



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directie Woningmarkt
drs. E.J. van Kempen
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

ILT
Handhavingsbeleid
Beleidsadvies
Koningskade 4
Den Haag
Postbus 90653
2509 LR Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

Datum
3 maart 2016

Ons kenmerk
ILT-2016/16273

nota

HUF toets wijziging BTIV mbt vergunninghouders

Geachte heer Van Kempen,

Op uw verzoek heb ik een toets uitgevoerd op de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudebestendigheid (HUF toets) van de wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het stellen van nadere regels over het verlenen van toestemming voor het verrichten van de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45a, eerste lid, van de Woningwet. In dit artikel wordt het werkgebied van toegelaten instellingen tijdelijk uitgebreid met het oog op het huisvesten van vergunninghouders. Hierbij stuur ik u de resultaten van deze toets.

Algemeen oordeel over de handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid

Ik acht de wijziging van het BTIV in algemene zin handhaafbaar en uitvoerbaar, met in achtneming van onderstaande opmerkingen.

Ten aanzien van twee punten maak ik een voorbehoud over de handhaafbaarheid, aangezien daarover nader overleg nodig is:

- 1) In de Memorie van Toelichting op de wijziging van de Woningwet met betrekking tot vergunninghouders is het volgende opgenomen: *“De Autoriteit heeft gevraagd uiteen te zetten hoe wordt gecontroleerd dat bij aanvang minimaal 50% van de verhuureenheden wordt verhuurd aan vergunninghouders. In het BTIV zal een toestemmingsformulier worden opgenomen, waarin de toegelaten instelling verklaart dat dit het geval is. De accountant zal dit bij controle op de toewijzingen expliciet betrekken”*.

Over de vaktechnische uitvoerbaarheid voor de accountant heeft nog geen overleg met de sectoraccountants of de werkgroep COPRO van de NBA plaatsgevonden, waardoor op dit moment nog niet vaststaat of deze wettelijke norm handhaafbaar is. Van belang in dit kader is onder meer dat duidelijk moet zijn op basis van welk bewijsdocument de accountant een goedkeurend Assurance-rapport kan afgeven.

Ambtelijk is besproken en juridisch getoetst dat formulieren waarmee de toegelaten instelling toestemming vraagt aan de Aw door de ILT/Aw worden ontwikkeld en gepubliceerd. Daaruit volgt dat dit formulier geen deel uitmaakt van het BTIV.

- 2) Artikel 53a lid 1 sub c: de betrouwbaarheid van de opgave van de toegelaten instelling dat de investering per wooneenheid maximaal € 10.000,- bedroeg, kan door de Aw niet zelfstandig worden vastgesteld. Ik verzoek u een bepaling toe te voegen waarmee de toegelaten instelling verplicht wordt voor de duur van het contract een aparte projectadministratie bij te houden op basis

waarvan de accountant kan vaststellen dat de norm niet is overschreden. Ook op dit punt heeft nog geen afstemming met de werkgroep COPRO van de NBA plaatsgevonden, waardoor op dit moment nog niet vaststaat of deze wettelijke norm handhaafbaar is.

ILT
Handhavingsbeleid
Beleidsadvies

Datum

Financiële risico's

In de HUF toets op de wijziging van de Woningwet in verband met vergunninghouders d.d. 4 december 2015 heb ik aangegeven dat het loslaten van de voorzichtige benadering die was gekozen bij de beleidsregel met betrekking tot vergunninghouders betekent dat de financiële risico's voor toegelaten instellingen worden vergroot. Naar aanleiding van mijn verzoek een bepaling op te nemen waarmee het voor de Autoriteit woningcorporaties (Aw) mogelijk wordt de aanvraag voor toestemming af te wijzen indien de financiële risico's te groot worden geacht, heeft u in de voorliggende wijziging van het BTIV artikel 53a lid 3 opgenomen. In het betreffende artikel is echter aangegeven dat de Aw uitsluitend kan afwijzen indien de financiële continuïteit van de toegelaten instelling door het uitvoeren van de werkzaamheden niet gewaarborgd zou zijn. Ik verzoek u dit artikel te wijzigen zodat de Aw tevens toestemming kan onthouden indien de financiële risico's te groot worden geacht.

Ons kenmerk
ILT-2016/83918

Voorts merk ik op dat de Aw in ander verband door BZK is gevraagd te participeren in een (breed) onderzoek naar de risico's van beheer voor derden door toegelaten instellingen. Doelstelling van dit onderzoek is te bekijken of, en zo ja onder welke condities en met welke beheersmaatregelen, het verantwoord is om de mogelijkheden van beheer voor derden uit te breiden. De voorliggende wijziging van de woningwet en het BTIV zien op een specifieke doelgroep, maar de financiële risico's zijn in algemene zin vergelijkbaar. Eén van de beheersmaatregelen die in het kader van dit onderzoek is besproken is het werken met modelcontracten met ontbindende voorwaarden. Ik verzoek u dan ook in overweging te nemen aan artikel 53d het tussentijds intrekken van de toestemming toe te voegen indien de Aw de financiële risico's van voortzetting van de werkzaamheden te groot acht. Hiertoe moet aan de (model)overeenkomst tussen pandeigenaar en de toegelaten instelling een exitclausule met duidelijke ontbindende voorwaarden worden toegevoegd.

Ik verzoek u voorts aan te geven hoe genoemd onderzoek en de wijziging van Woningwet en BTIV zich tot elkaar verhouden, nu met deze wijziging reeds onomkeerbare stappen ten aanzien van beheer voor derden worden gezet.

