**Lijst van vragen - Ontwerpbesluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Kamerstuknummer | : | 32847-151 |
| Vragen aan | : | Regering |
| Commissie | : | Wonen en Rijksdienst |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Nr | Vraag | Blz  van | tot |
| 1 | Wordt de inkomensgrens voor woningtoewijzing automatisch verlaagd naar €34.911 als de tijdelijke verruiming naar €38.950 afloopt in het Ontwerpbesluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: ontwerpbesluit)? | 0 |  |
| 2 | Waar is opgenomen dat wooncoöperaties een klachten- en geschillenregeling dienen vast te stellen conform het aangenomen amendement Karabulut (33966-25)? | 0 |  |
| 3 | Wat gebeurt er als een woningcorporatie niet wil meewerken aan de totstandkoming van een wooncoöperatie, in welke vorm dan ook, en waar kunnen de bewoners dan heen voor hulp? | 0 |  |
| 4 | Zal de op te richten klachteninstantie(s) er zijn voor individuele huurders, collectieven of allebei? | 0 |  |
| 5 | Wanneer zal de nieuwe passendheidsnorm worden geëvalueerd en mogelijk worden aangepast? | 0 |  |
| 6 | Hoe verhoudt de nieuwe passendheidsnorm zich tot het verruimen van de inkomensgrenzen en het beschikbaar stellen van 10% van de woningen als ‘vrije ruimte’? | 0 |  |
| 7 | De passendheid richt zich in voorliggend ontwerpbesluit op het moment van verhuren. Is het mogelijk om van een eenmalige passenheidstoets naar een periodieke passendheidstoets te gaan? Welke stappen zijn daarvoor nodig? | 0 |  |
| 8 | Is er al een onderzoek gestart naar de begrenzing van het aantal dochtermaatschappijen, waar de motie Karabulut over begrenzing van het aantal dochtermaatschappijen (33966-37) om vroeg? Zo ja, op welke wijze is dat verwerkt in het ontwerpbesluit? | 0 |  |
| 9 | Hoeveel tijd hebben woningcorporaties nodig voor het herwaarderen van al hun vastgoed, omdat vanaf 2016 de marktwaarde in verhuurde staat geldt? | 0 |  |
| 10 | Waaruit blijkt dat woningcorporaties voldoende tijd hebben om na de jaarcijfers van 2016 te hebben ontvangen over te gaan tot een scheiding of splitsing, waardoor 1 januari 2017 gehaald kan worden? | 0 |  |
| 11 | Wat gebeurt er als woningcorporaties de datum van 1 januari 2017 voor een scheiding van activiteiten niet halen? | 0 |  |
| 12 | Welke consequenties voor woningcorporaties zitten aan het feit dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) de voorkeur geeft aan een juridische splitsing en dat het WSW de voorkeur geeft aan een administratieve scheiding (http://www.ftm.nl/exclusive/splitsing-activiteiten-woningcorporaties-helse-klus/)? Hoe kunnen woningcorporaties weten welke keus voor hen de beste is? | 0 |  |
| 13 | Kan een overzicht worden gegeven op welke wijze alle aangenomen amendementen en moties zijn verwerkt in het ontwerpbesluit? | 0 |  |
| 14 | Op welke manier wordt in het ontwerpbesluit geregeld dat huurdersorganisaties een informatiebevoegdheid en meldingsmogelijkheid bij de toezichthouder(s) krijgen zoals door u is toegezegd? | 0 |  |
| 15 | Wat is de verhouding tussen het externe en het interne toezicht en hoe komt dit tot uiting in ontwerpbesluit? | 0 |  |
| 16 | Op welke manier wordt in de het ontwerpbesluit geregeld dat ministens een derde van de Raad van Commissarissen moet bestaan uit huurderscommissarissen die rechtstreeks zijn voorgedragen door huurders? | 0 |  |
| 17 | Kan een overzicht worden gegeven of en op welke wijze de aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties zijn opgenomen in het ontwerpbesluit? | 0 |  |
| 18 | Wordt in het gehele ontwerpbesluit met ‘bewonersorganisaties’ huurdersorganisaties bedoeld, omdat er een verschil zit tussen bewonerscommissies en huurdersorganisaties? | 0 |  |
| 19 | Wanneer zullen de salarissen van alle corporatiemedewerkers onder de CAO vallen? | 0 |  |
| 20 | Kan een overzicht gegeven worden van alle verwachten gemiddelde kosten bij een toegelaten instelling in 2015, zoals de kosten voor het toezicht, de bedrijfslasten, de kosten van de splitsing of scheiding en de kosten van de verhuurderheffing? | 0 |  |
| 21 | Exact welke besluiten gaan genomen worden per ministeriële regeling, waarom en per wanneer? Graag een overzicht. | 0 |  |
| 22 | De beoogde invoeringsdatum van de novelle is 1 juli 2015; gaat dat lukken nu er circa 70 ministeriële regelingen tijdig gereed moeten zijn? | 0 |  |
| 23 | Zijn de daarbij behorende toezichtkaders dan ook voltooid? | 0 |  |
| 24 | Krijgen woningcorporaties dan tijdig de kans om te kunnen voldoen aan deze nieuwe regelingen? | 0 |  |
| 25 | Kan aangegeven worden hoe woningcorporaties moeten scheiden of splitsen op basis van de marktwaarde en daarvoor voor 1 januari 2017 een plan moeten indienen terwijl dat pas over verslagjaar 2016 volledig verwerkt is in de boeken? | 0 |  |
| 26 | Is reeds bekend wat de minimale Bruto Aanvangsrendement (BAR) voor nieuwe niet-Daeb investeringen is? | 0 |  |
| 27 | Kunt u aangeven wanneer u de uitwerking in de 69 genoemde ministeriële regelingen en vervolgens de toezichtkaders voltooid te hebben, gezien de beoogde invoeringsdatum van de nog niet door de Eerste Kamer aangenomen wet van 1 juli 2015? Krijgen woningcorporaties tijdig handvaten om te kunnen voldoen aan deze nieuwe regelingen? Wanneer krijgen woningcorporaties precies te horen waar zij over vier maanden al aan moeten voldoen? | 0 |  |
| 28 | Is overwogen om de woningcorporaties met betrekking tot het scheiding-/splitsingsplan in categorieën in te delen en zo te spreiden in de tijd (bijvoorbeeld het verlichte regime per 1 januari 2017 en andere woningcorporaties per 1 januari 2018)? Deelt u de mening dat dit ook beter aansluit bij de planning van het CFV dat heeft aangegeven dat er weinig tijd is voor de beoordeling van scheidings- en of splitsingsvoorstellen en het tijdspad zelfs ‘onrealistisch’ noemt? Bent u - gezien het signaal van de eigen toezichthouder - voornemens naar aanleiding van dit signaal te handelen? | 0 |  |
| 29 | Kunt u de omvang van de set regels in het ontwerpbesluit onderbouwen? Is hier niet sprake van een risico-regelreflex, zeker nu er ook nog wordt verwezen naar bijna 70 nadere en dus nog onbekende ministeriele regelingen? Bent u bereid de set regels nog eens kritisch te beschouwen? | 0 |  |
| 30 | Komt er een aparte AMvB die de rol van de autoriteit verder invult? Zo ja, op welke termijn kan de Kamer die verwachten? | 0 |  |
| 31 | Op welke wijze zijn de volgende toezeggingen uit het debat over de novelle Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: novelle) verwerkt in dit ontwerpbesluit: a. een advies van de huurdersorganisatie aan de Raad van Toezicht bij (her)benoeming van de bestuurder, b. inzicht voor de huurdersorganisatie in de vermogenssituatie van een toegelaten instelling (hoewel dit ook voor huurdersorganisaties door u is toegezegd, is dit in het ontwerpbesluit alleen voor gemeenten geregeld), c. invloed van huurdersorganisaties in de bestemming van lokale leefbaarheidsuitgaven. | 0 |  |
| 32 | Kan aangeven worden wat er gebeurt wanneer, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke trekkers van de coöperatie om wat voor reden dan ook niet meer betrokken zijn een wooncoöperatie, na een aantal jaar ophoudt te bestaan? Hoe wordt eventueel achterstallig onderhoud dan alsnog opgepakt? En door wie? | 3 |  |
| 33 | Waarom is vastgelegd dat leden van een wooncoöperatie in meerderheid een inkomen onder de Europese inkomensgrens moeten hebben? | 3 |  |
| 34 | Zijn de rechten en plichten voor de wooncoöperatie, zoals omschreven in het ontwerpbesluit van toepassing op alle drie de vormen van wooncoöperaties, zoals door u beschreven in uw brief van 24 juni 2014 en eventuele mengvormen daarvan? | 3 |  |
| 35 | Heeft u kennis genomen van het initiatief Recht op Beheer en bent u bereid bij het uitwerken van de wooncoöperaties ruimte te bieden voor dit initiatief? Wat is uw visie daarop en past het in het ontwerpbesluit? | 3 |  |
| 36 | Bij welke instantie kunnen bewonersgroepen die een wooncoöperatie willen beginnen terecht als de woningcorporatie weigert om mee te werken aan de uitwerking van een wooncoöperatie? | 3 |  |
| 37 | In een eerste consultatieronde in juni 2014 maakte u onderscheid tussen drie vormen van wooncoöperaties: de wooncoöperatie waarbij zittende bewoners hun woning kopen, de beheercoöperatie (indien niet wordt verkocht kan ook alleen het beheer door middel van een beheercoöperatie worden vormgegeven) en de wooncoöperatie als eigenaar van het vastgoed (eigendom en beheer), waarbij de coöperatie de woningen kan verhuren ofwel gebruik- of lidmaatschapsrechten uitgeeft. Beoogt het ontwerpbesluit al deze drie varianten mogelijk te maken? | 4 |  |
