



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

Ons kenmerk

Datum 19 maart 2017
Betreft Inhoudelijke punten evaluatie Woningwet

Geachte heer ,

Met deze brief wil ik graag vanuit mijn rol als onafhankelijk toezichthouder enkele knelpunten die ik in de praktijk ben tegengekomen in de wet- en regelgeving onder uw aandacht brengen. Deze punten wil ik agenderen voor de evaluatie van de Woningwet. In verkennende sfeer heeft hierover reeds overleg plaatsgevonden tussen medewerkers van uw en mijn directie. Hieronder volgen puntsgewijs mijn opmerkingen.

1. Koop van woningen met terugkoopclausule DAEB of niet-DAEB

Op grond van artikel 47 van de Woningwet is het kopen van woningen als DAEB-activiteit alleen toegestaan indien de woning, nu of in de toekomst, zal worden verhuurd als DAEB-woning in de kernvoorraad. Het kopen van woningen om ze direct te verkopen is dus geen DAEB activiteit. Dit geldt ook als de woning wordt gekocht met een terugkooprecht of terugkoopplicht. Op basis van de regels voor het scheiden en splitsen moet de reservering voor een onder voorwaarden verkochte woning die laatstelijk is verhuurd als DAEB woning, in de DAEB tak worden opgenomen, waarmee de woning ook in de DAEB tak moet worden teruggekocht. Een terugkoop met de bedoeling de woning direct zonder voorwaarden te verkopen is vanuit de DAEB tak dan ook niet mogelijk. Vanuit de letter van de wet kan deze woning zelfs niet worden doorverkocht naar de juridisch gescheiden niet-DAEB tak. De corporatie kan in geval van verplichte terugkoop of terugkopen in de DAEB de woning enkel verhuren in de DAEB of opnieuw verkopen onder voorwaarden.

De Aw vindt het vanuit volkshuisvestelijk perspectief een onwenselijke situatie als corporaties die een terugkoopplicht hebben, de teruggekochte woning vervolgens niet definitief kunnen verkopen. Dit bemoeilijkt immers de afbouw van de VOV-portefeuille waar veel corporaties thans naar streven. Bij terugkooprecht speelt dit probleem niet, omdat de corporatie dan gewoon via de huidige eigenaar kan verkopen en zijn voorwaarden kan ophalen in de DAEB tak. Ik stel u voor om de wet aan te passen zodat het mogelijk wordt voor corporaties om een teruggekochte woning op basis van een terugkoopplicht definitief te kunnen verkopen.

2. Terugkoop vov na vastgestelde woningmarktregio's

Per 30 augustus 2016 zijn de woningmarktregio's vastgesteld en mogen corporaties geen woningen aankopen buiten hun woningmarktregio. Het terugkopen van VOV-woningen is dus niet toegestaan ten aanzien van woningen die in een andere woningmarktregio liggen. De Aw heeft geen bevoegdheid om voor dit soort gevallen ontheffing te verlenen van het verbod op aankoop van woningen buiten de woningmarktregio. Ik stel voor om wettelijk te regelen dat terugkopen van VOV-woningen die in een andere woningmarktregio liggen wordt toegestaan.

3. Goedkeuring vervreemden kleindochters

In artikel 27 van de Woningwet staat omschreven voor welke besluiten van het bestuur van een toegelaten instelling de Aw goedkeuring moet verlenen. Dat betreft onder andere bepaalde verkoopbesluiten en het vervreemden van aandelen. Voor besluiten van zogenaamde kleindochters van toegelaten instellingen hoeft de Aw geen goedkeuring te verlenen. Daarentegen vallen de kleindochters wel onder het toezicht van de Aw. Ik stel voor om deze inconsistentie op te heffen.

4. Instemmingsrecht huurders bij fusies

Ingevolge artikel 53, tweede lid, van de Woningwet hebben corporaties in beginsel instemming nodig van de huurders bij een fusie. De Aw heeft in de praktijk geconstateerd dat door dit instemmingsrecht het risico bestaat dat corporaties druk kunnen voelen om toe te geven aan financiële eisen van de huurders. Dit vind ik een ongewenste prikkel in het stelsel. Ik stel daarom voor om dit instemmingsrecht te vervangen door een adviesrecht.