Personele en financiële gevolgen voor de Aw

In de Memorie van Toelichting bij de wijziging van de Woningwet met betrekking tot vergunninghouders wordt gesteld dat op dit moment niet duidelijk is of commerciële marktpartijen de werkzaamheden met betrekking tot het huisvesten van vergunninghouders op zich kunnen of willen nemen tegen de gestelde voorwaarden. Het is mede daarom slechts op basis van grove schattingen te bepalen hoeveel aanvragen door de Aw beoordeeld zullen moeten worden.

De Aw komt op basis van deze schattingen tot de volgende kosten ten aanzien van capaciteit en middelen:

Jaar 1: € 37.500
Jaar 2: € 27.500
Jaar 3-5: € 11.200

Na deze vijf jaar kan geen toestemming meer worden verleend, maar kunnen lopende toestemmingen nog wel worden ingetrokken indien daartoe aanleiding bestaat. De kosten voor deze intrekkingen zullen marginaal zijn.

ILT
Handhavingsbeleid
Beleidsadvies

De extra werkzaamheden zullen worden meegenomen in de jaarlijkse begroting en worden gefinancierd uit de heffing.

Datum

Ons kenmerk
ILT-2016/83918

Overige opmerkingen

- 3) In de wijziging van de Woningwet en het BTIV worden verschillende termen gebruikt: woongelegenheid, wooneenheid, woning, verhuureenheid, gebouw, aanhorigheden. Ik verzoek u eenduidigheid in terminologie toe te passen in zowel wet, BTIV als de nog voor te leggen Ministeriële Regeling, en, indien sprake is van verschillen tussen de gebruikte termen, deze duidelijk in wet- en regelgeving te definiëren.

BTIV

- 1) Artikel 53a lid 1 sub b: ik verzoek u "bij aanvang van de werkzaamheden" voor de duidelijkheid te vervangen door "bij aanvang van de verhuur", zoals ook wordt gesteld in de Nota van Toelichting in paragraaf 2.2.
- 2) Artikel 53b lid 1 sub c: de betreffende passage is onduidelijk en lijkt te stellen dat de duur van de toestemming is verbonden aan het realiseren van de voor de gemeente geldende taakstelling. De toestemming is inderdaad primair gericht op het realiseren van de taakstelling, maar komt niet te vervallen op het moment dat de gemeente aan haar taakstelling heeft voldaan. Ik verzoek u de passage op dit punt te verhelderen.
- 3) Artikel 53d aanhef: ik verzoek u 'tien jaar' te wijzigen in 'de contractduur'. Een contract kan ook voor een kortere periode dan tien jaar worden gesloten.
- 4) Ik verzoek u een bepaling aan het BTIV toe te voegen waarmee de maximale duur van de opdracht van tien jaar moet worden vastgelegd in de overeenkomst tussen de pandeigenaar en de toegelaten instelling. Ik verzoek u hieraan toe te voegen dat verlenging van de termijn nietig is.

Nota van Toelichting

- 1) Ik verzoek u aan de laatste zin van de Inleiding toe te voegen: "Het verlenen dan wel intrekken van toestemming zal per separaat besluit worden geman-dateerd aan de Autoriteit woningcorporaties.
- 2) In paragraaf 2.3 staat een zin die tekstueel niet volledig is. Ik verzoek u aan het einde van de zin toe te voegen: "Daarom dient, ..., geen andere geïnter-resseerden zijn om de werkzaamheden uit te voeren."
- 3) Ik geef u in overweging voor de volledigheid aan paragraaf 3.1 over de voor-afgaande toestemming toe te voegen dat de Aw via haar website een toe-stemmingsformulier zal publiceren. De genoemde documenten kunnen bij dit formulier gevoegd worden.

Verklaring gemeente

- 1) In de tweede bullet wordt verwezen naar "*de modelovereenkomst tussen toe-gelaten instelling en de pandeigenaar*". Ook in de Nota van Toelichting komt dit terug. Ik verzoek u aan te geven welke modelovereenkomst dit betreft en deze publiekelijk beschikbaar te stellen en het gebruik bij regelgeving ver-plicht te stellen. Een modelovereenkomst kan naar de mening van de Aw een goede beheersmaatregel zijn.
In de Nota van Toelichting staat bij de toelichting op artikel 53a dat geen toe-stemming wordt gegeven indien de financiële continuïteit niet langer is ge-

waarborgd of dat de modelovereenkomst tussen de pandeigenaar en de toegelaten instelling hiertoe aanleiding geeft. Deze laatste zinsnede staat echter niet in artikel 53a. Ik verzoek u dan ook dit toe te voegen aan artikel 53a.

- 2) In de derde bullet wordt gesproken over een opdrachtformulier. Dit impliceert dat hiervoor een gestandaardiseerd formulier wordt ontworpen. Indien dit het geval is, dan verzoek ik u deze publiekelijk beschikbaar te stellen en het gebruik bij regelgeving verplicht te stellen.
- 3) Ik verzoek u aan de zesde bullet toe te voegen: "Zich binnen twee weken na bekendmaking geen andere partijen bij het college hebben gemeld ...".
- 4) In de achtste bullet wordt gesteld dat de pandeigenaar de werkzaamheden wenst uit te laten voeren door de toegelaten instelling. Dit veronderstelt een keuze van de pandeigenaar, terwijl bij interesse van marktpartijen die de werkzaamheden kunnen uitvoeren tegen de gestelde voorwaarden deze partijen voorrang krijgen boven de toegelaten instelling. Ik verzoek u deze bullet aldus aan te passen.

Ter verbetering van de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid vraag ik u rekening te houden met het vorenstaande.

Graag zie ik uw reactie op deze HUF-toets tegemoet.

Hoogachtend,

DE INSPECTEUR-GENERAAL LEEFOMGEVING EN TRANSPORT,

mr. J.A. van den Bos

ILT
Handhavingsbeleid
Beleidsadvies

Datum

Ons kenmerk
ILT-2016/83918