| 38 | Kunt u aangeven wanneer de Autoriteit woningcorporaties en wanneer de Autoriteit Consument & Markt (ACM) bevoegd is? Klopt het bijvoorbeeld dat de nieuwe Autoriteit woningcorporaties alleen maar toezicht houdt op de scheiding- c.q. splitsing van Daeb en niet-Daeb takken? Welke criteria zullen hierin worden opgenomen? Wordt een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine corporaties? | 5 |  |
| 39 | Kan aangeven worden hoe de nieuwe toezichthouder de praktijk van toetsing van voorgenomen nieuwe bestuurders en commissarissen gaat opzetten? En welke tijdsplanning daarbij hoort? | 13 |  |
| 40 | De ‘geschiktheidstoets’ is kennelijk afgeleid van soortgelijke toetsen in de financiële sector. Wat gebeurt er als er per 2 juli 2015 sprake is van een benoeming? Is het systeem dan al adequaat ingericht? Is het niet verstandig dat deze toets pas per 1 januari 2017 van kracht wordt? | 13 |  |
| 41 | Hoe wordt omgegaan met parttime directeur bestuurders van zeer kleine woningcorporaties (bijvoorbeeld met minder dan 1.000 á 2.000 woningen) die om de bedrijfslasten te drukken bij bijvoorbeeld een tweede woningcorporatie aan de slag gaan? Kan dat? Zijn uitzonderingen mogelijk? | 13 |  |
| 42 | Acht u het mogelijk dat leden van de Raad van Commissarissen aansprakelijk kunnen worden gesteld in het kader van het niet tijdig gebruik maken van de meldplicht bij de Autoriteit woningcorporaties? Zo ja, hoe gaat u dit vormgeven in het besluit? | 13 |  |
| 43 | Moet in het volkshuisvestingsverslag ook verantwoording afgelegd worden over de betaalbaarheid, de bereikbaarheid en de kwaliteit van woningen? Waarom staat dat niet genoemd in artikel 30? | 14 |  |
| 44 | Waarom overweegt u een ‘ultra-light’ variant voor met name kleine woningcorporaties voor de invulling van de marktwaarde verhuurde staat, terwijl het CFV dit geen goed idee lijkt? | 14 |  |
| 45 | Waarom is niet gekozen voor een integrale tekst in ofwel de novelle ofwel het ontwerpbesluit voor de voorwaarden voor investeringen in niet-Daeb vastgoed? | 17 |  |
| 46 | De novelle en het ontwerpbesluit regelen enkel procedurele aspecten aangaande het goedkeuren van investeringen in niet-Daeb vastgoed, waaronder de markttoets. Kunt u aangeven wat de exacte inhoud is van de markttoets, buiten het gestelde dat ‘er geen andere dan toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen zijn die de werkzaamheden, bedoeld in de aanhef, tegen de daartoe door de gemeente vooraf gestelde voorwaarden willen verrichten’? Hoe robuust is zo’n markttoets vanuit het oogpunt van realiteitsgehalte? | 17 |  |
| 47 | Erkent u dat het misschien juist geen goed teken is wanneer marktpartijen de desbetreffende niet-Daeb investeringen niet willen aangaan? | 17 |  |
| 48 | Kunt u aangeven wat materieel het verschil is tussen grond in eigendom van een woningcorporatie en grond die door een gemeente middels een voortdurend- of eeuwigdurend erfpachtrecht aan een woningcorporatie is uitgegeven, en dus niet tijdelijk is uitgegeven? | 17 | 21 |
| 49 | Klopt het dat de grootste herstructureringslocaties in grote en middelgrote steden op grond met erfpacht staan? Klopt het dat bijvoorbeeld juist in Rotterdam zuid veel woningen door de gemeente in erfpacht zijn uitgegeven? | 17 | 21 |
| 50 | Hoe verhoudt het niet geven van de uitzondering op de markttoets voor grond op erfpacht zich tot artikel 5:89 van het Burgerlijk Wetboek (namelijk: de erfpachter heeft hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar)? | 17 | 21 |
| 51 | Worden gemeenten - wanneer een marktpartij interesse toont in het herstructureren van middeldure huurwoningen nu in handen van woningcorporaties - gedwongen om een erfpachtrecht met die woningcorporatie te beëindigen? Moeten gemeenten dan ook conform artikel 5:99 van het Burgerlijk Wetboek een vergoeding aan de woningcorporatie betalen? | 17 | 21 |
| 52 | Is er een verschil tussen tijdelijke erfpacht enerzijds en voortdurende of eeuwigdurende contracten anderzijds? | 17 | 21 |
| 53 | Klopt het dat gemeenten grond niet of zeer zelden tijdelijk aan woningcorporaties uitgeven en hoe staat dat in verhouding tot de hoeveelheid voortdurende of eeuwigdurende erfpachtrechten? | 17 | 21 |
| 54 | Hoe moet uw volgende antwoord op vragen van de Eerste Kamer duiden worden geduid: ‘Bij herstructurering van eigen bezit (van Daeb-activiteit naar niet-Daeb-activiteit) wordt geen markttoets gehanteerd. Wanneer er sprake is van erfpacht kan de grond onder omstandigheden weer in handen komen van de gemeente. De gemeente kan de grond vervolgens aan andere partijen uitgeven. Om die reden geldt de uitzondering voor de markttoets niet bij erfpacht’. Worden hier tijdelijke erfpachtrechten beschreven? | 17 | 21 |
| 55 | Kunt u aangeven op welke wijze voortdurende erfpacht verschilt van eigen grond tegen de achtergrond van het amendement van het lid Knops over het niet uitvoeren van een markttoets (33966-55), dat als doel heeft het beperken van administratieve lasten in het geval de marktpartij geen eigenaar van de grond is? Daarover zegt het amendement het volgende: “In deze gevallen is het niet waarschijnlijk dat marktpartijen interesse zullen hebben in niet Daeb-activiteiten omdat zijn geen eigenaar zijn van de grond. Ook is er geen verplichting voor de toegelaten instelling grond af te stoten. In deze gevallen is de markttoets daarom niet nodig en zou een markttoets tot extra administratieve lasten leiden.” | 17 | 21 |
| 56 | Kunt u uitleggen op welke wijze toegelaten instellingen bij voortdurende erfpacht wel kunnen worden verplicht haar erfpachtrecht af te stoten? Deze onmogelijkheid is in het amendement van het lid Knops over het niet uitvoeren van een markttoets (33966-55) namelijk hét argument om af te zien van de markttoets. | 17 | 21 |
| 57 | Kunt u inzage geven in de kosten die verbonden zijn aan het uitvoeren van een markttoets (uitgesplitst in de kosten voor en na het uitvoeren van de toets)? | 17 | 21 |
| 58 | Kan inzage gegeven worden in het tijdpad dat nodig is voor het uitvoeren van een markttoets op erfpacht? | 17 | 21 |
| 59 | Kunt u inzage geven in de effecten op het behalen van de BAR-eisen indien het erfpachtrecht van de corporatie vanwege de markttoets tijdelijk weer moet worden ingeleverd? | 17 | 21 |
| 60 | Overweegt u in de toekomst ook een benchmark voor te schrijven voor de uitgaven op leefbaarheid (op corporatieniveau), met daaraan gekoppeld een oordeel van de huurders van die corporaties over de leefbaarheid in hun wijk? | 20 |  |
| 61 | Zal de formule ter bepaling van overcompensatie toereikend zijn? | 23 |  |
| 62 | Kunt u aangeven waarom in deze formule een afslag is opgenomen voor verondersteld voordeel uit het borgingsstelsel? | 23 |  |
| 63 | Kunt u aangeven wat de geschatte omvang is van deze ‘boetes’ die woningcorporaties op basis van deze formule zouden moeten betalen aan de staat? Hoe is het verloop van de omvang in de komende jaren en hoe verhoudt dit zich tot de verhuurderheffing? | 23 |  |
| 64 | Als de overcompensatieheffing ingevoerd wordt om te voldoen aan de Europese regels, is een maatwerkoplossing per woningcorporatie ook denkbaar? | 23 |  |
| 65 | Worden woningcorporaties (en daarmee dus de huurders) niet extra beboet? Hoe moeten woningcorporaties dat financiële gat dichten? | 23 |  |
| 66 | Klopt het dat met name zorg- en ouderenhuisvesters hard geraakt worden door deze maatregel? Is het Aanjaagteam Ouderhuisvesting hiervan op de hoogte en wat is hun reactie? Is hierover overleg gevoerd met Actiz? | 23 |  |
| 67 | Kan geschetst worden hoe deze formule wordt toegepast bij een afboeking op de restant marktwaarde bij woningen in geval van herstructurering? Woningcorporaties verliezen daar immers vaak veel geld. | 23 |  |
| 68 | Klopt het dat het CFV over de huidige formule heeft aangegeven dat het ‘onuitvoerbaar’ is? | 23 |  |
| 69 | Hoe moet de tekst “ook wordt ruimte geboden voor energieleveranties bij gemengde complexen, indien de toegelaten instelling bijvoorbeeld een deel van de woningen heeft verkocht aan voormalige huurders” uitgelegd worden? Kunt u aangeven hoe en waar dat in de tekst van het BTIV zelf is opgenomen? | 25 |  |
| 70 | Welke garanties zijn in het ontwerpbesluit opgenomen om te voorkomen dat de scheiding c.q. splitsing van een toegelaten instelling in Daeb en niet-Daeb zullen leiden tot een grootschalige weglek van sociale huurwoningen naar de geliberaliseerde sector? | 26 |  |
| 71 | Hoe gaat u ervoor zorgen dat maatschappelijk vermogen zoveel als mogelijk voor de Daeb-activiteiten behouden blijft? Gaat er nog een aanvulling komen op het ontwerpbesluit wat betreft de scheidingsvoorstellen? | 27 |  |
| 72 | Hoe gaat u handhaven dat interne leningen van de Daeb-tak aan de niet-Daeb-tak worden afgelost? | 28 |  |
| 73 | Waarom wordt in artikel 87 lid 1 gesproken over een zienswijze van huurders op een voorgenomen fusie, terwijl het aangenomen amendement van het lid Karabulut c.s. over het geven van instemmingsrecht aan huurders bij fusies en het aangaan van verbindingen (33966-64) handelt over een instemmingsrecht, hetgeen verder gaat dan een zienswijze? | 36 |  |
