

Vergaderjaar 2015–2016

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

33 966

Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

Nr. 213

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Ontvangen ter Griffie op 22 januari 2016.

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

De voordracht voor de vast te stellen algemene maatregel van bestuur is aan de Kamer overgelegd tot en met 19 februari 2016.

Den Haag, 22 januari 2016

De voordracht voor de vast te stellen algemene maatregel van bestuur kan niet eerder worden gedaan dan op 20 februari 2016.

Hierbij zend ik u een ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna BTIV)¹. Het besluit regelt het toezicht op de borgingsvoorziening WSW en bevat daarnaast een aantal wijzigingen van meer technische aard ten behoeve van de praktische implementatie van de Woningwet. Voor de inhoud van het ontwerpbesluit verwijs ik u naar de ontwerpnota van toelichting².

De voorlegging geschiedt in het kader van de wettelijk voorgeschreven voorhangprocedure (artikel 61s van de Woningwet). Op grond van de aangehaalde bepaling geschiedt de voordracht aan de Koning ter verkrijging van het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State over het ontwerpbesluit niet eerder dan vier weken nadat het ontwerpbesluit aan beide Kamers der Staten-Generaal is overgelegd.

In deze brief licht ik een aantal punten uit het BTIV en de wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 specifiek toe zoals ik heb toegezegd in het Algemeen Overleg met uw kamer van 18 november 2015³.

Borgingsvoorziening

Het ontwerpbesluit regelt enkele voorschriften voor de borgingsvoorziening en het toezicht op de naleving daarvan conform de brief hierover aan uw Kamer van 30 oktober jl.⁴, waarover op 12 november jl. een plenair debat heeft plaatsgevonden (Handelingen II 2015/16, nr. 24, item 11). Het betreft onder andere een toets op geschiktheid en betrouw-

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

³ Kamerstuk 29 453, nr. 412

⁴ Kamerstuk 29 453, nr. 401

baarheid van bestuurders en commissarissen en het vereiste van een beheerste en integere bedrijfsvoering door de borgingsvoorziening.

Leefbaarheid

Bij de behandeling van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting is het amendement Schouten c.s.⁵ aanvaard (Handelingen II 2014/15, nr. 36, item 7). Als gevolg daarvan is in het BTIV een maximumbedrag per DAEB-woning vastgesteld voor de uitgaven aan leefbaarheid.

Op 17 december is de motie Bashir⁶ (SP) aangenomen (Handelingen II 2015/16, nr. 39, Stemmingen), waarin is verzocht bij de definitie van leefbaarheid aan te sluiten bij de afbakening, zoals gebruikt bij de Volkshuisvestelijke prestaties woningcorporaties en de verantwoordingsinformatie (dVi) van CorpoData die hieraan ten grondslag liggen.

In de dVi voor de invoering van de per 1 juli 2015 gewijzigde Woningwet waren toegelaten instellingen reeds verplicht alle kosten voor de leefbaarheid te vermelden, zowel inclusief als exclusief toegerekende personeelslasten. Het door de regering voorgestelde bedrag van € 100 per DAEB-woning (naar aanleiding van de motie Monasch/Schouten⁷ verhoogd naar € 125 en nadien op € 126,25 gesteld) was afgeleid van de gerealiseerde uitgaven inclusief toegerekende personeelskosten zoals opgenomen in de dVi. Zie ook de antwoorden op de vragen die door leden van Uw Kamer zijn gesteld over het BTIV (antwoorden op vragen 131, 173, 174, 177, 179, 180 en 181)⁸. Ik ben dan ook van oordeel dat met het besluit invulling is gegeven aan de motie en aansluiting is gezocht bij de dVi.

Evenwel is in de consultatie van het BTIV door toegelaten instellingen, bewonersorganisaties en andere betrokkenen verzocht om op het gebied van leefbaarheid lokaal maatwerk te kunnen bieden. Om hieraan tegemoet te komen is daarom in het bijgevoegde ontwerpbesluit bepaald dat het bedrag per DAEB-woning inclusief personeelslasten van kracht blijft, maar dat een hoger bedrag is toegestaan indien dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken tussen toegelaten instelling, gemeente en huurdersorganisatie. Voorgestelde aanpassing doet recht aan de strekking van het amendement Schouten c.s. (Kamerstuk 33 966, nr. 45) die vraagt om ruimte voor lokaal maatwerk, wanneer dit expliciete goedkeuring heeft van de huurdersorganisatie, gemeente en toegelaten instelling.

Passend toewijzen

Bij de toepassing van de passendheidsnorm bestaat reeds de mogelijkheid om uit te gaan van een schatting van het actuele inkomen, als dat gelijk is of lager dan de voor het huishouden toepasselijke huurtoeslaginkomensgrens, terwijl het meest recent vastgestelde inkomen hoger is dan die inkomensgrens. Ik ben voornemens om daarnaast de mogelijkheid te openen om uit te gaan van een schatting van het actuele inkomen, indien dit juist hoger is dan de huurtoeslaginkomensgrens, terwijl het meest recent vastgestelde inkomen lager is of gelijk aan die inkomensgrens. Hiermee wordt het mogelijk om een huurder die op grond van het meest recente vastgestelde inkomen een woning zou moeten krijgen met een

⁵ Kamerstuk 33 966, nr. 45

⁶ Kamerstuk 30 136, nr. 46

⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 162

⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 155

huurprijs tot aan de aftoppingsgrens, maar die inmiddels, bijvoorbeeld door het aanvaarden van werk na afronding van een studie, een inkomen boven de huurtoeslaginkomensgrens heeft, te huisvesten in een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens, zonder daarbij de 5% marge binnen de passendheidsnorm te behoeven benutten. Het initiatief tot het overleggen van de actuele inkomensgegevens ligt bij de (toekomstige) huurder. Dit voornemen draagt bij aan het kabinetsbeleid om goedkoop scheefwonen tegen te gaan en bevordert dat de betaalbare voorraad zo veel mogelijk beschikbaar kan worden gesteld aan de huurders met de laagste inkomens.

Beoogd wordt om de desbetreffende wijziging te laten terugwerken tot 1 januari 2016, om te voorkomen dat toegelaten instellingen over het jaar 2016 met verschillende regimes te maken krijgen ten aanzien van het vereiste om passend toe te wijzen.

Wijzigingen Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting

Zoals met uw Kamer overeengekomen tijdens het AO van 18 november jl. (Kamerstuk 29 453, nr. 412), deel ik u mede dat de wijziging van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting zoals deze op 1 januari 2016 in werking is getreden, gepubliceerd is in de Staatscourant onder het nummer 45201. Daarnaast zal een dezer dagen een wijziging in werking treden die regelt op welke manier geschillen die kunnen ontstaan zijn bij het maken van prestatieafspraken worden beslecht. Deze artikelen treden in werking op 1 juli 2016.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok