

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

2163

Vragen van het lid **Bashir** (SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *zeer kleine woningcorporaties* (ingezonden 11 maart 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 5 april 2016).

Vraag 1

Wat is uw reactie op het rapport van Platform 31 «Zeet kleine woningcorporaties en de nieuwe Woningwet»?¹

Antwoord 1

Op basis van de pilot voor actieve openbaarmaking is het rapport van Platform 31 sinds de publicatie op 2 maart 2016 te downloaden via de website van Platform31. Het beeld dat kleinere corporaties vaak een beperktere organisatiekracht hebben en daarom meer moeite hebben met het inspelen op veranderende wet- en regelgeving is herkenbaar. Met dat beeld in het achterhoofd heb ik Platform31 gevraagd de kleinste corporaties uit te nodigen voor twee praktische workshops om hen op weg te helpen bij de implementatie van de Woningwet 2015. Een deel van de kleinste corporaties gaf aan reeds goed op weg te zijn met de implementatie. Platform31 is met zeven zeer kleine woningcorporaties het traject gestart. De rapportage die hieruit is voortgekomen kan ook andere zeer kleine woningcorporaties helpen, bijvoorbeeld wanneer zij de door de deelnemende corporaties gehanteerde strategieën willen overnemen. Het rapport levert zodoende een positieve bijdrage aan de implementatie van de Woningwet.

Vraag 2

Wat verstaat u onder een zeer kleine woningcorporatie, hoeveel zijn er in Nederland en hoeveel daarvan zijn lid van het MKW, een platform van kleine woningcorporaties binnen Aedes?²

Antwoord 2

Er is geen algemeen toegepaste definitie van een kleine(re) woningcorporatie. Waar in de Woningwet onderscheid is gemaakt naar grootteklasse, worden specifieke definities gehanteerd die passend zijn voor en enkel van toepas-

¹ «Zeet kleine corporaties en de nieuwe Woningwet. Kennis, impact en strategieën», maart 2016, <http://www.platform31.nl/publicaties/zeet-kleine-corporaties-en-de-nieuwe-woningwet>

² <http://www.mkw-platform.nl/>

sing zijn op de betreffende regelgeving. Onderscheid wordt dan bijvoorbeeld gemaakt op basis van de omzet of de omvang van het bezit. Uitgaande van de definitie die in het rapport van Platform31 wordt gebruikt (tot 300 verhuureenheden), zijn er 28 woningcorporaties die als «zeer kleine woningcorporatie» gekwalificeerd kunnen worden. Aedes laat weten dat zij 20 leden hebben met minder dan 300 verhuureenheden, waarvan er drie aangesloten zijn bij het MKW-platform.

Vraag 3

Waarom hanteren Platform 31 (een kleine woningcorporatie heeft minder dan 300 woningen) en Aedes (een kleine woningcorporaties heeft minder dan 5000 woningen) verschillende definities van een kleine woningcorporatie?

Antwoord 3

In het rapport van Platform31 wordt een grens van 300 verhuureenheden gehanteerd om *zeer* kleine woningcorporaties mee te duiden. Daarmee wordt een groep corporaties afgebakend die dikwijls geen of een zeer beperkt eigen professioneel apparaat heeft. Dit is een specifieke doelgroep waar extra aandacht met betrekking tot de implementatie van de wet gewenst is. Het MKW-platform, dat voor zowel kleine als middelgrote corporaties bestaat, legt de grens bij circa 5.000 woningen. Het platform laat het bepalen van te hanteren definities van «klein» en «middelgroot» aan de leden zelf.

Vraag 4, 6, 8

In hoeverre zijn huurdersorganisaties, de Woonbond en het MKW-platform betrokken bij het opstellen van de adviezen hoe om te gaan met problematiek voor specifiek kleine woningcorporaties?

Op basis van welke analyses en welk aanvullend onderzoek zijn de geformuleerde strategieën of adviezen tot stand gekomen? Welke andere adviezen zijn (mogelijk) afgefallen? Kunt u uw antwoord toelichten?

Waarom wordt geadviseerd om een fusie aan te gaan, terwijl in het rapport zelf wordt benadrukt dat zeer kleine woningcorporaties bewust kiezen voor kleinschaligheid? Hoe verhoudt dit advies zich tot de bedoeling van de Woningwet om de menselijk maat terug te brengen en dichtbij de huurder te staan?

Antwoord 4, 6, 8

Het rapport van Platform31 is tot stand gekomen op basis van twee workshops.

In de workshops, gericht op de implementatie van de Woningwet, hebben de deelnemende zeer kleine woningcorporaties uitleg gekregen over de Woningwet 2015 en hebben zij vragen kunnen stellen aan medewerkers van Aedes, de Autoriteit woningcorporaties en het Ministerie van BZK. Huurdersorganisaties, de Woonbond en het MKW-platform waren niet aanwezig. Onder begeleiding van Platform31 hebben de zeer kleine woningcorporaties een concreet stappenplan opgesteld voor de implementatie van de Woningwet 2015 in hun eigen organisatie.