| 74 | Bent u bereid een verplichting in het ontwerpbesluit op te nemen voor de toegelaten instelling om voorafgaande toestemming aan de Woonautoriteit woningcorporaties te vragen wanneer de toegelaten instelling voornemens is complexe financiële producten af te sluiten? | 39 |  |
| 75 | Kunnen gemeenten en huurdersorganisaties - bijvoorbeeld door prestatieafspraken - ook vastleggen hoe om te gaan met de oprichting van nieuwe klachtencommissies? | 41 |  |
| 76 | Wat zijn de lasten van de oprichting van nieuwe regionale klachteninstituten? | 41 |  |
| 77 | Is het zo dat woningcorporaties op basis van de Europese Richtlijn (richtlijn ADR consumenten, 2013/11/EU 21 mei 2013) verplicht zijn om nieuwe klachteninstituten op te richten? Vallen klachtencommissies van woningcorporaties onder deze richtlijn? Of is dit uw wens? | 41 |  |
| 78 | Waarom is het uitgangspunt voor de klachtencommissie een eenzijdig opgesteld voorbeeldreglement van Aedes? In hoeverre zijn andere organisaties hierbij betrokken geweest? Is dit in strijd met de implementatiewet? | 41 |  |
| 79 | Bent u van mening dat het in lijn zou zijn met de aanbevelingen en bevindingen van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties als huurdersorganisaties zouden moeten instemmen met een saneringsplan? | 41 | 42 |
| 80 | Kunt u aangeven waarom overkoepelende artikelen over de exacte vormgeving en taken van de onafhankelijke Woonautoriteit woningcorporaties ontbreken? | 45 |  |
| 81 | Bent u bereid na te denken over het opnemen van een verplichting voor de Woonautoriteit woningcorporaties om actief te informeren naar de beweegredenen van een opstappend lid van de Raad van Commissarissen (eventueel met een uitnodiging voor een exitgesprek)? | 45 |  |
| 82 | In de novelle en het ontwerpbesluit wordt niet de bevoegdheid aan de Woonautoriteit woningcorporaties toegekend tot het opstellen van eigen beleidsregels inzake haar taakoefening. Bent u voornemens om die mogelijkheid alsnog expliciet in het ontwerpbesluit op te nemen? | 45 |  |
| 83 | Kunt u aangeven waarom het ‘toezicht op het toezicht’ niet geregeld is in het ontwerpbesluit? | 45 |  |
| 84 | Bent u bereid een artikel aan het ontwerpbesluit toe te voegen waarin wordt geregeld hoe u een vinger aan de pols houdt bij het WSW, gezien het feit dat dit geheel ontbreekt in het ontwerpbesluit? | 45 |  |
| 85 | Het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting wordt ingetrokken, maar er is nog geen nieuwe Autoriteit Woningcorporaties. Hoe verhoudt dit zich tot elkaar? | 48 |  |
| 86 | Op welke manier is het instellen van een onafhankelijke Autoriteit woningcorporaties, conform het aangenomen amendement van het lid Verhoeven c.s. over het instellen van de Autoriteit woningcorporaties (33966-27), uitgangspunt van dit ontwerpbesluit? | 48 |  |
| 87 | In de Woningwet heeft de wooncoöperatie een wettelijke plaats gekregen, maar daar is alleen sprake van individueel bezit. Waarom is er niet voor gekozen om ook vormen collectief bezit mogelijk te maken? | 62 |  |
| 88 | Hoe wordt voorkomen dat er misbruik gemaakt wordt van de instrumenten die bedoeld zijn voor de wooncoöperatie door mensen of partijen die niet zozeer een wooncoöperatie willen starten als wel de (nodige) verkoop van woningen (minimaal) een half jaar willen frustreren? | 62 | 65 |
| 89 | Waar kan het bedrag van €5.000 aan besteed worden? Hoe wordt voorkomen dat een dure adviseur met een buitenproportioneel uurtarief dit kan declareren bij de woningcorporatie? | 62 | 65 |
| 90 | Klopt het dat artikel 18a van de Woningwet en artikel 2,3 en 4 van het ontwerpbesluit alleen de wooncoöperatie waarin sprake is van individueel bezit regelen? | 62 | 65 |
| 91 | Klopt het dat een wooncoöperatie waarin sprake is van individueel eigendom (waarbij het individueel eigendom reeds verkregen is) en gemeenschappelijk beheer geen wettelijke wijzigingen vraagt? Zijn er andere belemmeringen die het oprichten van dergelijke coöperaties ontmoedigen? Is het binnen de huidige juridische kaders al mogelijk een dergelijke wooncoöperatie op te richten als er sprake is van een constructie waarbij de woning is gekocht van een toegelaten instelling die het recht heeft deze woning terug te kopen? | 62 | 65 |
| 92 | Klopt het dat dit ontwerpbesluit de beheercoöperatie waarbij de toegelaten instelling de eigenaar blijft van de woning niet mogelijk maakt? Zo ja, waarom is dit niet geregeld? | 62 | 65 |
| 93 | Klopt het dat dit ontwerpbesluit de wooncoöperatie als eigenaar van het vastgoed (eigendom en beheer), waarbij de coöperatie de woningen kan verhuren ofwel gebruik- of lidmaatschapsrechten uitgeeft, niet mogelijk maakt? Zo ja, waarom is dit niet geregeld? | 62 | 65 |
| 94 | Klopt het dat dit ontwerpbesluit de wooncoöperatie die het beheer verzorgt in een situatie waarin sprake is van zowel individueel bezit als bezit van een toegelaten instelling niet mogelijk maakt? Zo ja, waarom is dit niet geregeld? | 62 | 65 |
| 95 | Deelt u de mening dat een wooncoöperatie die het beheer verzorgt in een situatie waarin sprake is van zowel individueel bezit als bezit van een toegelaten instelling de enige manier is om een wooncoöperatie van de grond te tillen in een woonblok waar veel huurders zitten die boven de door u gestelde inkomensgrenzen zitten? Zo ja, waarom maakt u deze vorm dan niet mogelijk? Zo nee, hoe kan in een dergelijke situatie wel een beheercoöperatie worden opgericht? | 62 | 65 |
| 96 | In hoeverre regelt dit ontwerpbesluit het recht op beheer voor alle huurders van toegelaten instellingen? | 62 | 65 |
| 97 | Bij welke instantie kunnen bewonersgroepen die een wooncoöperatie willen beginnen terecht als de woningcorporatie niet thuis geeft en weigert om mee te werken aan de uitwerking van een wooncoöperatie en het verkoopverbod overtreedt of weigert minimaal  € 5.000 ter beschikking te stellen voor het opstellen van een coöperatieplan? En als bewoners een arbitragezaak mogen aanspannen, bij wie kunnen ze daarvoor terecht? Is de Woonautoriteit woningcorporaties daarvoor de aangewezen instantie? | 62 | 65 |
| 98 | Klopt het dat het experimentenprogramma voor de uitwerking van de wooncoöperatie van Platform31 vol is en er geen capaciteit voor uitbreiding is? Bent u bereid om vaart te zetten achter het kennisprogramma en ruimte te bieden om de uitkomsten daarvan zo snel mogelijk te betrekken bij de uitwerking en zo nodig aanpassing van het ontwerpbesluit? | 62 | 65 |
| 99 | Geldt het recht op de bescherming dat de betreffende woningen minimaal een half jaar niet verkocht mogen worden voor alle drie eerder door u genoemde varianten van de wooncoöperatie, d.w.z. ook voor huurders die een wooncoöperatie op willen richten, maar vanaf het begin ervan uitgaan dat de koopvariant voor hen niet haalbaar of gewenst is (dus alleen een beheercoöperatie)? | 62 | 65 |
| 100 | In de toelichting op het ontwerpbesluit is sprake van het opstellen van een coöperatieplan. Hierbij worden twee eisen gesteld aan dit plan. Eén van die eisen is de manier waarop de vervreemding plaats gaat vinden. Bij de tweede, door u genoemde vorm (de beheercoöperatie, ook wel het Recht op Beheer) is er echter geen sprake van vervreemding. Op welke manier kan een coöperatieplan aan de genoemde voorwaarden voldoen als er geen sprake is van vervreemding van het vastgoed? | 62 | 65 |
| 101 | Waarop is de grens van €5.000 voor het coöperatieplan gebaseerd? Hoe wordt voorkomen dat er misbruik wordt gemaakt van de verscheidene faciliteiten voor wooncoöperaties?. Kunnen de opstartkosten voor een wooncoöperatie worden teruggevorderd als deze maar heel kort heeft bestaan? | 63 |  |
| 102 | In hoeverre is het mogelijk om met een groep huurders een (vorm van) beheergroep op te richten, zonder dat er sprake is van koop maar wel een vorm van zelfstandig beheer? Valt dit ook onder de term ‘wooncoöperatie’? | 63 |  |
| 103 | Welke verschillende varianten maakt het ontwerpbesluit mogelijk? Is dat ook de beheercoöperatie of een wooncoöperatie die ook woningen kan verhuren, en zo nee, waarom niet? | 63 |  |
| 104 | Wanneer er verschillende varianten van coöperaties mogelijk zijn, hebben alle varianten dan dezelfde rechten en plichten, bijvoorbeeld als het gaat om gemaakte kosten bij de oprichting of een verkoopverbod van een half jaar? | 63 |  |
| 105 | Waarom moet elk huishouden binnen een wooncoöperatie een huishoudinkomen hebben dat niet hoger is dan de inkomensgrens? Is het mogelijk dat er binnen een wooncoöperatie een ‘sombenadering’ komt, waardoor draagkrachtigere en minderdraagkrachtige bewoners gemiddeld niet boven de inkomensgrens uitkomen? | 63 |  |
| 106 | Er wordt uitgegaan van het declareren van kosten voor het opstellen van een coöperatieplan door bewoners. Is het niet mogelijk om bewoners die een coöperatie willen beginnen een voorschot te geven op de te verwachten kosten voor het opstellen van een coöperatieplan? | 63 |  |
