

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1484

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *breed verzet van huurders tegen oprichting dochteronderneming Woningcorporatie De Key* (ingezonden 2 februari 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 20 maart 2018). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2017–2018, nr. 1261.

Inleiding:

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft mij geïnformeerd dat de gestelde vragen (deels) zien op een zaak waarin bezwaar is gemaakt in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) op een besluit dat door de Autoriteit woningcorporaties eerder is genomen. Betrokken partijen zijn in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 1 april 2018 de gronden van het pro forma bezwaar aan te vullen, waarna vervolgens een hoorzitting zal plaatsvinden en een beslissing op bezwaar zal volgen. Mogelijk dat hierna ook nog een beroepsprocedure bij de rechter volgt. Met het geven van antwoord op een deel van de gestelde vragen zou vooruitgelopen worden op deze juridische procedure, hetgeen onwenselijk is. Waar dit het geval is, wordt in het antwoord op de vragen daarom verwezen naar de behandeling van het bezwaar door de Autoriteit woningcorporaties dat nog plaats zal vinden.

Vraag 1

Hoe beoordeelt u het feit dat Amsterdamse huurdersverenigingen in verzet komen tegen de oprichting van een dochteronderneming van Woningcorporatie De Key en het overdragen van bezit van De Key aan die commerciële BV?¹ Wat is uw reactie op het bezwaar van de huurders dat er een «oneigenlijk en onrechtmatig gebruik is gemaakt van de in artikel 12, eerste lid, onder b van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) neergelegde ontheffingsbevoegdheid»?

Antwoord 1

Er is namens de betrokken huurdersorganisaties en enkele bewonerscommissies van De Key bezwaar gemaakt in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) tegen het besluit op het scheidingsvoorstel van De Key. Een

¹ Arcade <http://www.hvarcade.nl/nieuws/persbericht-breed-verzet-huurders-oprichting-dochteronderneming-woningcorporatie-key/>

zorgvuldige behandeling van het bezwaar voor alle betrokkenen vereist dat niet op de behandeling van het bezwaar vooruitgelopen wordt.

Vraag 2

Deelt u de mening dat naar aanleiding van de bezwaren van de huurders de nodige vraagtekens gesteld kunnen worden bij de zorgvuldigheid van het overleg tussen De Key en de bewoners? Zijn naar uw mening de bewoners voldoende en volledig geïnformeerd? Kunt u uw antwoord toelichten? Deelt u de mening dat de inspraak en zeggenschap van de huurders ook bij een hybride of een juridische scheiding versterkt moet worden, onder andere door het instellen van een instemmingsrecht van de huurders in dezen?

Antwoord 2

Zie het antwoord op vraag 1.

Vraag 3

Acht u het principiële wenselijk dat sociale huurwoningen en vermogen van een corporatie in het bezit kunnen komen van een commerciële partij, waarvan de corporatie weliswaar 100% aandeelhouder is? Kunnen zowel de gemeente en de huurders naar uw mening vanaf nu nog voldoende invloed uitoefenen op dit bezit van de BV?

Antwoord 3

De Woningwet voorziet in de mogelijkheid van een juridische splitsing, waarbij woningen overgaan naar een dochtermaatschappij van de corporatie. De Aw toetst of deze overgang voldoet aan de regelgeving hieromtrent. De gemeente Amsterdam heeft een positieve zienswijze afgegeven op het definitieve scheidingsvoorstel van De Key. Indien lokale partijen (gemeente, corporatie en huurdersorganisatie(s)) dit wensen kunnen prestatieafspraken ook betrekking hebben op niet-DAEB bezit. Voor huurders van een woning in het bezit van een dochtermaatschappij van een toegelaten instelling is het overlegkader van de Wet op het overleg huurders verhuurder van toepassing. Hiermee worden de belangen van huurders geborgd.

Vraag 4

Klopt het dat ten opzichte van het eerste voorstel 18,5% meer kapitaal wordt verstrekt aan de administratieve niet-Diensten van Algemeen Economisch Belangen-tak (niet-Daeb-tak) de interne lening aan de administratieve niet-Daeb is verhoogd van 325 mln. naar 400 mln. euro, een stijging van 23%? Hoe beoordeelt u dat? Is deze wijziging voorgelegd aan de gemeente en/of Arcade? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

Zie het antwoord op vraag 1.

Vraag 5

Hoe beoordeelt u het dat de interne lening wordt verleend tegen 1,83%, terwijl de gemiddelde rente die De Key betaalde in 2015 4,2% was volgens de publicatie Corporatie in Perspectief (CiP) – Woningstichting De Key, januari 2017 verslagjaar 2015, pag. 33?

Antwoord 5

De corporatie voldoet hiermee aan het minimum dat in het wettelijk kader is vastgelegd.

