

Vergaderjaar 2017–2018

29 453

Woningcorporaties

Nr. 459

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 oktober 2017

Mede deze brief informeer ik u over de stand van zaken van verschillende toezeggingen en een motie. De onderwerpen betreffen de thema's Veegwet, voorrangregeling in de huisvestingsverordening, huisvesting doelgroepen en de motie inzake het afstoten van vastgoed.

Veegwet

Bij de behandeling van de Veegwet wonen is een amendement aangenomen (Kamerstuk 34 468, nr. 17) dat tot doel heeft de positie van de algemene ledenvergadering (hierna: ALV) bij woningbouwverenigingen ten opzichte van de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) te versterken. Met het aanvaarden van het amendement moet de ALV in de gelegenheid worden gesteld om binnen een redelijke termijn advies te geven over besluiten die door de RvC moeten worden goedgekeurd. De RvC kan gemotiveerd afwijken van het advies.

Aedes heeft uw Kamer in aanloop naar het algemeen overleg Toezicht en borging van 18 mei 2017 (Kamerstuk 29 453, nr. 440) in een brief haar bezwaren ten aanzien van de praktische uitvoerbaarheid van de verplichting om de ALV in de gelegenheid te stellen advies te geven kenbaar gemaakt. Tijdens dit algemeen overleg heb ik u toegezegd vooruitlopend op de evaluatie van de Woningwet de werkbaarheid van deze verplichting te analyseren en u hierover te informeren. In dit kader heeft overleg plaatsgevonden met Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (hierna: VTW). Zoals in de eerdere brief van Aedes aan uw Kamer gemeld, zijn de partijen van mening dat er fundamentele bezwaren tegen de verplichting bestaan en dringen zij aan op een wetswijziging op korte termijn. Zij verwachten dat de verplichting vertraging van de besluitvorming binnen woningbouwverenigingen oplevert, de ALV vaker bijeen moet worden geroepen en vaak maar een klein deel van de leden zal opkomen. Ook kunnen bij voornemens tot investeringen of reorganisatie het bedrijfsbelang en privacy van betrok-

kenen volgens hen mogelijk in het geding zijn. Zij zien verder als risico dat de positie van de huurdersorganisatie wordt ondergraven. In gesprekken met vertegenwoordigers van enkele woningbouwverenigingen werd het beeld zoals door Aedes en VTW geschetst bevestigd.

Niettemin maken Aedes en VTW, mede op basis van de juridische adviezen die zij ter zake hebben ingewonnen, momenteel werk van een handreiking voor hun leden, om, binnen de wettelijke kaders die vanaf 1 juli 2017 gelden, op een praktische wijze invulling te geven aan het amendement. Inmiddels heeft de Autoriteit woningcorporaties bovendien een bericht gepubliceerd over de wijze waarop toezicht gehouden zal worden op de wettelijke voorschriften als gevolg van het amendement.

Vooralsnog is mij niet gebleken dat de verplichting die voortvloeit uit het amendement de besluitvorming binnen woningbouwverenigingen in de praktijk zal blokkeren. Ook ben ik van mening dat de positie van de ALV niet ten koste gaat van die van de huurdersorganisatie, omdat een eventueel advies van de ALV niet bindend is en niet in de plaats komt van de rol van de huurdersorganisaties. De verplichting zal in ieder geval onderdeel zijn van de wetsbrede evaluatie van de Woningwet in 2018. Vooruitlopend daarop zal ik de nadere uitwerking van de praktische invulling door Aedes en VTW, en de impact op de besluitvorming bij woningbouwverenigingen in de praktijk nauwlettend volgen.

Voorrangsregeling in de huisvestingsverordening

Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel Wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders (Kamerstuk 34 454), op 15 september 2016, heeft de toenmalige Minister voor Wonen en Rijksdienst aangekondigd om de Tweede Kamer eind 2017 een rapportage te sturen over de stand van zaken van de voorrangsregeling per gemeente. Daarbij zou een beeld gegeven worden van de mate waarin van de wet gebruik wordt gemaakt en hoe gemeenten er mee omgaan. Ten tijde van de behandeling van het betreffende wetsvoorstel in het najaar van 2016 werd er nog vanuit gegaan dat de wijziging van de Huisvestingswet 2014 mogelijk in januari 2017 in werking zou kunnen treden. Dat bleek gezien het wetgevingstraject met behandelingen in Eerste- en Tweede Kamer echter niet haalbaar. Het onderhavige wetsvoorstel is een half jaar later, op 1 juli 2017, in werking getreden. Van veel gemeenten valt niet te verwachten dat ze in dit korte tijdsbestek hun huisvestingsverordening op de nieuwe regelgeving hebben aangepast. Omdat op dit moment over de impact nog weinig valt te zeggen acht ik een rapportage dit najaar niet zinvol. Ik zal u daarom op een later tijdstip verslag doen van het aantal gemeenten dat gebruik maakt van een voorrangsregel in de huisvestingsverordening en hoe deze door gemeenten wordt gehanteerd. Indien hierover de komende maanden bij de gemeenten voldoende gegevens beschikbaar komen ben ik voornemens om u medio 2018 hierover te informeren.