| 107 | Kan de zin “uiteraard is de toegelaten instelling vrij om bedrijfseconomische redenen en andere verplichtingen mee te wegen in haar beslissing” nader worden toegelicht? Aan welke redenen en verplichtingen moet worden gedacht? | 64 |  |
| 108 | Op welke manier wordt geregeld, dat wanneer een wooncoöperatie eindigt of wanneer een bewoner zijn woning wilt verkopen, de woningen terug worden gekocht door de toegelaten instelling of op zijn minst als eerste aan de toegelaten instelling wordt aangeboden, om zo een vermindering van de voorraad te voorkomen? | 65 |  |
| 109 | Welke nadere voorschriften zullen worden gesteld aan de raad van bestuur per ministeriële regeling, naast de ‘geschiktheidstoets’? | 65 |  |
| 110 | Hoe is omgegaan met de eerder ook door de commissie De Gaay Fortman geuite zorgen omtrent de (onduidelijkheid rondom de) informatieplicht voor commissarissen (richting de minister en toezichthouder)? Artikel 27 betreft immers nog steeds normatieve zaken als ‘indien naar zijn oordeel’ etc. En hoe verhoudt zich dit tot eventuele aansprakelijkheid, strafbaarheid en bijvoorbeeld aansprakelijkheidsverzekeringen? Voorziet u een verdere uitwerking van de norm? | 65 | 66 |
| 111 | In welke gevallen wordt door of namens de minister informatie verstrekt aan de Raad van commissarissen/ Raden van toezicht (artikel 27 concept Besluit en nota van toelichting onder 3.4 blz. 66)? Immers de Autoriteit woningcorporaties is in dit geval toch de gemandateerde van de minister? Wat zijn dan de “te bepalen gevallen” waarin de informatie wordt verstrekt, gevallen die in het ontwerpbesluit geregeld zouden worden conform artikel 61lb van de novelle (zie ook amendement van het lid Ortega-Martijn ter over een actieve informatieplicht tussen het intern- en het extern toezicht, 32769-59)? | 65 | 66 |
| 112 | Kunt u aangeven waarom het door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties voorgestelde exitgesprek tussen de Autoriteit woningcorporaties en een tussentijds opstappende interne toezichthouder niet is opgenomen in het ontwerpbesluit? Is het wenselijk om in het ontwerpbesluit een dergelijk exitgesprek te regelen om zo mogelijke signalen op te pakken dat iets mis gaat in de samenwerking met het bestuur, of in de governance van de woningcorporatie of als er iets anders aan de hand is? | 65 | 66 |
| 113 | Kunt u aangeven of u ook verwacht dat er op basis van strikte naleving van de antecedenten in de ‘geschiktheidstoets’, soortgelijke aantallen (her)benoemingen zullen worden afgewezen, zoals in de financiële sector is gebeurd door De Nederlandsche Bank? | 65 | 66 |
| 114 | In het amendement van het lid Karabulut c.s. over het geven van instemmingsrecht aan huurders bij fusies en het aangaan van verbindingen (33966-64) is gesteld dat voor het aangaan van fusies en verbindingen instemming van huurders nodig is. Waarom worden inzake dit instemmingsrecht alleen bewonerscommissies en geen huurdersorganisaties genoemd zoals wel in het amendement staat? Gaat u deze omissie herstellen in het ontwerpbesluit? | 67 |  |
| 115 | Waarom heeft u ervoor gekozen om de huurders- en bewonersorganisaties alleen aan het begin van het traject van een fusie instemmingsrecht te geven en niet aan het einde? | 67 |  |
| 116 | Aan het einde van een fusietraject kan een woningcorporatie een vollediger beeld geven aan huurders (te denken valt aan alternatieven en financiële consequenties) over een mogelijke fusie dan wanneer er nog geen fusievoorstel ligt. Is het niet logischer om het instemmingsrecht van huurders aan het einde te laten plaatsvinden, zoals de beoordeling van de toezichthouder ook aan het einde plaatsvindt? | 67 |  |
| 117 | Waar is het instemmingsrecht van huurders bij een mogelijke splitsing, daar het proces van een splitsing grotendeels gelijk is aan dat van een fusie? | 69 |  |
| 118 | Kunt u artikel 22 lid c toelichten? Wat u verstaat u onder vervreemding onder voorwaarden? | 69 | 73 |
| 119 | Kunt u aangeven welke begrenzing op de overheveling van potentieel te liberaliseren woningen van Daeb naar niet-Daeb nu in het ontwerpbesluit staat opgenomen? | 69 | 73 |
| 120 | Wat is er de meerwaarde van om in sommige gevallen toestemming aan de minister te moeten vragen voor het verkopen van woningen door een woningcorporatie? Belemmert dit op enige wijze dat een woningcorporatie woningen kan liberaliseren? | 70 |  |
| 121 | Kunnen marktpartijen voldoende bezwaar maken als de markttoets niet goed is uitgevoerd volgens hen? Hoe wordt dit gewaarborgd in het ministeriële regeling? | 70 |  |
| 122 | Waarom is een zienswijze van de huurdersorganisatie wel verplicht als een 'te liberaliseren' woning binnen dezelfde toegelaten instelling wordt overgezet van Daeb naar niet-Daeb, maar is deze zienswijze niet voorgeschreven als diezelfde woning wordt verkocht aan een commerciële belegger? | 70 |  |
| 123 | Welke nadere regels voor vestiging van zakelijke rechten worden gesteld per ministeriële regeling? | 70 |  |
| 124 | Waarom hoeft er bij vervreemding van andere onroerende zaken dan woongelegenheden, bebouwde grond en maatschappelijk vastgoed geen goedkeuring van de minister te zijn? | 70 |  |
| 125 | Wat wordt verstaan onder ‘redelijk en billijk’ in de volgende zin: “Wanneer de woongelegenheid is verhuurd maar de prijs waartegen deze wordt verkocht minder dan 75% van de leegwaarde bedraagt en deze als redelijk en billijk is te beschouwen op basis van nadere criteria vast te stellen bij ministeriële regeling, geldt als aanvullende voorwaarde dat de woongelegenheden ten minste 7 jaar na eigendomsoverdracht voor verhuur bestemd blijven en de verkrijger bij doorverkoop binnen 30 jaar na eigendomsoverdracht voor de helft deelt in de winstontwikkeling.” Kan deze zin worden toegelicht? | 70 |  |
| 126 | Wanneer woningen worden verkocht aan een commerciële verhuurder, moet er dan ook een verklaring voor sociaal verhuurgedrag worden afgegeven en hoe eenzijdig zijn deze? | 70 |  |
| 127 | Is een advies van de huurdersorganisatie aan de Raad van Toezicht bij (her)benoeming van de bestuurder vereist? | 70 |  |
| 128 | Bent u van mening dat de inhoud van een verklaring van sociaal verhuurgedrag door zowel vertegenwoordigers van huurders als verhuurders zou moeten worden onderschreven? Wat gaat u doen om te voorkomen dat een dergelijke verklaring te eenzijdig is? | 70 |  |
| 129 | Welke invloed hebben huurders op een mogelijke verkoop van te liberaliseren of al geliberaliseerde woningen aan derden, waar ook u op toetst en waar een gemeentelijke zienswijze noodzakelijk is? | 72 |  |
| 130 | Waarom moet bij de verkoop van corporatiewoningen aan andere toegelaten instellingen achteraf geen verantwoording worden afgelegd, waar dat wel moet bij de verkoop van maatschappelijk vastgoed aan een andere toegelaten instelling? | 72 | 73 |
| 131 | Leefbaarheidsuitgaven verschillen, zo liggen deze in stedelijke gebieden bij woningcorporaties met veel bezit in achterstandswijken vaak hoger. Moeten deze woningcorporaties hun activiteiten terugbrengen? Is er speelruimte om de grens iets op te trekken of een gemotiveerde afwijking toe te staan? | 73 |  |
| 132 | Een kapper wordt genoemd als bedrijfsmatige activiteit in een gemeenschapscentrum. Klopt het dat een huisartsenpost bijvoorbeeld ook geldt als bedrijfsmatige activiteit? Kan een schema gegeven worden met de meest voorkomende activiteiten met de daarbij behorende aanduiding van bedrijfsmatig (of niet)? | 73 |  |
| 133 | Erkent u dat de drie genoemde toetsen (markttoets, financiële zienswijze en rendementstoets) in de praktijk moeilijk te meten zijn en vatbaar zijn voor het ombuigen van informatie? Wat gaat u eraan doen om de gegevens meetbaar te maken? | 73 |  |
| 134 | Kunt u aangeven hoe een gemeente een markttoets moet organiseren over grond die zij in erfpacht heeft uitgegeven aan een woningcorporatie? Dient zij het erfpachtrecht dat voortdurend of eeuwigdurend is uitgegeven in dat geval te vernietigen? Bent u in dat geval ook voornemens het eigendomsrecht te herzien, of hoe wordt dit anders wettelijk geregeld? | 73 | 76 |
| 135 | Deelt u de mening dat de drie argumenten voor het amendement van het lid Knops over het niet uitvoeren van een markttoets (33966-55) op eventuele niet-Daeb-onderdelen bij herstructurering ook gelden voor situaties waarin de woningcorporatie deze grond in erfpacht heeft? Deelt u de mening dat de interesse van marktpartijen bij erfpacht zelfs nog minder zal zijn dan bij eigen grond? | 73 | 76 |
| 136 | Klopt het dat in het concept-ontwerpbesluit grond in erfpacht wel was opgenomen als uitzondering en de markttoets op grond van dit concept-ontwerpbesluit dus in dit geval wel achterwege kon worden gelaten? | 73 | 76 |
