Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

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
8 januari 2016

Ons kenmerk
ILT-2016/4681

nota

HUF toets Veegwet wonen en wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting

Geachte heer Van Kempen,

Op uw verzoek heb ik een toets uitgevoerd op de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudebestendigheid van de veegwet wonen en de wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). Hierbij stuur ik u de resultaten van deze toets.

Zoals u in uw verzoek aangeeft, bevat de veegwet met name een aantal technische wijzigingen. Ook bij het BTIV gaat om het om technische wijzigingen. Hierover heeft eerder contact plaatsgevonden met de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Deze wijzigingen hebben voor de Aw geen personele of financiële consequenties. Wel wil ik de volgende punten onder uw aandacht brengen:

<u>Veegwet</u>

1) In artikel 25 tweede lid van de veegwet wordt een zin in gevoegd luidende: "De rijksbelastingdienst verstrekt Onze Minister op zijn verzoek de gegevens die naar zijn oordeel noodzakelijk zijn om de geschiktheid en de betrouwbaarheid, bedoeld in de eerste volzin, te beoordelen." Artikel 25, tweede lid gaat over de zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van de bestuurder. Er ontbreekt een vergelijkbare zin in artikel 30 lid 3 van de Woningwet waar het gaat om de zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van de Raad van Toezicht. Ik verzoek u dit aan artikel 30 toe te voegen.
2) In artikel 61 tweede lid onder b van de Woningwet is geregeld dat de Aw toezicht houdt op de integriteit. De wijze waarop dit plaats moet vinden is niet in wet of regelgeving vastgelegd. De Aw werkt op dit terrein onder andere samen met de Belastingdienst. De wettelijke basis voor deze samenwerking is enkel in de wetgeving van het ministerie van Financiën vastgelegd. In de uitvoeringsregeling van de Algemene wet inzake rijksbelastingen is in artikel 43c lid 1 onder aa een artikel opgenomen dat gegevensverstrekking door medewerkers van de Belastingdienst mogelijk maakt voor integriteitonderzoeken bij woningcorporaties (opheffing geheimhoudingsplicht). Het ministerie van Financiën wil dat de wetgever de wettelijke basis hiervoor tevens vastlegt in de Woningwet. Het gaat hierbij niet (zoals bij punt 1) om de preventieve betrouwbaarheidstoets van bestuurders en commissarissen, maar om bredere integriteitonderzoeken op basis van signalen van de Aw en/of om opmerkelijke signalen die de Belastingdienst zelf op het terrein van integriteit tegenkomt bij woningcorporaties en de Aw daarover (ongevraagd) wil informeren. Ik verzoek u daarom dit in de veegwet te regelen.

3) In artikel V onderdeel S van de veegwet is aangegeven dat aan artikel 45 lid 2 van de wet een sub j wordt toegevoegd dat luidt *"verlenen van diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie van andere toegelaten instellingen of van haar dochtermaatschappijen"*. De begrippen "bedrijfsvoering" en "administratie" laten teveel ruimte voor interpretatie en moeten scherper afgebakend worden om te voorkomen dat corporaties dit 'creatief' invullen. In ieder geval zou expliciet aangegeven moeten worden dat diensten op het terrein van onderhoud en projectontwikkeling er niet onder vallen. Ik verzoek u beide begrippen van een adequate omschrijving te voorzien. Ik merk hierbij op dat het begrip 'projectontwikkeling' zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet onvoldoende eenduidig is. Ik verzoek u daarom ook dit begrip aan te scherpen.
4) In de toelichting op artikel V onderdeel S (wijziging artikel 45) staat de volgende zin: "Voorwaarde is dat de werkzaamheden tegen marktconforme tarieven worden uitgevoerd." Indien marktconformiteit een voorwaarde is waarop de AW moet toezien, dan is opname van deze voorwaarde in het artikel noodzakelijk. Tevens moet worden aangegeven wat een marktconform tarief is. Ik verzoek u het betreffende artikel aldus aan te passen.
5) Ten aanzien van visitatie is in de Woningwet in artikel 53a geregeld dat ten minste eenmaal per vier jaar een onderzoek wordt verricht bij elke woningcorporatie ten aanzien van een aantal onderwerpen. Onduidelijk is op welk moment deze termijn van vier jaar ingaat. Is dit met de inwerkingtreding van de Woningwet d.d. 1 juli 2015 of is de datum van de laatste visitatie de peildatum? Ik verzoek u hierover helderheid te bieden in de veegwet.