Daarnaast is de zeer kleine woningcorporaties gevraagd naar hoe zij in de praktijk omgaan met veranderende regelgeving. Hun antwoorden worden weergegeven in de in het rapport genoemde strategieën en kunnen andere zeer kleine corporaties nuttige inzichten verschaffen. Het betreft hier dus geen adviezen aan zeer kleine corporaties, maar door de deelnemers gehanteerde strategieën in de praktijk. Andere zeer kleine corporaties zullen zelf moeten inschatten of een strategie bij hun organisatie past of niet. Dat geldt nadrukkelijk ook voor de door deelnemers genoemde optie om een fusie aan te gaan.

Vraag 5

Bent u bereid om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de Woningwet te vereenvoudigen voor zeer kleine woningcorporaties en met name de woningcorporaties die bestuurd worden door vrijwilligers? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 5

Bij het opstellen van wet- en regelgeving voor woningcorporaties heeft de vraag meegespeeld of op onderdelen een differentiatie naar corporatietype of -grootte mogelijk en wenselijk is. In de Woningwet heeft dat in een aantal gevallen geleid tot eenvoudigere regelgeving voor kleinere corporaties. Zo kunnen corporaties met een omzet van minder dan 30 miljoen euro en een beperkte omvang van en omzet uit niet-DAEB activiteiten volstaan met een kostenverdeelstaat tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten, in plaats van dat een administratieve of juridische scheiding nodig is.

Bij kleine corporaties is er echter ook sprake van maatschappelijk gebonden vermogen, waar geborgd dient te worden dat dit goed wordt ingezet voor de doelgroep. Huurders van een kleine corporatie hebben net als huurders van een grotere corporatie het recht op een organisatie waar de governance, bedrijfsvoering en verantwoording geborgd is. Dit vraagt om een adequaat minimumniveau aan waarborgen in de organisatie en aan bestuurders van de instellingen.

Vraag 7

Klopt het dat twee van de drie adviezen – i.c. het inhuren van betaalde krachten en het uitbesteden tegen betaling – tot huurverhogingen kunnen leiden? Waarom is er geen advies om vrijwilligers of deels vrijwillige bestuurders te scholen, aangezien permanente educatie belangrijk is binnen de Woningwet?

Antwoord 7

Opgemerkt dient te worden dat het rapport geen adviezen geeft, maar door de deelnemers zelf naar voren gebrachte strategieën weergeeft. Een mogelijke verklaring waarom vrijwillige scholing niet tijdens de workshops is opgebracht door de deelnemers als additionele inzet, is omdat uit de Woningwet 2015 reeds verplichte scholing van bestuurders en toezichthouders volgt. Er kan bovendien niet in algemeenheid worden gesteld dat het inhuren van externe expertise leidt tot huurverhoging. Het kan kostenefficiënter zijn om tijdelijk een externe expert in te huren, wanneer op ad hoc basis specifieke kennis vereist is.

Vraag 9

Op welke wijze blijft u zeer kleine woningcorporaties ondersteunen bij (de implementatie van) regelgeving? Ondersteunt u zeer kleine woningcorporaties bijvoorbeeld door proactief en structureel te blijven benaderen op het punt van wet- en regelgeving?

Antwoord 9

Zoals bij alle corporaties, groot en klein, houd ik de voortgang van de implementatie van de Woningwet in de gaten. De wijze van benadering van corporaties en informatieverstrekking is waar daar aanleiding toe is, aangepast op de specifieke doelgroep. Het traject van Platform31 is daarvan een voorbeeld.

Met de twee praktijkgerichte workshops zijn de deelnemers op weg geholpen. De in het rapport opgenomen informatie over de Woningwet en de strategieën van de deelnemers kunnen daarnaast door andere zeer kleine woningcorporaties worden gebruikt. Eindverantwoordelijke voor de implementatie zijn de corporaties uiteindelijk zelf. Op www.woningwet2015.nl is een grote hoeveelheid informatie beschikbaar die de corporaties kunnen raadplegen en voor vragen is het altijd mogelijk contact op te nemen met het Meld- en Informatiecentrum van de Autoriteit woningcorporaties.

Vraag 10

Hoeveel verhuurderheffing hebben alle zeer kleine woningcorporaties in totaal per jaar betaald sinds de invoering van deze extra belasting?

Antwoord 10

Op grond van de beschikbare gegevens van de Belastingdienst uit de ontvangen aangiften is het totale bedrag aan verhuurderheffing over de jaren 2013, 2014 en 2015 dat betrekking heeft op de circa 30 corporaties met 300 of minder woningen in totaal ongeveer € 10 miljoen. Dit betreft 0,4% van de totale inkomsten uit de verhuurderheffing in die periode.

Vraag 11

Bent u bereid om de verhuurderheffing te schrappen voor zeer kleine woningcorporaties? Zo nee, bent u dan bereid om de specifiek in te gaan op de positie van zeer kleine woningcorporaties in uw evaluatie van de verhuurderheffing, zoals u eerder heeft beloofd te doen bij hofjeswoningen?³

Antwoord 11

Bij de evaluatie van de verhuurderheffing zal ik ook aandacht besteden aan de positie van kleinere woningcorporaties. Ik ben niet voornemens de verhuurderheffing te schrappen voor kleine woningcorporaties. Wel zal ik bij de evaluatie van de verhuurderheffing ingaan op het effect van de vrijstelling in de verhuurderheffing van het huidige aantal van 10 woningen.

³ Tweede Kamer, Handelingen, vergaderjaar 2015–2016, nr. 12, item 3 en 6