| 137 | Hoe kan een woningcorporatie weten welke investering voldoende zal renderen als op dit moment nog niet de minimale BAR voor nieuwe niet-Daeb investeringen bekend is? | 73 | 76 |
| 138 | Wanneer zult u aangeven of de opslag op de interne lening die de 10-jaars staatsrente volgt inderdaad 1,5% is? | 73 | 76 |
| 139 | Wanneer kunnen woningcorporaties de nieuwe energielabels en aantallen Woningwaarderingsstelsel(WWS)-punten van hun woningen volledig kennen? Klopt het dat dit ook van belang is voor het proces van scheiden of splitsen? | 73 | 76 |
| 140 | Kunt u aangeven waarom het Eigen Middelenbeleid (wat voldoet aan de Europese regelgeving) niet wordt gecontinueerd? Waarom is het niet verstandig om in het kader van administratieve lastenverlichting het EM-beleid te continueren? Woningcorporaties zijn er immers nu bekend mee en hebben hun systemen er op ingericht; moeten ze nu, met terugwerkende kracht, weer een nieuwe voorziening (uit verkoop), met onzekere uitkomsten, vaststellen? Is dat niet erg omslachtig? Vanwaar de willekeurige datum, met terugwerkende kracht tot 1januari 2012? | 73 | 76 |
| 141 | Waarom mogen toegelaten instellingen de bouw van woningen in de commerciële sector in het geval van herstructurering deels afwentelen op hun bezit in de sociale sector (Daeb)? Is dit in lijn met de bevindingen en aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties? | 73 | 76 |
| 142 | Kunt u toelichten op welke gronden u besloten heeft herstructurering op erfpacht te behandelen dan herstructurering op eigen grond? In hoeverre strookt dit met BW artikel 5:89? | 74 |  |
| 143 | Kunt u toelichten in hoeverre een onderscheid tussen eeuwigdurend recht op erfpacht en voortdurend recht op erfpacht enerzijds en eigen grond anderzijds kan leiden tot een juridisch onhoudbare scheidslijn met betrekking tot de regels omtrent herstructurering? | 74 |  |
| 144 | Moet een gemeente de erfpachtovereenkomst met een toegelaten instelling tussentijds vernietigen als uit de markttoets blijkt dat een andere partij de herstructurering op zich wil nemen? Kan de gemeente dat en welke (financiële) gevolgen heeft dit voor de gemeente; moet er een afkoopsom worden betaald aan de toegelaten instelling? | 74 |  |
| 145 | Onder welke omstandigheden binnen eeuwigdurende of voortdurende erfpachtrechten die u kennelijk voorziet, kan tegen de zin van een woningcorporatie in anders ‘de grond weer in handen komen van de gemeente’? | 74 |  |
| 146 | Kan worden ingegaan op een geconstateerde omissie door federaties van woningcorporaties van de vier grote steden in de uitzondering van de markttoets voor niet-Daeb investeringen bij herstructurering? Deze uitzondering geldt alleen bij eigen grond, terwijl een groot deel van de grote opgaven juist op erfpacht staan. | 74 |  |
| 147 | Gaat de uitzondering van de markttoets ook gelden voor herstructurering op erfpachtgrond, waar ook de VNG voor pleit? Graag een toelichting. | 74 |  |
| 148 | Op welke manieren en door wie worden zienswijzen nagegaan die suggereren dat of de gemeente het proces niet conform regels heeft gedaan of dat de werkzaamheden van de woningcorporatie niet passen in het werkdomein? | 74 |  |
| 149 | Kunt u aangeven of en hoe het mogelijk is de huidige SvN startersregeling, waarmee veel woningcorporaties een koopwoning voor mensen met een smallere beurs bereikbaar maken, ook onder het nieuwe ontwerpbesluit te continueren? | 74 |  |
| 150 | Waarom zou het verstoring van de markt zijn als marktpartijen geen interesse hebben getoond voor een project en een toegelaten instelling dit wel wil en kan uitvoeren? | 75 |  |
| 151 | Wordt de prijs van een project niet onnodig opgedreven wanneer marktpartijen geen interesse hebben getoond en er desondanks extra eisen worden gesteld aan een toegelaten instelling voor de uitvoering? | 75 |  |
| 152 | Welke verschillende BAR-normen zijn er en hoe zijn deze normen tot stand gekomen? | 75 |  |
| 153 | Waarom is er gekozen voor 10 jaar en 5% van de WOZ in de zin: “Hierbij geldt, ter bescherming van de Daeb-tak, de eis dat de genoemde in de Daeb-tak te nemen kosten in een bepaald herstructureringsgebied per 10 jaren maximaal 5% van de WOZ-waarde van daar aanwezige DAEB woningen mag zijn.” | 75 |  |
| 154 | Is het hebben van een batig saldo alleen voldoende of kan de minister aanvullende buffereisen stellen bij grotere woningcorporaties? | 76 |  |
| 155 | Is dit een vast percentage (1,5%) of ontwikkelt zich dit met de rente die private partijen betalen om projecten te financieren? Hoe wordt voorkomen dat deze renteopslag zich op termijn niet meer verhoudt tot de marktrente? | 76 |  |
| 156 | Waarop is gebaseerd dat er vooralsnog wordt gedacht aan een renteopslag van 1,5%? | 76 |  |
| 157 | Welke status heeft de zienswijze van het private WSW, als hoeder van de borg, op de beoordeling van risico’s van niet-Daeb investeringen? | 76 |  |
| 158 | Welke soorten binnen- en buitenlandse financiers zijn op grond van de criteria in het ontwerpbesluit nu uitgezonderd? | 77 |  |
| 159 | Klopt het dat woningcorporaties en gemeenten ook voor kleine complexen met (Daeb en niet-Daeb) corporatiewoningen en verkochte woningen nu ook het VVE-beheer eerst via een markttoets moeten aanbieden? Is hier een ondergrens voor? Bijvoorbeeld bij slechts enkele woningen? Moet dit iedere keer wanneer een contract verlengd wordt plaatsvinden? Is het denkbaar om tot een bepaalde ondergrens voor dergelijke diensten een markttoets niet toe te staan omdat dit veel uitvoeringslasten scheelt? | 78 |  |
| 160 | Wanneer acht u klachteninstantie(s) op te richten die aan de eisen voldoen van de Implementatiewet buitengerechtelijke geschilbeslechting consumenten en zal deze instantie ook gelden voor de klachtenafhandeling over particuliere verhuurders? | 78 |  |
| 161 | Klopt het dat woningcorporaties nu nieuwe regionale klachteninstellingen moeten oprichten? Aan hoeveel regionale klachteninstellingen denkt u? Of denkt u zelfs aan één landelijke klachtencommissie? | 78 |  |
| 162 | Uit juridisch onderzoek blijkt dat de klachtenregelingen van woningcorporaties niet onder de implementatiewet van Europa hoeven te vallen. Bent u daarmee bekend? | 78 |  |
| 163 | Zijn de lasten in kaart gebracht van de mogelijke oprichting van nieuwe regionale klachteninstituten? | 78 |  |
| 164 | Worden woningcorporaties, gemeenten en verhuurders verplicht om nieuwe klachteninstituten op te richten? Kunnen zij daar van afwijken als zij van mening zijn dat de huidige vormgeving volstaat? | 78 |  |
| 165 | Gelden de nieuwe regels met betrekking tot het klachtenreglement ook voor andere verhuurders zoals institutionele en particuliere verhuurders? Zou u dit niet beter via de Overlegwet kunnen regelen zodat alle huurders op een gelijke behandeling kunnen rekenen ongeacht wie hun huurbaas is? | 78 |  |
| 166 | Bent u van mening dat juist in de tijd van duurzaamheid WKO-installaties gepromoot zouden moeten worden? Bent van mening dat duurzame WKO- installaties bij gemengde wijken, zeker niet belemmerd moet worden door wet- en regelgeving? Bent u van mening dat dit juist via de novelle gestimuleerd moet worden, dit in tegenspraak tot de verontrustende signalen uit het veld? | 78 |  |
| 167 | Wat wordt bedoeld met ondersteuning van huurders bij het installeren van duurzame voorzieningen? Wordt hier ook financiële ondersteuning mee bedoeld? | 79 |  |
| 168 | Hoeveel bureaucratie en hoeveel kosten kunnen worden bespaard als er een drempelbedrag wordt ingevoerd om over te gaan tot een markttoets, zoals Aedes oppert? Heeft u niet overwogen om een drempelbedrag in zijn algemeenheid in te bouwen t.a.v. de markttoets, zeker in relatie tot de administratieve lastendruk? Bijvoorbeeld een bedrag van €500.000 bij bouwprojecten (zijnde de twee hoekwoningen in een rijtje woningen) en €200.000 bij levering van diensten bij gemengde complexen? | 79 | 81 |
| 169 | Kunnen kopers van corporatiewoningen via de markttoets verplicht worden hun VVE- beheer bij een andere partij dan de corporatie onder te brengen? | 79 | 81 |
| 170 | Klopt het dat een gymzaal die behoort bij een bassischool ook Daeb is? | 79 | 81 |
| 171 | Waarom wordt er uitgegaan van 10% van het bruto vloeroppervlak en niet een hoger percentage of een netto vloeroppervlak als het gaat om kleinschalige commerciële activiteiten in maatschappelijk vastgoed? | 80 |  |
| 172 | Waarom mogen ruimten voor kleinschalige culturele of creatieve activiteiten niet meer gebouwd of beheerd worden door een toegelaten instelling, omdat deze vaak gericht zijn op buurtgenoten en er een relatie is met de bewoners? Of wordt er met het woord ‘cultureel’ wat anders bedoelt dan creatief? | 81 |  |
| 173 | Kunt u toelichten hoe u tot het bedrag van €100 per Daeb-verhuureenheid per jaar bent gekomen en hoe dit bedrag zich verhoudt tot de diversiteit in de leefbaarheidsopgave die in elke buurt anders is? | 81 | 82 |