Vraag 6

Sluit u uit dat u gedurende deze kabinetsperiode De Key oproept of dwingt op basis van de Woningwet de aandelen van de dochtermaatschappij openbaar te koop aan te bieden? Is dat naar uw mening een waarschijnlijke gang van zaken?

Antwoord 6

Op grond van de Woningwet kan een corporatie de verplichting worden opgelegd om haar aandelen in de woningvennootschap in het openbaar ter overname aan te bieden. Deze situatie doet zich echter alleen in uitzonderlijke gevallen voor, bijvoorbeeld indien dit noodzakelijk zou zijn in verband met de

financiële continuïteit van de woningcorporatie. De Aw geeft aan dat een dergelijk situatie op dit moment niet aan de orde is.

Vraag 7

Is er naar uw mening een zorgvuldige belangenafweging gemaakt van de belangen van de corporatie, de huurders en het maatschappelijke volkshuisvestelijke belang bij het verlenen van de ontheffing, die op een «kanbepaling» berust? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 7

Zie het antwoord op vraag 1.

Vraag 8

In hoeverre is voldaan aan de voorwaarde van het Amsterdamse college van burgemeester en wethouders, dat stelde dat «...mocht bij toetsing van het scheidingsvoorstel van een corporatie door de Autoriteit woningcorporaties, blijken dat het niet is toegestaan om sociale huurwoningen duurzaam te exploiteren in niet-daeb en hiermee de bijdrage aan de ondergrens van de sociale woningvoorraad niet kan worden gegarandeerd...», de zienswijze vanuit de gemeente aan een aantal corporaties in dat geval als negatief dient te worden beschouwd.»?

Antwoord 8

Zie het antwoord op vraag 1.

Vraag 9

Erkent u dat het feitelijk zo is dat het verlenen van ontheffing is gemandateerd (niet gedelegeerd) aan de Autoriteit Woningcorporaties en dat u deze ontheffing kunt herroepen? Bent u dat van plan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 9

Het verlenen van de ontheffing zoals bedoeld in de vraag is gemandateerd aan de Autoriteit woningcorporaties. Belanghebbenden bij het besluit kunnen bezwaar maken. Hierbij worden de belanghebbenden gehoord en worden hun gronden voor bezwaar tegen het primaire besluit beoordeeld. De behandeling van het bezwaar zal vervolgens leiden tot een beslissing op bezwaar waarbij een volledige heroverweging van het primaire besluit plaatsvindt. Vervolgens staat nog beroep bij de rechter open. In de Woningwet is, mede na aanleiding van de uitkomsten en aanbevelingen van de Parlementaire Enquête Woningcorporaties, vastgelegd dat de Minister in beginsel niet treedt in toezichtcasuïstiek. Ik zie geen aanleiding dit uitgangspunt ter discussie te stellen.

Vraag 10

In hoeverre kunt u uitsluiten dat goedkeuring van een hybride of juridische scheiding daeb/niet-daeb – waarbij sprake is van overdracht van vermogen en bezit aan een commerciële partij – kan «aanzetten tot contractbreuk» van de lokale prestatieafspraken, in Amsterdam of in andere gemeenten? In hoeverre kan de overdracht van bezit aan een commerciële partij lokale prestatieafspraken of convenanten schaden, in dit geval of elders?

Antwoord 10

Prestatieafspraken tussen een corporatie, gemeente en huurdersorganisatie(s) en de voorstellen van een woningcorporatie voor de scheiding van DAEB- en niet-DAEB-bezit kunnen van invloed zijn op elkaar. Indien op lokaal niveau prestatieafspraken waren gemaakt dan is hiermee rekening gehouden bij de beoordeling van het scheidingsvoorstel door de Aw. Tevens geldt dat bij de zorgvuldige beoordeling van het scheidingsvoorstel van een woningcorporatie de verschillende zienswijzen van zowel gemeenten als huurdersorganisaties zijn betrokken bij het nemen van het besluit. Gemeenten en huurdersorganisaties hebben daarbij naar voren kunnen brengen hoe het scheidingsvoorstel zich verhoudt tot prestatieafspraken.

Vraag 11

Op welke wijze worden de belangen van de zittende huurders gegarandeerd, die als gevolg van het scheidingsvoorstel plotsklaps een commerciële BV als huisbaas hebben gekregen? Neemt u zelf nog aanvullende maatregelen?

Antwoord 11

De scheiding van niet-DAEB-bezit naar een verbinding van de toegelaten instelling raakt de contractrelatie tussen huurder en verhuurder niet. Betreft het overgeheveld DAEB-bezit dan blijft er sprake van gereguleerde huurcontracten met de zittende huurders. Betreft het overgeheveld niet-DAEB-bezit dan blijven de bestaande geliberaliseerde huurcontracten in stand. Daarmee zie ik geen aanleiding om aanvullende maatregelen te treffen.