

Vergaderjaar 2015–2016

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

33 966

Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

Nr. 249

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 23 juni 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over de brief van 17 mei 2016 inzake het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Kamerstuk 32 847 en 33 966, nr. 227).

De Minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 22 juni 2016. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

Vraag 1

Wat zullen de bij ministeriële regeling te stellen voorwaarden inhouden waaraan de ontwerpovereenkomst tussen de aanvrager en degene in wiens opdracht hij de werkzaamheden wenst te verrichten moet voldoen?

Antwoord op vraag 1

De eisen die aan de ontwerpovereenkomst tussen de aanvrager en de opdrachtgever zullen worden gesteld worden op dit moment nog uitgewerkt. Ik ben voornemens om in ieder geval voor te schrijven dat in de overeenkomst een regeling moet worden getroffen voor de situatie dat de toestemming voor het verrichten van de werkzaamheden tussentijds wordt ingetrokken. Op dit moment heb ik daarbij vooral het oog op de wijze waarop de overeenkomst in die situatie eindigt en de gevolgen voor de verhuurverplichtingen van de toegelaten instelling.

Vraag 2

Hoeveel extra werk gaat het verlenen van toestemming voor de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Autoriteit) opleveren?

Antwoord op vraag 2

Het is op dit moment niet duidelijk of en in hoeverre commerciële marktpartijen de werkzaamheden met betrekking tot het huisvesten van vergunninghouders op zich kunnen of willen nemen tegen de door de pandeigenaar gestelde voorwaarden en, in het verlengde daarvan, evenmin hoe vaak het zal voorkomen dat een toegelaten instelling daarvoor wordt benaderd. Het is mede daarom slechts op basis van grove schattingen te bepalen hoe veel aanvragen door de Autoriteit beoordeeld zullen moeten worden.

De Autoriteit komt op basis van deze schattingen tot de volgende kosten ten aanzien van capaciteit en middelen:

- Jaar 1: € 37.500
- Jaar 2: € 27.500
- Jaar 3-5: € 11.200

Na deze vijf jaar kan geen toestemming meer worden verleend, maar kunnen lopende toestemmingen nog wel worden ingetrokken indien daartoe aanleiding bestaat. De kosten voor deze intrekkingen zullen marginaal zijn. De extra werkzaamheden zullen worden meegenomen in de jaarlijkse begroting en worden gefinancierd uit de heffing.

Vraag 3

Hoe wordt geborgd dat deze werkzaamheden niet ten koste van andere werkzaamheden van de Autoriteit woningcorporaties gaan?

Antwoord

In 2016 groeit de Autoriteit van 61 fte naar circa 75 fte. Voor tijdelijke werkzaamheden zal daarnaast tijdelijke inhuur plaatsvinden. Met deze capaciteit kan de autoriteit adequaat en goed toezicht houden. Dit is gebaseerd op ervaring met de reeds bestaande werkzaamheden. Op nieuwe wet- en regelgeving voert de autoriteit een toets uit op handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid. Daarbij wordt tevens berekend hoeveel capaciteit benodigd is voor handhaving van de nieuwe taak.

Vraag 4

Waarom is niet gekozen voor de eis van gebondenheid aan een woningmarktregio?

Antwoord

In de Woningwet is geregeld dat toegelaten instellingen na het bepalen van hun werkgebied, in gemeenten daarbuiten geen aanvang meer mogen maken met het doen bouwen of verwerven van vastgoed. Andere

activiteiten, zoals onderhoud, diensten aan bewoners en leefbaarheid, mag de toegelaten instelling ook buiten de kernregio blijven uitvoeren. Het bouwen of verwerven van vastgoed buiten de regio blijft niet toegestaan, ongeacht of dit ten behoeve van statushouders is of niet.

Vraag 5

Hoe wordt geborgd dat woningcorporaties, door buiten hun woningmarktregio te investeren, niet te ver van huis raken?