5. Adviesmogelijkheid ALV's

Door het aangenomen amendement van het lid De Vries hebben algemene ledenvergaderingen van verenigingen ingevolge artikel 25, lid 3 en 4, van de Woningwet een adviesmogelijkheid gekregen bij bepaalde beslissingen van de raad van commissarissen (RvC). De Aw signaleert dat een neveneffect van deze wetgeving is dat verenigingen worden omgezet naar stichtingen, omdat ALV's zich overvraagd voelen waar het gaat om de adviesrol. Indien beleidsmatig waarde wordt gehecht aan het blijven voortbestaan van verenigingen, dan dient de wetgeving op dit punt aangepast te worden.

6. Goedkeuringen

Op grond van de Woningwet is de Aw bevoegd om op een groot aantal terreinen goedkeuringen te verlenen. De praktijk toont aan dat bepaalde goedkeuringen zouden kunnen worden vervangen door toezicht achteraf. Hiermee wordt lastenverlichting voor de corporaties bereikt. De Aw inventariseert momenteel welke goedkeuringen vervangen zouden kunnen worden door toezicht achteraf. Over de uitkomsten van deze inventarisatie zal ik u op de hoogte brengen. Tevens wil ik opmerken dat corporaties voor het verkrijgen van bepaalde goedkeuringen erg veel stukken moeten indienen. Een voorbeeld hiervan is artikel 8 van het Btiv, dat stelt dat een verzoek in ieder geval vergezeld dient te gaan van circa 10 documenten. Hetgeen impliceert dat dat ook moet als een corporatie bijvoorbeeld lid wil worden van een vereniging als Aedes. Meer ruimte voor differentiatie naar het (financieel) risico van een verbinding (bijvoorbeeld lid van een vereniging versus een verbinding waar nieuwe activiteiten met een materieel financieel belang gaan plaatsvinden) zou recht doen aan het doel van de goedkeuring.

7. Dienstverlening aan MOG en BOG

De Aw constateert dat op grond van de Woningwet diensten alleen aan bewoners van woongelegenheden mogen worden aangeboden. De Aw vindt het in de geest van de wet als ook diensten aan gebruikers van niet-woongelegenheden die tot de DAEB worden gerekend, zoals het maatschappelijk vastgoed en het BOG in de plint, tot het werkdomein van corporaties wordt gerekend. Deze aanpassing past namelijk bij het uitgangspunt van de Woningwet dat een corporatie zich dient te richten op zijn DAEB werkzaamheden en biedt corporaties bijvoorbeeld de mogelijkheid de diensten van hun eigen WKO's in te zetten voor de gebruikers van hun maatschappelijk vastgoed en BOG. Ik stel dan ook voor om de regelgeving op dit punt aan te passen.

8. Interne financiering/interne lening

Corporaties kunnen onder condities na de scheiding nog interne leningen vanuit de DAEB tak verstrekken aan de niet-DAEB tak. Hiertoe is het allereerst van belang of er op het niveau van de niet-DAEB tak (dus niet alleen op project-niveau) sprake is van een financieringsbehoefte. Vervolgens of deze op de kapitaalmarkt financierbaar is. Als dat niet mogelijk is dan is de inzet van een interne lening onder voorwaarden mogelijk. De lening moet worden verstrekt uit een voorziening die is opgebouwd uit verkoopopbrengsten. Voorwaarde is wel dat het project dat aanleiding voor deze vraag is betrekking heeft op herstructurering. De beoordeling dient dus meer dan de huidige toelichting bij artikel 79 BTIV op tak-niveau plaats te vinden. Ik vraag dan ook om verduidelijking van de toelichting bij artikel 79 Btiv. Deze verduidelijking zou wenselijk zijn gezien ook de huidige inzichten met betrekking tot de financieringsbehoefte van de niet-DAEB takken. Deze laten op dit moment zien dat er eerder sprake is van een zich ontwikkelende overfinanciering. Dit komt tot uitdrukking in de groei van liquiditeit in de niet-DAEB tak. Via toezicht en de insteek van WSW wordt er op ingezet dat structurele overliquiditeit in niet-DAEB door corporaties wordt toebedeeld aan de DAEB tak door middel van extra aflossingen of een dividend uitkering. Hiermee wordt voorkomen dat corporaties onnodig geborgde financiering in de DAEB tak gaan aantrekken.

9. Zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid

De wet- en regelgeving welke betrekking heeft op de afgifte van de zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid beschrijft op een relatief hoog detailniveau de te volgen (interne) procedure. Zo dient de Aw iedere afzonderlijke competentie te beoordelen. Deze wijze van beschrijven heeft een sturend effect. De Aw wil de ruimte krijgen om de procedure voor het afgeven van een zienswijze G&B door te ontwikkelen (bijv. in het kader van de papieren toetsing). Ik stel dan ook voor om de bijlagen 1 en 2 van het Btiv te herzien.

Tevens wil ik opmerken dat de in wet- en regelgeving gebezigde term "zienswijze" een minder gelukkig gekozen term is, omdat derden deze term verwarren met de term "zienswijze" (een reactie op een voorgenomen besluit) in het kader van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De zienswijze welke door de Aw in de procedure geschiktheid en betrouwbaarheid wordt afgegeven, is een appelabel besluit in de zin van de Awb. Ik stel voor om de wet op dit punt aan te passen. Verder wordt de bestuurder die voor onbepaalde tijd is benoemd vóór de inwerkingtreding van de Woningwet per 1 juli 2015, zolang hij in die functie werkzaam blijft, nooit getoetst op geschiktheid en betrouwbaarheid. Dit levert scheve verhoudingen op. Indien mogelijk, wil ik het overgangsrecht aangepast hebben op dit punt.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 maart 2018

Ons kenmerk

Ten slotte spreekt artikel 30, derde lid, van de Woningwet over de benoeming van de commissaris, niet over de benoeming van de voorzitter. De competentie "voorzitter" wordt echter wel genoemd in Bijlage 1 van het Btiv. De praktijk wijst uit dat het voorkomt dat kandidaten die aanvankelijk zijn getoetst als lid van de RvC doorschuiven naar de functie van voorzitter zonder op de competentie "voorzitter" te zijn getoetst. Ik zou dit punt dan ook expliciet benoemd willen hebben in de Woningwet.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 maart 2018

Ons kenmerk

10. dVi/dPi uitvraag op postcodeniveau

Er loopt momenteel een gezamenlijk traject om te beoordelen of de dVi/dPi opvraag kan worden gehalveerd. In dat kader kan de bepaling in het Rtiv dat in de dVi en dPi de verkoop van huurwoongelegenheden moet worden gespecificeerd naar postcodeniveau worden meegenomen. Dit zou namelijk kunnen worden beperkt tot totaalstellingen. Ik stel dan ook voor om deze bepaling in het Rtiv te wijzigen.

11. Kleinere corporaties

Op basis van de ervaringen met oordeelsbrieven en governance-inspecties is de impressie van de Aw dat kleinere corporaties de laatste jaren worstelen met de toegenomen eisen die aan hen worden gesteld door de wetgever en verschillende stakeholders. Dat wordt ook met name in gesprekken in het kader van de governance-inspecties door de Aw herkend. Daarbij zijn er corporaties die nadrukkelijk persisteren in een zelfstandig voortbestaan, ook al gaat dit soms gepaard met relatief hoge bedrijfslasten en navenant minder middelen uit het maatschappelijk gebonden vermogen voor volkshuisvestelijke doelen. Andere corporaties willen ook zelfstandig voortbestaan, maar zien aanleiding om in bedrijfsvoering de samenwerking met andere corporaties te intensiveren waarmee men de kwetsbaarheid van een kleine organisatie wil verminderen en efficiëntie wil bevorderen. Weer andere corporaties hebben inmiddels het voornemen om te fuseren. Ik wil dit punt agenderen en een themaonderzoek uitvoeren hierover.

DE DIRECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,