| 174 | Is het voor een toegelaten instelling mogelijk om bij uitzondering meer dan €100 per Daeb-verhuureenheid per jaar uit te geven aan leefbaarheid, onder de voorwaarde dat de leefbaarheidsopgave wel binnen de wettelijke kaders valt? Zo nee, waarom niet? | 81 | 82 |
| 175 | Kunt u aangeven waar het amendement Schouten c.s. over waarborgen dat woningcorporaties actief blijven op het terrein van leefbaarheid (33966-45) is terug te vinden in de tekst van het ontwerpbesluit? | 81 | 82 |
| 176 | In het amendement Schouten c.s. over waarborgen dat woningcorporaties actief blijven op het terrein van leefbaarheid (33966-45) worden situaties beschreven waar woningcorporaties samen met de gemeente investeren in bijvoorbeeld een achter-de-voordeur project en dat woningcorporaties ook kunnen investeren in de leefbaarheid van complexen waar bijvoorbeeld een aantal woningen is verkocht. Hoe valt dit te rijmen met de zeer strikte formulering in artikel 49Lid1.a waarin dit wordt beperkt middels de formulering: ‘uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling’? | 81 | 82 |
| 177 | U kiest er voor om de leefbaarheidsuitgaven als invulling van het amendement Schouten c.s. (33966-45) te maximeren op € 100 per Daeb-woning? Kunt u deze keuze motiveren aangezien uit de Aedes Benchmark is op te maken dat de gemiddelde leefbaarheidsuitgaven zo’n € 118 per woning bedragen en de leefbaarheidsuitgaven vaak enorm verschillen tussen woningcorporaties die actief zijn in achterstandswijken en woningcorporaties die niet actief zijn in achterstandswijken? Moeten de woningcorporaties in achterstandswijken hun activiteiten terugbrengen? Of bent u bereid de grens op te trekken of een gemotiveerde afwijking toe te staan dan wel een grens te stellen op twee maal het gemiddelde, dus € 200 per Daeb-woning om te voorkomen dat juist de meest kwetsbare wijken en hun bewoners de dupe worden van deze administratieve benadering? | 81 | 82 |
| 178 | Zou juist in deze tijd waarin radicalisering dagelijks in het nieuws is niet extra mogelijkheden aan woningcorporaties moeten worden geboden om, in samenwerking en verbinding met andere partijen, extra aan leefbaarheid te doen juist ter voorkoming van radicalisering? | 81 | 82 |
| 179 | Van welke definitie voor leefbaarheid is uitgegaan bij de bepaling van het bedrag van €100 per Daeb-woning? Het bedrag van €100 lijkt afgeleid van het landelijk gemiddelde dat de woningcorporaties aan leefbaarheid besteden, maar ook daarbij is de definitie niet helder omschreven. Is het risico daarom niet groot dat hier appels met peren worden vergeleken? | 81 | 82 |
| 180 | Bent u bereid het ontwerpbesluit aan te passen zodat het bedrag voor leefbaarheid jaarlijks zal worden geïndexeerd? | 81 | 82 |
| 181 | Welke definitie van leefbaarheid wordt gehanteerd? En is dit dezelfde definitie die gehanteerd is bij de berekening van het gemiddelde bedrag van €100 dat woningcorporaties besteden aan leefbaarheid? Graag een toelichting. | 82 |  |
| 182 | Het in dienst hebben van een huismeester wordt wel benoemd in de toelichting, maar niet in het bijbehorende artikel 49. Is dit correct of moet het artikel worden aangepast? | 82 |  |
| 183 | Op welke wijze kan een toegelaten instelling bijdragen aan het woongenot en de leefomgeving als een deel van de woningen zijn verkocht? | 82 |  |
| 184 | Wie kan er worden aangesproken als bijvoorbeeld voortuinen van corporatiewoningen worden onderhouden, maar voortuinen van verkochte corporatiewoningen verloederen in dezelfde straat? Wie lost dit op? | 82 |  |
| 185 | Wanneer er sprake is van overlast in een wooncomplex, dat zowel bestaat uit corporatiewoningen als eigen woningen (bijvoorbeeld een wooncoöperatie), wie is er dan verantwoordelijk voor het tegengaan of bestrijden van de overlast? Graag een verantwoordelijke bij geluidsoverlast, bij overlast van ongedierte, bij vandalisme in de gemeenschappelijke ruimten, zoals de opgang. | 82 |  |
| 186 | Waar liggen exact de grenzen wat wel of niet onder ‘leefomgeving’ of ‘woongenot’ gerekend mag worden als het gaat veiligheid, welzijn, gezondheid en hygiëne? | 82 |  |
| 187 | Hoe wordt gewaarborgd dat goed inzichtelijk is dat inderdaad ten minste 80% wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder €34.911? | 83 |  |
| 188 | Waarom wordt 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de €34.911 en €38.950 (prijspeil 2015) wanneer de motie Monasch c.s. over verhogen van de inkomensgrens voor sociale huurwoningen tot €43.000 (33 750 XVIII, nr. 24) uitgaat van een percentage van 20%? | 83 |  |
| 189 | Hoe komt de afzonderlijke verantwoording voor de toewijzing door toegelaten instellingen vóór 1 juli en na 1 juli 2015 eruit te zien, en levert dit niet veel bureaucratie op voor toegelaten instellingen? | 83 |  |
| 190 | Moet een woningcorporatie huurders gaan vragen naar een zorgplan? Kan een woningcorporatie dat zomaar doen? Hoe verhoudt zich dat tot de privacy van een huurder? Wie gaat die gegevens dan beheren? | 83 |  |
| 191 | Hoe kan een woningcorporatie toetsen of een huurder minstens tien uur verzorging krijgt? Is een indicatie daarvoor voldoende? | 83 |  |
| 192 | U wilt dat er weer passend wordt toegewezen, maar zijn er voldoende woningen tot aan de aftoppingsgrens (van €575,87, voor grotere huishoudens €618,24) om deze huurders in te huisvesten? Graag een toelichting bij het antwoord. | 84 |  |
| 193 | Hoe zal de ontwikkeling van de wachtlijsten op een huurhuis zijn als toegelaten instellingen aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen verhuren met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens? | 84 |  |
| 194 | Klopt het dat huurders met huurtoeslag voor het overgrote deel (95%) vanaf 2018 niet meer mogen kiezen voor een woning boven de aftoppingsgrens? Hoe verhoudt zich dat tot de vrije keuze van een huurder en het verbod om minimum inkomenseisen te stellen? | 84 |  |
| 195 | Neemt de minister deze maatregel voor de huurders? Of neemt de minister deze maatregel voor de rijksbegroting? Wat is het effect op de rijksbegroting bij het wel of niet nemen van deze maatregel? | 84 |  |
| 196 | Kunt u aangeven hoe de maatregel met betrekking tot het passend toewijzen zich verhoudt tot de afspraken met de sector met betrekking tot de verdiencapaciteit? Deze hogere huren zijn toch nodig ter bekostiging van de verhuurderheffing, zoals door het kabinet beoogd? | 84 |  |
| 197 | Klopt het dat de maatregel omtrent ‘passend toewijzen’ ook geldt voor woningcorporaties die grotere en duurdere (nieuwe) woningen hebben met een hoog aantal WWS-punten? Zoals bijvoorbeeld in Almere? Heeft u een beeld van de verdiencapaciteit voor deze verhuurders als gevolg van deze maatregel? Zo ja,, wat is dat beeld dan? | 84 |  |
| 198 | Kunt u aangeven of en hoe huurtoeslaggerechtigden op termijn nog in nieuwbouwwoningen terecht kunnen, aangezien woningen bouwen voor een huur op de liberalisatiegrens moeilijk te realiseren is. Kunt u aangeven hoe woningcorporaties dan wel (rendabel) woningen zouden moeten kunnen bouwen met een nog lagere huur? | 84 |  |
| 199 | Kunt u aangeven of deze maatregel een negatieve prikkel geeft voor investeringen in duurzaamheid? Deze investeringen verhogen immers de huurprijs, maar verlagen de woonlasten. De passendheidsnorm kijkt alleen naar de huurprijs en niet naar de woonlasten, waardoor de kans toeneemt dat veel huurtoeslaggerechtigden in woningen terecht komen met een lager energielabel. Is dat uw bedoeling? | 84 |  |
| 200 | Is het regionaal bepalen van toewijzingscriteria wellicht meer voor de hand liggend, mede gelet op de grote regionale verschillen? | 84 |  |
| 201 | Waarop baseert u de gedachte dat, zowel gedurende de overgangstermijn als daarna, de passendheidsnorm niet zal leiden tot een vermindering van de kansen van huishoudens met een huurtoeslag op het vinden van een passende woning, met een huurprijs onder de aftoppingsgrens? | 84 |  |
| 202 | Het huurniveau in de sociale huursector is de afgelopen jaren fors gestegen, daardoor is de kernvoorraad kleiner geworden. Vraag en aanbod komen sluiten dan niet op elkaar aan. Graag een reactie | 84 |  |
| 203 | Deelt u de analyse dat wachtlijsten alleen maar te voorkomen zijn als woningcorporaties het aantal woningen onder de aftoppingsgrens verhogen via huurverlaging van duurdere woningen, voorgenomen huurliberalisaties niet doorvoeren, verkoopvoornemens terugdraaien en bij nieuwbouw mikken op het segment tot aan circa €600? | 84 |  |
| 204 | Waarom krijgen woningcorporaties nog drie jaar uitstel voordat ze verplicht worden hun primaire doelgroep woningen aan te bieden die deze doelgroep ook kan betalen? Waar is die drie jaar op gebaseerd? | 84 |  |
| 205 | Hoe garandeert u dat het handhaven van passend toewijzen niet zal leiden tot vermindering van de slagingskans van woningzoekenden met recht op huurtoeslag? | 84 |  |