Vraag 13

Betekent het niet gebonden zijn aan een woningmarktregio dat een woningcorporatie in alle regio's actief mag zijn in het kader van huisvesting van vergunninghouders, of is dit aan een maximum verbonden? Op welke manier wordt hier toezicht op gehouden?

Antwoord op vraag 5 en 13

Een toegelaten instelling kan in beginsel de met dit wetsvoorstel mogelijk te maken activiteiten enkel ontplooiën in de gemeenten binnen de kernregio of gemeenten waar zij reeds feitelijk werkzaam was voordat de regio werd vastgesteld. Wil een toegelaten instelling actief worden in een gemeente buiten de kernregio waar zij nu nog niet feitelijk werkzaam is, zullen zij op grond van artikel 41 van de Woningwet een verklaring van geen bezwaar moeten hebben van de gemeente waar zij zijn gevestigd. Die gemeente zal in de regel in de kernregio van betreffende toegelaten instelling liggen. Daarnaast is een verklaring van geen bezwaar nodig van de gemeente waar de toegelaten instelling werkzaam wil worden. Worden deze verklaringen afgegeven, dan stuurt de toegelaten instelling deze de Minister toe. Mochten deze niet worden afgegeven, dan kan de toegelaten instelling de Minister verzoeken alsnog goed te keuren dat zij werkzaam mag zijn in de nieuwe gemeente. De Minister zal vervolgens de betreffende gemeenten nog eens in staat stellen een zienswijze te geven. Ter volledigheid merkt de regering op dat de toegelaten instelling in gemeenten buiten de kernregio geen aanvang mag maken met nieuwbouw of aankoop van vastgoed, met uitzondering van sloop/ nieuwbouw op dezelfde locatie.

Vraag 6

Bent u bereid alsnog de bepaling op te nemen dat de toegelaten instelling alleen toestemming verkrijgt wanneer er geen marktpartij geïnteresseerd is?

Antwoord

Nee. Anders dan bij werkzaamheden waarbij de reguliere markttoets op grond van de Woningwet vereist is, is de doorstroom uit de COA-centra maatschappelijk gewenst en behoort het bedienen van de bewuste doelgroep tot de kerntaak van toegelaten instellingen. De verlichte vorm van een markttoets zorgt dat marktpartijen de gelegenheid hebben te reageren op een beschikbaar gebouw. Echter, vanwege het uitgangspunt van contractvrijheid bepaalt de pandeigenaar zelf met wie hij een overeenkomst aangaat. Indien de marktpartij een naar mening van de pandeigenaar te hoge vergoeding vraagt, bestaat dan ook de mogelijkheid dat hij zich wendt tot de toegelaten instelling.

Vraag 7

Waarom is voor een termijn van vijf jaar gekozen, aangezien het probleem is niet tijdelijk is?

Antwoord

De extra woningen die nu beschikbaar komen dienen als tijdelijke oplossing, met als doel om uitstroom uit de COA-centra op gang te brengen. Omdat het huisvesten van vergunninghouders een urgent

vraagstuk is, acht de regering het wenselijk dat tijdelijk, in die situaties waarin marktpartijen onvoldoende in de behoeften kunnen voorzien, toegelaten instellingen onder voorwaarden deze werkzaamheden op zich kunnen nemen. Ondertussen kunnen toegelaten instellingen, gemeenten en andere verhuurders werken aan structurele oplossingen in de bestaande voorraad en/of nieuwe toevoegingen om de vergunninghouders te kunnen huisvesten.

Mocht blijken dat een blijvende betrokkenheid van toegelaten instellingen wenselijk is bij werkzaamheden die nodig zijn om vergunninghouders in panden van derden te kunnen huisvesten, dan is hiervoor een wijziging van de wet nodig. Hierover moet opnieuw debat met de Tweede Kamer plaatsvinden. De regering vindt het echter te vroeg om te beoordelen of een blijvende betrokkenheid nodig en wenselijk is.

