeheim, in de wet vast te leggen. Daarnaast is het Openbaar Ministerie op verzoek van de Minister van VenJ in gesprek met de Nederlandse Orde van Advocaten en de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie over het gegeven dat door de tijd heen de dienstverlening van advocaten en notarissen zich over een steeds breder terrein is gaan uitstrekken, waardoor ook het domein dat wordt bestreken door het sectorale beroepsgeheim zich verder heeft verbreed. Hierdoor wordt het spanningsveld dat bestaat tussen de

geheimhoudingsplicht en het daarmee samenhangende verschoningsrecht enerzijds en het belang van voortvarende opsporing en vervolging anderzijds, vergroot. De Minister van VenJ volgt het verloop van deze gesprekken nauwgezet en informeert uw Kamer hierover in het kader van de rijksbrede aanpak van fraude.

Vraag 85

Op welke manier gaat opsporing en vervolging van fraude intensiveren? Hoe gaat u ervoor zorgen dat de opsporing niet alleen passief (wachten op signalen en klokkenluiders), maar ook actief wordt aangepakt?

Antwoord

Voor het antwoord op deze vraag verwijst de regering naar de algemene reactie op alle aanbevelingen van de enquêtemissie.

Vraag 107

Hoeveel woningcorporaties waren betrokken bij (mogelijke) fraude?

Vraag 108

Hoeveel woningcorporaties zijn nu betrokken bij (mogelijke) fraude? Het antwoord kan ook vertrouwelijk worden gegeven.

Antwoord op vraag 107 en 108

In de periode van 1993 tot juni 2014 zijn 15 strafrechtelijke onderzoeken gestart waarbij een verdenking bestond van fraude door een of meerdere medewerkers van een toegelaten instelling en/of waarbij de verdenking was dat met fraude een toegelaten instelling werd benadeeld. De strafrechtelijke onderzoeken waren gericht op fraude bij 16 toegelaten instellingen. Van de 15 onderzoeken zijn er 9 thans nog niet afgerond. Ze bevinden zich nog in de opsporings-, vervolgings- of berechttingsfase.

Vraag 110

Wat is de stand van zaken van de forensische onderzoeken bij woningcorporaties in 2014?

Antwoord

De ILT ziet erop toe dat als er mogelijk sprake is van weglek van vermogen, toegelaten instellingen onderzoek doen of dit inderdaad het geval is en zo ja hoe groot de schade is. De ILT verzoekt de toegelaten instelling vervolgens de schade te verhalen op de personen die daar verantwoordelijk voor waren. Een instrument om die schade in beeld te brengen is het uitvoeren van forensische onderzoeken. Toegelaten instellingen doen dergelijke onderzoeken overigens niet alleen op verzoek van de ILT, maar ook op eigen initiatief. Op basis van de huidige wetgeving zijn toegelaten instellingen niet verplicht dergelijke onderzoeken aan de ILT te melden, waardoor er geen compleet overzicht van forensische onderzoeken bij ILT voorhanden is.

Bij de ILT is dit jaar van vijf toegelaten instellingen bekend dat zij forensische onderzoeken hebben uitgevoerd of nog in uitvoering hebben. Twee onderzoeken zijn nog niet afgerond, twee onderzoeken zijn afgerond, waarbij verwijtbaar handelen of strafbare feiten niet zijn vastgesteld, en uit één onderzoek is belangverstremgeling gebleken, waarna er maatregelen genomen zijn tegen de betrokken medewerker. Eén toegelaten instelling heeft aangegeven mogelijk binnenkort een onderzoek te starten. Daarnaast hebben twee toegelaten instellingen in het kader van de jaarlijkse beoordeling van de jaarverslagen aan de ILT alsnog gemeld dat zij in het jaar 2013 een integriteitonderzoek hebben uitgevoerd. De ILT doet navraag bij de betreffende toegelaten instellingen naar de aard van deze onderzoeken en de al dan niet genomen maatregelen.

Daarnaast is het CFV in afstemming met de ILT een onderzoek gestart naar fees die verstrekt zijn in het kader van derivatentransacties. Het CFV heeft 27 toegelaten instellingen gevraagd aan te geven of zij aanleiding zien om een (forensisch) onderzoek te starten. Vijf toegelaten instellingen

hebben aangegeven een dergelijk onderzoek te starten. Drie toegelaten instellingen zullen hier mogelijk binnenkort ook toe besluiten.

Overige vragen

Vraag 1

Wat is de omvang van het totaal aan betaalde vennootschapsbelasting door toegelaten instellingen?