Huisvesting doelgroepen

Tijdens het AO Huisvesting Doelgroepen van 5 juli 2016 heeft uw Kamer de toenmalige Minister voor Wonen en Rijksdienst gevraagd haar binnen een jaar te informeren over de ervaring van woningcorporatie Woonstad Rotterdam met het Vivalib-concept. Aanleiding was een werkbezoek dat de Minister eerder dat jaar aan Woonstad had gebracht. Vivalib is een uit Frankrijk afkomstig voorbeeld van een woonconcept gericht op ouderen die langer zelfstandig thuis wonen. Het bestaat uit een combinatie van aangepaste ruimtes, praktische huistechnologie (domotica) en een serviceplatform. Woonstad Rotterdam heeft mij aangegeven dat zij het

afgelopen jaar het aantal Vivalib-woningen heeft verhoogd van twee naar vier, wellicht wordt dit aantal uitgebreid naar tien. Na afloop kijkt Woonstad Rotterdam naar het succes en het potentieel van het concept en neemt dan een beslissing of het concept toegevoegd gaat worden aan palet van mogelijkheden die geboden kan worden aan haar bewoners om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen en over eventuele uitbreiding.

Gezien het aantal geringe gerealiseerde woningen acht Woonstad Rotterdam het nog te vroeg om een conclusie te verbinden aan de ervaring met Vivalib-concept. De transformatie van een woning tot Vivalib-woning gaat gepaard met behoorlijke investeringen. Anders dan in Frankrijk, waar het woonzorgconcept grotendeels wordt gefinancierd door pensioenfondsen en zorgverzekeraars, is het hier de woningcorporatie die de investeringen in de experimentfase op zich neemt. Woonstad Rotterdam kiest ervoor het concept toe te passen in bestaand bezit. Bij dit soort concepten vallen de kosten en baten op verschillende plekken. Betrokken partijen kunnen daar, bijvoorbeeld via instrumenten als Health Impact Bonds, ook over grenzen van domeinen heen met elkaar afspraken over maken. Langer zelfstandig wonen moet op het lokale niveau tot stand komen. Het is dus aan gemeenten, corporaties, zorgaanbieders, en eventueel zorgverzekeraars en zorgkantoren om te beslissen of zij meerwaarde zien in dergelijke concepten die rusten op de toepassing van aangepaste ruimtes, huistechnologie en serviceplatforms. Het is niet aan mij om daar een oordeel over te vellen. Vivalib geeft aan het woonzorgconcept inmiddels ook toe te passen bij andere woningcorporaties en particuliere investeerders. Ik sta in contact met de initiatiefnemers om ontwikkelingen in toepassing van het concept te volgen.

Motie inzake afstoten vastgoed

Uw Kamer heeft de motie-Albert de Vries/Ronnes (Kamerstuk 31 490, nr. 183) aangenomen, om afstemming te bevorderen tussen het Rijksvastgoedbedrijf en het College Sanering Zorginstellingen over het afstoten van vastgoed.

Naar aanleiding hiervan heeft het College Sanering Zorginstellingen in de Raad voor Vastgoed rijksoverheid een toelichting op zijn werkzaamheden gegeven. Daarnaast heeft regelmatig overleg plaatsgevonden tussen het College Sanering Zorginstellingen en de voorzitter van de Raad voor Vastgoed rijksoverheid in de persoon van de directeur-generaal Rijksvastgoedbedrijf.

Hieruit is de conclusie getrokken dat beide organisaties weliswaar te maken hebben met het verkopen van vastgoed, maar verschillen qua rol en bijbehorende processen:

- a. College Sanering Zorginstellingen vervult de rol van toezichthouder op de verkopen van zorgvastgoed dat in private handen is;
- b. Rijksvastgoedbedrijf verkoopt zelf vastgoed dat eigendom is van de Staat.

De gesprekken hebben ertoe geleid dat beide organisaties kennis hebben genomen van elkaars activiteiten en werkwijzen en elkaar daardoor goed weten te vinden. Afsproken is de afstemming vorm te geven door ingeval van specifieke casuïstiek waar mogelijk of nodig samenwerking te organiseren.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.H.A. Plasterk