| 206 | Kunt u aangeven waarom u kiest voor 3 jaar overgangstermijn in het passend toewijzen? Heeft u overwogen om geen overgangstermijn te hanteren en bijvoorbeeld per 1 januari 2016 95% passende toewijzing te realiseren? Kunt u dit toelichten? | 84 | 85 |
| 207 | Kunt u aangeven hoeveel huurtoeslag het de schatkist scheelt als er per 1 januari 2016 95% passend wordt toegewezen? | 84 | 85 |
| 208 | Kunt u aangeven welke maatregelen toegelaten instellingen kunnen treffen om aan de 95% eis te voldoen zonder dat dit leidt tot een toename van de wachttijd voor woningzoekenden met een laag inkomen? | 84 | 85 |
| 209 | Het CFV stelt in haar brief van 20 januari 2015 dat de uitvoeringstoets te wensen over laat. Kunt u aangeven in hoeverre u de kanttekeningen van het CFV onderschrijft c.q. overneemt? | 84 | 85 |
| 210 | Kunt u aangeven of huurders met huurtoeslag voor het overgrote deel (95%) vanaf 2018 niet meer mogen kiezen voor een woning boven de aftoppingsgrens (ongeveer €600)? Hoe verhoudt zich dat tot de vrije keuze van een huurder en het verbod om minimum inkomenseisen te stellen? | 84 | 85 |
| 211 | Neemt u de maatregel van de passendheidsnorm voor de huurders? Of neemt u deze maatregel voor de rijksbegroting? Wat is het effect op de rijksbegroting? | 84 | 85 |
| 212 | Hebben woningcorporaties na invoering van de passendheidsnorm nog verdienvermogen over om andere lokale opgaven op te pakken, zoals het investeren in zaken als wonen en zorg, herstructurering en energiebesparende maatregelen? | 84 | 85 |
| 213 | Kunt u aangeven of en hoe huurtoeslaggerechtigden op termijn nog in nieuwbouwwoningen terecht kunnen? | 84 | 85 |
| 214 | Uit onderzoek dat u recent naar de Kamer stuurde bleek het niet of nauwelijks mogelijk woningen te bouwen voor een huur op de liberalisatiegrens. Kunt u aangeven hoe woningcorporaties dan wel (rendabel) woningen zouden moeten kunnen bouwen met een nog lagere huur? | 84 | 85 |
| 215 | Is het regionaal bepalen van toewijzingscriteria niet veel meer voor de hand liggend en beter passend in de gedachte van de novelle dat er lokaal (prestatie)afspraken dienen te worden gemaakt? | 84 | 85 |
| 216 | Kunt u de haalbaarheid van de voorgestelde passendheidsnorm van 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag onderbouwen in relatie tot de bouw- en exploitatiekosten van toegelaten instellingen en daarbij specifiek ingaan op regionale verschillen? Klopt het dat in een stad als Utrecht (onderzoek RIGO en Woningwet naar de betaalbaarheid in Utrecht, december 2013) het percentage huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens in de periode 2010-2013 gedaald is van 68% naar 26% en in 2010 36% van de primaire doelgroep nog een woning tot aan de 1e aftoppingsgrens toegewezen kreeg en in 2013 dit nog slechts 6% is? | 84 | 85 |
| 217 | Klopt het dat met name de goedkopere woningen vaak niet geschikt zijn voor delen van de doelgroep zoals grote gezinnen en senioren? Kunt u onderbouwen dat de woningcorporaties met de passendheidsnorm voldoende woningen beschikbaar kunnen stellen voor deze doelgroepen? | 84 | 85 |
| 218 | Waarom kiest u niet voor een periodieke passendheidstoets op corporatieniveau? Deelt u de mening dat wat na het moment van verhuren gebeurt in de vorm van huurstijgingen gevolgen voor de passendheid en daarmee de efficiënte en effectieve inzet van de woningvoorraad van de woningcorporaties of wel de efficiënte en effectieve inzet van het maatschappelijk vermogen dat de woningcorporaties beheren heeft? Organiseert de éénmalige passendheidstoets niet slechts het scheefhuren van de toekomst? | 84 | 85 |
| 219 | Te lezen valt dat het toewijzen aan de huurtoeslag-doelgroep op dit moment onvoldoende lukt. Waarom zou het herintroduceren van de passendheidstoets zonder aanvullende maatregelen er wel voor zorgen dat het toegelaten instellingen lukt? | 85 |  |
| 220 | Hoe verhoudt het introduceren van de passendheidstoets zich tot het betalen van de verhuurderheffing, ofwel wordt het voor woningcorporaties veel moeilijker om de verhuurderheffing te kunnen opbrengen? | 85 |  |
| 221 | Waarom is gekozen voor het stapsgewijs opschroeven van de passendheidsnorm, waardoor in 2018 95% passend aan de doelgroep wordt toegewezen en welke inspanningen moeten toegelaten instellingen doen om deze normen te halen? | 85 |  |
| 222 | Hoe verhoudt het niet passend toewijzen van dit moment zich tot de bereikbaarheid van betaalbare huurwoningen en hoe zal dat over drie jaar verbeterd zijn? | 85 |  |
| 223 | Wat gebeurt er als de passendheidsnormen niet worden gehaald nog voor 2018? Wie krijgt dan welke consequentie vanaf 2018? | 85 |  |
| 224 | Op welke manieren stimuleert u het bouwen van sociale huurwoningen tot en met de aftoppingsgrens en wordt dit geïntensiveerd? | 85 |  |
| 225 | Wat is het effect van de passendheidstoetst op de rijksbegroting? | 85 |  |
| 226 | Hoe wordt uitvoering gegeven aan de motie-Van der Linde c.s. over de openbaarmaking van financiële gegevens (33966-40)? Welke gegevens worden openbaar en vergelijkbaar gemaakt? En op welke manier worden zij beschikbaar gesteld? | 86 |  |
| 227 | Mogen toegelaten instellingen projecten in buurlanden het kader van de leefbaarheid financieren? | 86 |  |
| 228 | Waarom is voor een onafhankelijke controlfunctie de grens genomen van 2.500 verhuureenheden? | 86 |  |
| 229 | Hoe gaat u controleren en handhaven of de managementletters van de accountants wel degelijk naar de toezichthouders verzonden zijn? | 86 |  |
| 230 | Kunt u aangeven waarom u voor de grens voor een onafhankelijke controlfunctie (2.500 verhuureenheden) niet aanhaakt bij de grens voor het verlicht regime? Werkt een verschillend aantal van dit type grenzen niet erg ingewikkeld? Veroorzaakt dit niet juist een erge administratieve lastenstijging? Weet u hoeveel administrateurs (aantal fte`s) gemiddeld bij een woningcorporatie van 2.500 verhuureenheden actief zijn? En van 5.000 verhuureenheden? | 86 | 93 |
| 231 | Hoe wordt waardering op marktwaarde vormgegeven? | 87 |  |
| 232 | Hoe kan het waarderingshandhandboek op basis van DCF (discounted cashflow) eruit komen te zien? Wat is DCF in dit verband? Graag een toelichting. | 87 |  |
| 233 | Wat is het doel van het stellen van nadere regels ten aanzien van compensatie? Wat verstaat de regering exact onder compensatie voor woningcorporaties? | 88 |  |
| 234 | Kunt u aangeven hoe de marktwaardewaardering zijn beslag gaat krijgen en in welke mate de suggesties van het CFV worden overgenomen? | 88 | 91 |
| 235 | Kunt u aangeven welke wijzigingen in het ontwerpbesluit zijn aangebracht n.a.v. de zienswijze van het CFV? | 88 | 91 |
| 236 | Kunt u aangeven onder welke voorwaarden uitstel van de aflossing van interne leningen mogelijk is en hoe via het ontwerpbesluit wordt voorzien dat deze leningen de facto niet voor eeuwig kunnen voortbestaan? | 88 | 91 |
| 237 | Welke mogelijkheden ziet u om de vormgeving van de interne lening aan niet-Daeb te vereenvoudigen, dit omdat de toezichthouder de vormgeving te complex vindt? | 88 | 91 |
| 238 | Wat is de noodzaak om de scheiding van de toegelaten instelling per 1 januari 2017 zijn beslag te laten krijgen? Levert de datum van 1 mei 2017 onoverkomelijke problemen op? Zo ja, welke? | 88 | 91 |
| 239 | Waarop is het minimumaantal van 100.000 inwoners voor een woningmarktregio gebaseerd? Is het voor regio’s mogelijk hier gemotiveerd van af te wijken omdat het harde minimumaantal van 100.00 huishoudens in een specifiek geval niet haalbaar is? | 88 | 91 |
| 240 | Kunt u aangeven waarom u kiest voor een formule voor de bepaling van overcompensatie waarvan vooraf al bekend is dat die niet toereikend is, gezien de voorbeelden die u hiervan noemt in de Nota van toelichting? | 88 | 93 |
| 241 | Kunt u aangeven waarom in de formule voor overcompensatie een afslag is opgenomen voor verondersteld voordeel uit het borgingsstelsel? Is het niet vreemd om in een formule die moet resulteren in een berekening van het verkregen voordeel te beginnen met het opnemen van een aanname van verkregen voordeel? | 88 | 93 |
| 242 | Klopt het dat de formule voor overcompensatie maakt dat hoe meer kosten een corporatie maakt, en dus hoe inefficiënter de corporatie is, de overcompensatie lager is? Is dat volgens de minister verstandig en een goede prikkel? | 88 | 93 |
| 243 | Klopt het dat u de overcompensatieheffing invoert om te voldoen aan de Europese regels? Is het daarvoor nodig nu een dergelijke ‘one-size-fits-all’ formule op te nemen? | 88 | 93 |
| 244 | Is de verhuurderheffing ook een Europese verplichting? Bent u woningcorporaties (en daarmee de huurder) niet nog een keer extra aan het beboeten met de formule voor overcompensatie? | 88 | 93 |