Vraag 8

Kunnen toegelaten instellingen alsnog ondernemingen oprichten van welke zij de enige aandeelhouder zijn of alsnog samenwerkingsvennootschappen aangaan?

Antwoord

Het wetsvoorstel en voorliggende wijziging van het BTIV hebben geen effect op het al dan niet kunnen oprichten van ondernemingen of het aangaan van samenwerkingsvennootschappen. Wel betreft het een tijdelijke uitbreiding van het werkdomein van zowel toegelaten instellingen als hun verbonden ondernemingen. Er kan dus voor worden gekozen om de benodigde werkzaamheden vanuit een verbonden onderneming of samenwerkingsvennootschap uit te voeren.

Vraag 9

Is instemming van meerdere gemeenten nodig wanneer de woningcorporatie actief is in meerdere gemeenten?

Antwoord

Nee, als een woningcorporatie reeds in meerdere gemeenten actief is, is alleen een verklaring nodig van de gemeente waarin zich het beschikbaar gestelde gebouw bevindt en dus niet van de andere gemeenten waar de woningcorporatie reeds actief is. Hiermee wordt een verband gelegd tussen de in de gemeente geldende taakstelling die volgt uit de Huisvestingswet 2014 en het toestaan van de werkzaamheden in panden van derde partijen. Dit verband bestaat eruit dat met het uitvoeren van de werkzaamheden meer vergunninghouders in de gemeente kunnen worden gehuisvest, zodat die gemeente sneller aan haar taakstelling kan voldoen.

Vraag 10

Is het wenselijk dat complexen voor de volle 100% worden verhuurd aan vergunninghouders? Er is een minimum van 50%, waarom geen maximum?

Antwoord

De maatregel is bedoeld om een snelle doorstroom uit de COA-centra te faciliteren zonder dat dit ten koste gaat van de bestaande voorraad van toegelaten instellingen. Daarom is het niet wenselijk als de tijdelijke uitbreiding van het werkgebied door pandeigenaren en toegelaten instellingen wordt gebruikt om de gebouwen bijna volledig aan andere doelgroepen te verhuren.

Om die reden wordt de toegelaten instelling verplicht om minimaal de helft van de woonegelegenheden in het gebouw toe te wijzen aan vergunninghouders. Daarboven wordt de ruimte gelaten voor lokaal maatwerk door de pandeigenaar, gemeente en toegelaten instelling de

vrijheid te geven afspraken te maken die lokaal passend zijn. In elk geval moeten alle woongelegenheden worden verhuurd aan de DAEB-doelgroep.

Vraag 11

Wat betekent het voor het toezicht van de Autoriteit woningcorporaties op de activiteiten van een woningcorporatie, maar ook voor de gemeenten en huurdersorganisaties, wanneer de woningcorporatie bezit van derden kan verhuren verbouwen of onderhouden dat niet in de eigen woningmarktregio ligt?

Vraag 12

Wat zijn de gevolgen voor het toezicht en de inspraak voor huurdersorganisaties, wanneer woningcorporaties de tijdelijke huisvesting van vergunninghouders combineren met huisvesting van reguliere woningzoekenden buiten de eigen woningmarktregio, zoals studenten of starters? Kan een toelichting komen hoe hier in de praktijk mee kan worden omgegaan?

Antwoord op vraag 11 en 12

Ik zie geen verband tussen het uitvoeren van het toezicht door de Autoriteit en het verhuren, verbouwen of onderhouden van bezit van derden dat niet in de eigen woningmarktregio ligt. In alle gevallen is toestemming van de Autoriteit vereist en kan de Autoriteit toezicht houden.

