



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Ons kenmerk**  
ILT-2016/74619

**Uw kenmerk**  
2016-0000466434

Datum 29 september 2016  
Betreft HUF toets beleidsregel experiment wooncoöperaties

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft een toets uitgevoerd op de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudebestendigheid van de beleidsregel experiment wooncoöperaties.

In de beleidsregel worden enkele voorwaarden gesteld die gelden bij de vervreemding aan een wooncoöperatie. De Aw merkt op dat er bij toepassing van die voorwaarden geen volledige garantie is op het tegengaan van het weglekken van maatschappelijk vermogen van toegelaten instellingen. Dit omdat de voorwaarden alleen bij verkoop worden gesteld en er daarna geen controle mogelijk is. Daarbij valt te denken aan de (inkomens-) criteria voor het lidmaatschap van de wooncoöperatie en eventueel onderverhuur aan bewoners die niet tot de doelgroep behoren en derden (AirBnB-achtige verhuur bijvoorbeeld).

Voor de waardebepaling van woongelegenheden die opgeknapt gaan worden, kan volgens de beleidsregel gebruik worden gemaakt van de residuele methode. Bij toepassing van de residuele methode is een aantal aspecten niet voldoende scherp gedefinieerd wat tot problemen in de uitvoering van de beleidsregel kan leiden voor de Aw. Zo wordt in de praktijk verschillend omgegaan met de inhoud en calculatie van de renovatiekosten en is dus niet eenduidig welke kosten wel en niet in mindering mogen worden gebracht op de waarde in de gerenoveerde staat. Bij een eventuele doorverkoop binnen 10 jaar roept dit als gevolg hiervan vragen op over de berekening van de waardedeling. Tot slot kan er met toepassing van de residuele methode de maximale korting van 50 % op de residuele waarde worden "toegerekend" naar een zeer lage waarde en dito koopsom. Dit heeft gevolgen voor het behoud van maatschappelijk gebonden vermogen. Door deze onduidelijkheden in de residuele methode is het toestaan van deze taxaties fraudegevoelig en is een nadere toelichting daarom gewenst.

De beleidsregel bevat verder een discrepantie in de looptijd. In artikel 5 wordt een termijn van 3 jaar genoemd, terwijl in de toelichting onder 6 wordt gesteld dat de regel geldig is tot 1 januari 2019.