



> Retouradres Postbus 20901 2500 EX Den Haag

T.a.v. Minister van BZK

**ILT**

Omgeving en Dienstverlening  
Netwerken leefomgeving en  
wonen

Den Haag  
Postbus 20901  
2500 EX Den Haag

**Contactpersoon**

Senior (beleids) adviseur



**Ons kenmerk**

-

**Uw kenmerk**

2020-0000684886

Datum 21 december 2020  
Betreft Reactie AW op aanwijzing inzake de woningwet artikel  
44c

Geachte mevrouw Ollongren,

Op 4 december j.l. heeft u mij een aanwijzing gegeven o.g.v. artikel 60, tweede lid, van de Woningwet om niet te handhaven op de goedkeuringsplicht in artikel 44c van de Woningwet tot de inwerkingtreding van de herziene Woningwet. Door middel van deze brief reageer ik op uw aanwijzing.

**Aanwijzing op hoofdlijnen**

In de Kamerbrief op Prinsjesdag over verdere maatregelen om door te bouwen tijdens de coronacrisis heeft u de opschorting aangekondigd van de markttoets voor investeringen van woningcorporaties die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB). U geeft aan dat de procedurele voorschriften van de markttoets een stremmende werking hebben op het realiseren van middenhuurwoningen, terwijl er juist een grote behoefte is aan woningen voor huishoudens met een middeninkomen. Deze voorgenomen wijziging is opgenomen in de nota van wijziging die wordt meegenomen in het wetsvoorstel Wijziging van de Woningwet. De goedkeuringsprocedure gelegen in artikel 44c van de Woningwet wordt hiermee opgeschort voor een periode van drie jaar.

In de nota van wijziging wordt toegelicht dat de opschorting van artikel 44c van de Woningwet met terugwerkende kracht van toepassing wordt per 1 januari 2021. In de periode van 1 januari 2021 tot de inwerkingtreding van het wetsvoorstel acht u het niet wenselijk om artikel 44c van de Woningwet van toepassing te laten zijn. Dit vanwege de beknelde positie van huishoudens met een middeninkomen op de woningmarkt, de onzekerheid die het coronavirus met zich meebrengt en het door u aangekondigde pakket van tijdelijke maatregelen. Gelet hierop heeft u mij een aanwijzing gegeven om in de periode van 1 januari 2021 tot de inwerkingtreding van het wetsvoorstel niet te handhaven op de nakoming van artikel 44c van de Woningwet.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) zal conform uw aanwijzing niet handhaven op de nakoming van artikel 44c van de Woningwet in de periode van 1 januari 2021 tot de inwerkingtreding van het wetsvoorstel. Er wordt ook niet handhavend opgetreden tegen niet-nakoming van de vereisten uit de relevante lagere regelgeving die uitwerking betreft van artikel 44c van de Woningwet.

## Overwegingen

Ik wil u er wel op attent maken dat met het opvolgen van uw aanwijzing, de Aw enkele risico's ziet. De risico's zijn als volgt:

- De parlementaire enquête woningcorporaties constateerde in 2014 dat het volkshuisvestelijk toezicht onder de maat was, er geen zicht was op volkshuisvestelijke prestaties en integriteitstoezicht afwachtend en reactief was. Artikel 44c van de Woningwet is één van de beheersmaatregelen die beogen volkshuisvestelijk toezicht vooraf te organiseren om zo nieuwe misstanden en staatssteundiscussies te voorkomen.
- U kiest er niet voor om enkel artikel 44c, eerste lid, onder a t/m g, buiten werking te stellen zoals u wel heeft gedaan in de Aanwijzing van 16 september 2020 t.b.v. de overdracht van Vestia bezit in de maatwerkgemeenten. In dit geval geeft u mij de aanwijzing om, vooruitlopend op de behandeling van het wetsvoorstel in het parlement, artikel 44c van de Woningwet in zijn geheel buiten werking te stellen. Hiermee verliest de Aw haar bevoegdheid om vooraf een check uit te voeren op de haalbaarheid van de financiering van het project en of er sprake is van een negatief rendement. Ook de zienswijze van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw op de investering komt hiermee te vervallen, waarmee een inschatting wordt gemaakt of de voornemens nu of op termijn een risico kunnen vormen voor de uitvoering van DAEB werkzaamheden.
- Met het wegvallen van de goedkeuring vooraf blijft alleen het reguliere toezicht op niet-DAEB werkzaamheden over, het toezicht is daarmee minder stringent. Bij geconstateerde onvolkomenheden kunnen eenmaal gestarte werkzaamheden dan niet of moeilijk worden teruggedraaid.
- Met de buitenwerkingstelling van artikel 44c van de Woningwet vervalt ook de goedkeuring vooraf op andere activiteiten dan alleen bouw van middenhuurwoningen, zoals bedrijfsonroerend goed. Hiermee wordt het voor corporaties eenvoudiger om zich buiten de strikte afbakening van taken te begeven die beoogd was naar aanleiding van de parlementaire enquête.

Ik ben voornemens om over deze elementen begin volgend jaar een toezichtsignaal uit te brengen.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Directeur Autoriteit woningcorporaties

Dhr. drs. C. van Nieuwamerongen

**ILT**  
Omgeving en Dienstverlening  
Netwerken leefomgeving en  
wonen

**Datum**  
18 december 2020

**Ons kenmerk**  
-