Het ligt voor de hand dat toegelaten instellingen alleen geïnteresseerd zijn in het verhuren en onderhouden van gebouwen van derden die in hun huidige werkgebied liggen. In dat geval worden prestatieafspraken gemaakt tussen toegelaten instelling, gemeente en huurdersorganisatie over de doelgroepen die door de toegelaten instelling worden gehuisvest. Hierbij moet worden opgemerkt dat er een lichte markttoets moet plaatsvinden en ook andere partijen dan de toegelaten instelling interesse kunnen tonen voor de realisatie van huisvesting voor vergunninghouders. Huurdersorganisaties kunnen hun algemene wensen over de te huisvesten doelgroepen in dat kader kenbaar maken. Overigens dienen, zoals gezegd, alle woongelegenheden te worden verhuurd aan de DAEB-doelgroep.

Vraag 14

Waarom is het (ronde) bedrag van maximaal € 10.000 ex. BTW gekozen? Is onderzocht of dat in de praktijk voldoende is?

Vraag 17

Waarom houdt u vast aan het maximum van 10.000 euro exclusief BTW voor de investeringskosten voor een eenheid, omdat verschillende gemeenten en woningcorporaties aangeven dat het te weinig geld zal zijn?

Vraag 18

Hoe succesvol verwacht u dat de regeling met 10.000 euro subsidie zal zijn? Wat zijn de eerste signalen?

Antwoord op vraag 14, 17 en 18

De onrendabele top voor toegelaten instellingen wordt gemaximeerd, omdat de investering uiteindelijk ten goede komt aan de pandeigenaar. Het is onwenselijk dat corporatievermogen te veel wordt ingezet om de waarde van het vastgoed van een derde omhoog te brengen. De grens van € 10.000 is afgestemd op initiatieven die momenteel worden uitgewerkt, waaruit blijkt dat dit bedrag toereikend is om de werkzaamheden uit te voeren. Op basis van de bestaande initiatieven is gebleken

dat het met dit maximum mogelijk is om leegstaand vastgoed, dat tot nu toe niet voor bewoning werd gebruikt, geschikt te maken voor bewoning. Zowel voor onzelfstandige als zelfstandige woningen is het mogelijk om met dit bedrag gebouwen geschikt te maken voor bewoning. Een voorbeeld hiervan is het voormalige gebouw van het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid in Den Haag. Ik merk overigens op dat er geen sprake is van 10.000 euro subsidie, maar dat het toegelaten instellingen is toegestaan maximaal dit bedrag per beoogde verhuureenheid te gebruiken om het gebouw bewoonbaar te maken.

Vraag 15

In hoeverre is rekening gehouden met het te verbouwen pand? Sommige panden zijn vrij eenvoudig aan te passen, andere panden vergen door hun aard en karakter meer kosten.

Antwoord

Met een maximumbedrag per investering worden pandeigenaren, gemeenten en toegelaten instellingen aangezet om voor de minst ingrijpende oplossingen te kiezen in gebouwen waar een deel van de benodigde voorzieningen reeds aanwezig zijn. Dit betekent dat bijvoorbeeld een gebouw waarin reeds is voorzien in riolering, isolatie en brandveiligheidsvoorzieningen, eerder in aanmerking komt dan een gebouw waarin nog veel moet worden geïnvesteerd.

Vraag 16

Hoe rijmt u de termijn van 5 jaar met de termijn van 10 jaar waarbinnen de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd vanuit de DAEB-tak?

Antwoord

Er kan gedurende vijf jaar na de inwerkingtreding van artikel 45a Woningwet toestemming worden gevraagd om de werkzaamheden te mogen verrichten. De toestemming geldt vervolgens voor maximaal 10 jaar.

Er gelden dus twee voorwaarden:

- De start van de opdracht vindt plaats binnen vijf jaar nadat artikel 45a Woningwet in werking is getreden;
- De looptijd van de opdracht is maximaal 10 jaar.

Vraag 19

Wordt met «beoogde verhuureenheid» een woongedeelte per vergunninghouder bedoeld, of een eenheid waar vier vergunninghouders in kunnen wonen?