<u>BTIV</u>

6) Artikel 12 van het BTIV regelt in welke gevallen ontheffing verleend kan worden door de minister (i.c. de Aw) van artikel 21a lid 2 Woningwet (verbod voor woningcorporatie om bepaald vermogen te verschaffen aan een met haar verbonden onderneming en voor die onderneming garant te staan). Het kwijtschelden van vorderingen op verbindingen zou onder de reikwijdte van artikel 21a van de wet moeten vallen en aan de Aw voorgelegd moeten worden. Na beoordeling door de Aw kan dit volgens de Aw voor ontheffing zoals bedoeld in artikel 21a lid 3 van de wet in aanmerking komen. Deze ontheffingsgrond is echter niet genoemd in artikel 12 van het besluit. Ik verzoek u daarom deze ontheffingsgrond toe te voegen.
7) Artikel 42 onder b betreft een nieuwe taak voor de Aw (toestemming voor afzien van een markttoets bij nieuwe kleine niet-daeb activiteiten). In het betreffende artikel en de toelichting wordt aangegeven dat wel blijft gelden dat de gemeente verklaart dat de activiteit nodig is met het oog op het volkshuisvestingsbeleid (onderdeel e van art 44c ww). De AW had verzocht om deze uitzondering op artikel 44 ww om met name kleine veranderingen in het gebruik van vastgoed of grond te kunnen toestaan. Gezien de aard en omvang van op deze wijze toe te stane activiteiten zal het belang voor het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente te verwaarlozen zijn. Omdat deze voorwaarde dan alsnog de oplossing voor dergelijke kleine zaken belemmerd, verzoek ik u deze voorwaarde voor de gemeente te schrappen.
8) In artikel 51 van het BTIV is een omschrijving gegeven van diensten die de toegelaten instelling mag aanbieden om de leefbaarheid in stand te houden en welk bedrag zij hier maximaal aan mag besteden. De personeelslasten die betrekking hebben op leefbaarheid (huismeesters, woonconsulenten en dergelijke) moeten expliciet worden verantwoord. Kosten van huismeesterstaken die op grond van het Besluit servicekosten als servicekosten bij de huurder in

rekening kunnen worden gebracht, hoeven niet te worden gedekt uit het bedrag voor leefbaarheidsuitgaven. Dit zijn immers kosten die samenhangen met de bewoning. Welke activiteiten via de servicekosten in rekening kunnen worden gebracht, staat niet aangegeven. Duidelijk moet worden welke activiteiten dit zijn en vooral dat deze activiteiten onder de nieuwe regelgeving dan ook allemaal toegestaan zijn voor een corporatie, als onderdeel van de taak van een huismeester of zelfstandig. Ik verzoek u het betreffende artikel hierop aan te passen.

9) In de vóór 1 juli 2015 geldende Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting was de eigen kantoorruimte opgenomen onder gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming, waarmee staatssteun voor de realisatie van deze kantoren mocht worden ingezet. Anders dan de overige gebouwen op deze lijst hebben de kantoorruimten van een corporatie veelal maar een hele kleine functie voor de betreffende wijk (de voorwaarde die gesteld wordt voor het toegestaan zijn van maatschappelijk vastgoed). Met het inwerkingtreden van de wijziging van de Woningwet per 1 juli is de eigen kantoorruimte als daeb benoemd, maar niet als maatschappelijk vastgoed (in bijlage 3). Met de voorgenomen wijziging wordt eigen kantoorruimte alsnog in bijlage 3 geplaatst. Consequentie hiervan is dat ook de eigen kantoorruimte moet voldoen aan de eisen voor gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming, namelijk gelegen in wijken met corporatiebezit en met een op die wijk gerichte functie. Bovendien wordt de verkoop van de eigen kantoorruimte net als ander maatschappelijk vastgoed daarmee onder de woningwet in een aantal gevallen onderhevig aan toestemming van de minister.
   Indien u dit effect niet heeft beoogd, verzoek ik u de betreffende artikelen en de toelichting aan te passen.
10) De nota van toelichting geeft aan dat de onderdelen C en D van artikel I separaat worden voorgelegd. Ik heb deze teksten nog niet ontvangen en zal u mijn oordeel ten aanzien van de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid op een later moment doen toekomen.

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