Antwoord

In januari van 2014 heeft het Ministerie van Financiën de onderstaande cijfers van de Belastingdienst aan de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties aangeleverd:

2008	2009	2010	2011	2012
€ 16,4 miljoen	€ 8,1 miljoen	€ 2,3 miljoen	€ 6,2 miljoen	€ 49,5 miljoen

Deze cijfers betreffen per belastingjaar het saldo van voorlopige, definitieve en navorderingsaanslagen. Over 2013 staat het beeld nog niet vast.

Vraag 7

Wat is uw reactie op het artikel van Hugo Priemus «parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties negeert olifant in de kamer» met betrekking tot de verhuurderheffing?

Antwoord

De heer Priemus verwijst in zijn artikel naar de constatering van de enquêtecommissie dat het maatschappelijk vermogen door de incidenten in de sector is aangetast. Vervolgens stelt de heer Priemus dat de verhuurderheffing een nog grotere aantasting van het maatschappelijk vermogen is. In reactie hierop is de regering van mening dat in tegenstelling tot weglek van gelden door de genoemde incidenten de opbrengst van de verhuurderheffing beschikbaar blijft voor de publieke zaak. Door de bijdrage aan de overheidsfinanciën worden noodzakelijke besparingen op ander vlak vermeden. Daarbij hebben berekeningen van onder andere het CFV aangetoond dat de verhuurderheffing de levensvatbaarheid van de sector niet aantast.

Enquête rapport	
Aanbevelingen	Vraag 10 Vraag 11 Vraag 38 Vraag 53 Vraag 54
Overige vragen	
<i>Algemeen</i>	Vraag 12 Vraag 15 Vraag 34 Vraag 36 Vraag 37
Deelrapporten	
<i>Politieke besluitvorming</i>	
Volkshuisvestelijk toezicht	Vraag 23 Vraag 27 Vraag 31 Vraag 33 Vraag 32 Vraag 67
Stelselwijzigingen	Vraag 17 Vraag 28 Vraag 30 Vraag 35 Vraag 92
<i>Casuïstiek</i>	Vraag 2 Vraag 22 Vraag 106 Vraag 109 Vraag 111
<i>Vestia</i>	
Aanloop	Vraag 8 Vraag 89 Vraag 90 Vraag 91
Scenario's	Vraag 4 Vraag 76 Vraag 5 Vraag 6 Vraag 97 Vraag 100 Vraag 101
Informeren van de Kamer	Vraag 87 Vraag 93 Vraag 95 Vraag 98 Vraag 99 Vraag 9 Vraag 94 Vraag 127
Financiële schade	Vraag 18 Vraag 19 Vraag 20 Vraag 21 Vraag 104 Vraag 105
Overig	Vraag 3 Vraag 24 Vraag 25 Vraag 112 Vraag 126 Vraag 86

Novelle	
<i>De werkzaamheden van toegelaten instellingen</i>	Vraag 13 Vraag 121
<i>Beperkingen van de DAEB activiteiten</i>	Vraag 43 Vraag 51 Vraag 113

Herstructurering	Vraag 119
	Vraag 120
<i>Beperkingen van de niet-DAEB activiteiten</i>	Vraag 39
	Vraag 40
	Vraag 52
	Vraag 41
	Vraag 42
	Vraag 44
	Vraag 45
	Vraag 46
	Vraag 47
	Vraag 48
	Vraag 49
	Vraag 50
	Vraag 103
	Vraag 114
	Vraag 118
<i>Wijzigingen inzake scheiding en splitsing</i>	Vraag 115
	Vraag 116
	Vraag 117
Dochters	Vraag 55
	Vraag 56
<i>Wijzigingen ten aanzien van het toezicht</i>	Vraag 64
	Vraag 123
	Vraag 125
	Vraag 65
	Vraag 102
	Vraag 66
	Vraag 122
<i>Sanering en borging</i>	Vraag 29
	Vraag 74
	Vraag 77
	Vraag 78
	Vraag 81
	Vraag 82
	Vraag 124
	Vraag 79
	Vraag 80
<i>Versterking van de rol van huurders</i>	Vraag 16
	Vraag 59
	Vraag 62
	Vraag 60
	Vraag 61
	Vraag 63
<i>De schaal van de toegelaten instelling</i>	Vraag 57
	Vraag 58
<i>Interne governance en toezicht</i>	Vraag 14
	Vraag 68
	Vraag 70
	Vraag 71
	Vraag 75
	Vraag 88
Accountant	Vraag 72
	Vraag 73
Raad van toezicht	Vraag 26
	Vraag 69
Fraude	Vraag 83
	Vraag 84
	Vraag 85
	Vraag 107
	Vraag 108
	Vraag 110
<i>Overige vragen</i>	Vraag 1
	Vraag 7