Antwoord

Hiermee wordt bedoeld de eenheid die op basis van een verhuurovereenkomst wordt verhuurd. Dit kan een zelfstandige ruimte zijn of een onzelfstandige ruimte, waarbij een deel van de voorzieningen met andere bewoners wordt gedeeld.

Vraag 20

Waarom houdt u vast aan een markttoets als de investering die een woningcorporatie doet al een DAEB en daarmee een kerntaak is?

Vraag 28

Moeten marktpartijen bij de marktconsultatie aan dezelfde randvoorwaarden ten aanzien van maximale huur en doelgroepen voldoen? Zo nee, hoe zijn de aanbiedingen vergelijkbaar met toegelaten instellingen?

Antwoord op vraag 20 en 28

Het betreft werkzaamheden voor derden, zoals het verhuren/exploiteren van bezit van derden, die ook andere partijen (makelaars, beheerders) zouden kunnen uitvoeren.

Momenteel kunnen vergunninghouders terecht in woningen in bezit van de toegelaten instelling, in aanbod van private partijen en of leegstaande panden die thans niet voor verhuur bestemd zijn. In sommige gevallen kunnen marktpartijen snel reageren en kunnen zij, bijvoorbeeld met behulp van de subsidieregeling, voor extra woningen voor vergunninghouders zorgen. In andere gevallen kan blijken dat minder snel wordt gereageerd of dat marktpartijen niet de expertise hebben om aan deze doelgroep te verhuren in de mate die nu gewenst is. Niettemin is het goed voorstelbaar dat er private beheerders zijn die in opdracht de verhuur willen realiseren. Deze mogen niet worden gepasseerd en moeten dus in de gelegenheid worden gesteld om hun interesse in beschikbaar gestelde panden kenbaar te maken.

Marktpartijen zijn niet gebonden aan het maximale investeringsbedrag van € 10.000, het minimale percentage van 50% vergunninghouders, de DAEB-doelgroep en de maximumlooptijd van tien jaar. Deze voorwaarden zijn van toepassing op toegelaten instellingen die om toestemming verzoeken om de werkzaamheden te mogen uitvoeren. Het is reëel te veronderstellen dat marktpartijen voor de werkzaamheden die zij leveren ten behoeve vergunninghouders een marktconforme vergoeding in rekening brengen. De pandeigenaar kan op basis van de voorstellen van marktpartijen en die van de toegelaten instelling afwegen met wie hij een overeenkomst wil aangaan.

Vraag 21

Is het mogelijk een maximum doorlooptijd van de procedure voor de lichte markttoets op te nemen (dus niet alleen de publicatietijd), zodat snelheid van het realiseren van huisvesting wordt behouden?

Antwoord

Dit is niet mogelijk. Behalve de lengte van publicatie hangt de snelheid van de procedure af van de onderhandelingen tussen gemeente, toegelaten instelling en pandeigenaar.

Vraag 22

Is de termijn van twee weken na publicatie niet erg kort? Kunnen marktpartijen in zo'n korte tijd een reëel voorstel doen?

Antwoord

Doordat de beschikbaarheid van het gebouw twee weken gepubliceerd staat, krijgen marktpartijen de gelegenheid contact op te nemen met de pandeigenaar. Deze publicatietijd houdt niet in, dat een marktpartij binnen die twee weken een uitgewerkt voorstel moet doen. De termijn van twee weken is bedoeld om marktpartijen de kans te geven hun interesse kenbaar te maken om de werkzaamheden te verrichten. Vervolgens kunnen zij de pandeigenaar verzoeken hierover met hen in onderhandeling te treden. Het is aan de pandeigenaar om te besluiten met wie hij de overeenkomst wil aangaan.

Vraag 23

Is tot nu toe bij verhuur van panden van het Rijksvastgoedbedrijf het steeds de gemeente geweest die de opdracht formuleert?

Antwoord

Het Rijksvastgoedbedrijf verhuurt overtollig rijksvastgoed aan gemeenten voor de huisvesting van vergunninghouders. Indien de gemeente besluit een toegelaten instelling of marktpartij in te schakelen, dan geldt de voorwaarde dat de gemeente, als opdrachtgever, de opdracht formuleert.