| 245 | Klopt het dat er in de formule voor overcompensatie gekeken wordt naar het direct rendement van marktpartijen en daar aan ‘gebenchmarkt’ wordt? Klopt het dat dit vastgoed relatief duurder is en minder risicovol is? Ook aangezien het betrekkelijk vaak in de Randstad aanwezig is? Klopt het dat bij de berekening van IPD-Direct rendement deze investeerders wel de investeringen mogen meenemen in de ‘noemer’? Zo ja, waarom mogen woningcorporaties dat dan niet? | 88 | 93 |
| 246 | In de formule ter bepaling van ‘overcompensatie’ is te lezen: ‘- mw-daeb-sector: de totale waarde op 31 december van het betrokken boekjaar van de onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling, die verband houden met haar werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, welke waarde de som bedraagt van’. Gaat het hier nou om de totale waarde van het bezit in de sector? Of van een individuele woningcorporatie? Kan het zijn dat dit een fout betreft? Klopt het dat dit meermaals in de tekst verward wordt? | 88 | 93 |
| 247 | Klopt het dat met name zorg- en ouderenhuisvesters (die het moeten hebben van het direct rendement) hard geraakt worden door de maatregel voor overcompensatie? | 88 | 93 |
| 248 | Hoe wordt in de formule voor overcompensatie een afboeking op de restant marktwaarde bij woningen in geval van herstructurering verwerkt? Woningcorporaties nemen hier vaak grote verliezen t.b.v. hun maatschappelijke taak; krijgt dit een plek? | 88 | 93 |
| 249 | Waarom betrekt u de overcompensatie niet bij het onderzoek naar achtervang en borging dat in het voorjaar naar de Kamer komt? Dat is toch immers een formule die ingaat op de effecten hiervan? | 88 | 93 |
| 250 | Wat zijn de risico’s van het feit dat de aflossingsverplichting van vijf jaar bij elkaar mogen worden genomen en wat is hiervan de meerwaarde? | 89 |  |
| 251 | Waarom wordt de mogelijkheid geboden om bij een administratieve scheiding voorafgaand aan een mutatie woningen met een huur onder de liberalisatiegrens over te brengen van de Daeb naar de niet-Daeb tak, vooruitlopend op een mogelijke liberalisatie? Tellen deze woningen nog mee voor het innen van de verhuurderheffing? | 89 |  |
| 252 | Waarom is een aflossing van de interne starterslening bij een administratieve scheiding niet verplicht, wanneer dit wel verplicht is voor huisbezitters? | 89 |  |
| 253 | Waarom blijven woningen met een niet-geliberaliseerd contract die worden verhuurd voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens in de Daeb-tak? Wat betekent het feit dat zij na mutatie wel overgaan naar niet-Daeb? Gebeurt dit bij een nieuwe huurder die de woning boven de liberalisatiegrens huurt of ook bij een zittende huurder wiens huur boven de liberalisatiegrens stijgt als het gevolg van huurverhoging? | 90 |  |
| 254 | Bent u van mening dat alle huurwoningen van een toegelaten instelling met een gereguleerd contract in principe thuishoren in het Daeb-deel van een toegelaten instelling? | 90 |  |
| 255 | Wordt bij een juridische splitsing aflossing van een startlening wel verplicht? | 90 |  |
| 256 | Bent u van mening dat alle huurwoningen met een gereguleerd contract in principe thuishoren in het Daeb-deel van een toegelaten instelling? | 90 |  |
| 257 | Kunnen verschillende rekenvoorbeelden worden gegeven van overcompensatie inclusief een toelichting daarop en waarom er gekozen is voor één formule? | 92 |  |
| 258 | Klopt het dat in de gekozen formule een verondersteld voordeel is opgenomen, waardoor woningcorporaties eerder overgecompenseerd zullen zijn? Graag een toelichting hierop. | 92 |  |
| 259 | Zowel het CFV als Aedes hebben kritiek op de berekening ofwel de formule van de overcompensatie. Kan ingegaan worden op alle bezwaren van deze organisaties? | 92 |  |
| 260 | Kan in een overzicht in het bijzonder worden ingegaan op de bezwaren van het CFV over de aanstaande scheiding of splitsing van Daeb en niet-Daeb-activiteiten te weten:  - de uitvoerbaarheid van de scheiding waardoor een fundamentele herziening van onderliggende besluit noodzakelijk wordt geacht; - de uitvoerbaarheid in verhouding tot het tijdpad; - het kunnen houden van goed toezicht; - de strijdigheid met Europese regels; - de ruime interpretatie van de aflossing van een interne lening voor niet-Daeb-taken waar de minister om kan vragen. | 92 |  |
| 261 | Kunt u toelichten in hoe en in welke mate u de Europese minimumeisen aan overcompensatie afwijken t.o.v. de in het ontwerpbesluit opgenomen eisen? | 92 | 93 |
| 262 | In het ontwerpbesluit is een formule opgenomen ter bepaling van overcompensatie. U noemt echter in de Nota van Toelichting al een aantal voorbeelden waarvoor de formule niet toereikend is. Kunt u aangeven waarom u kiest voor een formule waarvan vooraf al bekend is dat die niet toereikend is? | 92 | 93 |
| 263 | In het ontwerpbesluit is een formule opgenomen ter bepaling van overcompensatie. Kunt u aangeven waarom in deze formule een afslag is opgenomen voor verondersteld voordeel uit het borgingsstelsel? Is het niet vreemd om in een formule die moet resulteren in een berekening van het verkregen voordeel te beginnen met het opnemen van een aanname van verkregen voordeel? | 92 | 93 |
| 264 | Welke sancties kunt u de toegelaten instelling opleggen wanneer een gemeente en de huurders aantonen dat de toegelaten instelling niet bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave? | 93 |  |
| 265 | Wat is het verschil tussen de Staat van de Volkshuisvesting en de Staat van de Woningmarkt? | 94 |  |
| 266 | Op welke manier beslissen huurders als het gaat om een sanering? Zij draaien immers voor de kosten op. | 94 |  |
| 267 | Kunt u aangeven op welke wijze de financiële overzichten aan de gemeenten zullen worden aangeboden? | 96 | 98 |
| 268 | Welke acties neemt u om erop toe te zien dat gemeenten en woningcorporaties binnen een jaar met een nieuwe indeling van hun werkdomein komen? | 96 | 98 |
| 269 | Op welke wijze worden categorale organisaties als Woonzorg gebonden aan lokale democratische controle zoals voorzien in de novelle en het ontwerpbesluit? | 96 | 98 |
| 270 | Kunt u aangeven op welke wijze de financiële overzichten aan de gemeenten zullen worden aangeboden? Hoe borgt u dat daaruit niet onterecht het beeld ontstaat dat woningcorporaties gemakkelijk grote uitgaven kunnen doen met alle gevolgen van dien? | 96 | 98 |
| 271 | Waarom worden gemeenten verplicht om op regionale schaal woonvisies op te stellen om zo een woningmarktregio vast te stellen? Gaat dit niet in tegen de lokale democratische legitimering? | 97 |  |
| 272 | Waarom wordt een minimum van 100.000 huishoudens gehanteerd en in hoeverre sorteert dit voor op gemeentelijke herindelingen? | 97 |  |
| 273 | Waarom krijgen categorale instellingen een uitzonderingspositie wat betreft nieuwbouw buiten de kernregio en waar is dat op gebaseerd? | 97 |  |
| 274 | Klopt het dat woningcorporaties met terugwerkende kracht, weer een nieuwe voorziening (uit verkoop), met onzekere uitkomsten, moeten vaststellen? | 97 |  |
| 275 | Waar is de datum van 1 januari 2012 op gebaseerd? | 97 |  |
| 276 | Kan geschetst worden tegen welke veranderingen de woningcorporaties aanlopen ten aanzien van de werking van het “eigen middelen” beleid van het WSW? | 97 |  |
| 277 | Wat zijn de redenen dat toegelaten instellingen in bepaalde situaties deel mogen nemen in een samenwerkingsvennootschap buiten het feitelijke werkgebied? | 98 |  |
| 278 | Hoe zit een samenwerkingsvennootschap er uit en hoe werkt dit in de praktijk? | 98 |  |
| 279 | Op welke manier krijgt de Kamer inzicht in de indicatieve investeringscapaciteit van alle toegelaten instellingen per gemeente die u jaarlijks verstrekt aan hen? | 98 |  |
| 280 | Hoe zullen de regels voor beleggen bij ministeriële regeling eruit komen te zien, en op welke manier moeten deze aangescherpt worden volgens de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)? | 100 |  |
| 281 | Waarom vindt het CFV de berekening van de waarderingsgrondslag nog onvoldoende en hoe zal dit verbeteren in een ministeriële regeling? | 100 |  |
| 282 | Kan een reactie gegeven worden op alle aangedragen bezwaren van het CFV in haar brief van 20 januari 2015 onder kenmerk BO/NS/15.017? | 100 |  |
| 283 | Hoe verhoudt de mate van uitwerking van de verschillende onderdelen zich tot elkaar? Zo is verkoop van bezit uitvoerig beschreven, maar de waardering van het vastgoed niet. Graag een toelichting. | 100 |  |
| 284 | Gaat het ontwerpbesluit aangevuld worden met meer informatie over de waardering van het bezit omdat deze informatie ontbreekt, zoals ook het CFV stelt? | 100 |  |
| 285 | Waarom vindt u een tijdpad voor een splitsing of scheiding van Daeb en niet-Daeb taken tot 1 januari 2017 wel realistisch in tegenstelling tot het CFV? Wat gebeurt er als 1 januari 2017 niet wordt gehaald? | 100 |  |
| 286 | Hoe ziet een faillissementscenario eruit en kan worden toegelicht waarom er in dit besluit geen plaats voor is? | 100 |  |