Zo kan de gemeente bepalen of en op welke wijze dit vastgoed het meest effectief kan worden ingezet (uiteraard passend binnen de voorwaarden van het Rijk). Daarnaast geldt dat het Rijksvastgoedbedrijf op grond van het Besluit Rijksgebouwendienst 1999 ook niet kan zorgen voor het (laten) aanpassen van het vastgoed ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders. Op basis van dat Besluit mag het Rijksvastgoedbedrijf huisvestingszorg slechts aan lichamen op het niveau van de centrale overheid leveren. Om deze redenen is de gemeente contractpartij bij het inschakelen van de toegelaten instelling en formuleert dus de gemeente de opdracht. Dit is ook zo afgesproken met de gemeente Nijmegen, die over circa 2 jaar vergunninghouders zal huisvesten in een voormalig belastingkantoor aan de Stieltjesstraat in Nijmegen.

Vraag 24

Is het duidelijk genoeg wie uiteindelijk beslist of de opdracht wordt verstrekt aan de woningcorporatie: de pandeigenaar of de gemeente?

Antwoord

De opdrachtgever beslist of hij een overeenkomst aan wil gaan met de toegelaten instelling. Dit is ofwel de pandeigenaar ofwel een partij die namens de pandeigenaar optreedt (bijvoorbeeld van het Rijksvastgoedbedrijf). Vervolgens is de toegelaten instelling verplicht toestemming te vragen aan de Autoriteit; hiervoor is een verklaring van de gemeente nodig dat zij het uitvoeren van de werkzaamheden noodzakelijk acht voor het voldoen aan de taakstelling die volgt uit de Huisvestingswet 2014.

Vraag 25

In welke mate speelt mee dat een pandeigenaar ook zo zijn voorkeuren heeft met wie hij in zee gaat?

Vraag 27

Wanneer er bij de gemeente geen interesse wordt getoond door de markt is een pandeigenaar dan verplicht met een toegelaten instelling in zee te gaan (mits de toegelaten instelling dat ook wil) of kan dat ook rechtstreeks met een gemeente?

Antwoord op vraag 25 en 27

De pandeigenaar beslist of hij met een marktpartij of met de toegelaten instelling de overeenkomst wil aangaan. De toegelaten instelling mag alleen de overeenkomst aangaan na toestemming van de Autoriteit. De pandeigenaar is nergens toe verplicht.

Vraag 26

Hoe voorkomt de wet dat de pandeigenaar en de gemeente daarover in conflict raken en zijn de regels voldoende zodat een conflictsituatie kan worden uitgesloten?

Antwoord

De voorgestelde wetswijziging geeft de voorwaarden weer waaronder toegelaten instellingen de werkzaamheden in panden van derde partijen mogen uitvoeren en ziet niet op het voorkomen van conflicten tussen gemeente en pandeigenaren. Indien de pandeigenaar geen overeenkomst met de toegelaten instelling wenst, zal het niet tot een aanvraag om toestemming komen. Wanneer de gemeente geen verklaring afgeeft dat de werkzaamheden noodzakelijk zijn, zal de Autoriteit de aanvraag afwijzen.

Vraag 29

In hoeverre spelen, in het geval u geen toestemming geeft om een overeenkomst te tekenen, vastgoedbelangen een rol als het een pand van het Rijksvastgoedbedrijf betreft?

Antwoord

De voorwaarden waaronder de Autoriteit toestemming verleent worden in het onderhavige ontwerpbesluit vastgelegd. Daarvoor is onder meer vereist dat de ontwerpovereenkomst tussen de opdrachtgever en de toegelaten instelling aan bepaalde eisen voldoet; deze worden nader uitgewerkt in een ministeriële regeling. Overwegingen in het kader van rijksvastgoed maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van toestemmingsvoorwaarden.