



> 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-2018/18945

Datum 2 maart 2018  
Betreft HUF-toets met betrekking tot de Wet maatregelen  
middenhuur

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft op verzoek van de directeur-generaal Bestuur en Wonen een Handhaafbaarheids-, Uitvoerbaarheids- en Fraudebestendigheidstoets (HUF-toets) uitgevoerd op de volgende voorstellen:

- Wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV).  
Met deze wijziging vervalt de rendementseis voor projecten in de niet-DAEB-tak.
- Wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV).  
Met deze wijziging vervalt de bestaande goedkeuringsprocedure door de Aw voor categorieën niet-DAEB-werkzaamheden waarvoor gebleken is dat de markt geen interesse heeft en waar de procedure derhalve geen toegevoegde waarde heeft. Verder wordt met dit besluit een aantal technische onvolkomenheden in het BTIV gecorrigeerd.
- Wijziging van de Woningwet (onderdeel van de Wet maatregelen middenhuur).  
Met deze wijziging wordt de regelstructuur voor niet DAEB-werkzaamheden verduidelijkt, de rendementseis op projectniveau bij wet geschrapt en de goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-werkzaamheden versneld.

De Aw heeft twee opmerkingen bij de voorgestelde wijzigingen in het BTIV in het kader van handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid.

In het besluit wordt onder meer geregeld dat geen toestemming van de Aw vereist is in het geval van herstructurering op grond die ofwel vóór 1 januari 2015 in eigendom is van de toegelaten instelling, ofwel in erfpacht is gegeven aan een toegelaten instelling. In de Nota van Toelichting (paragraaf 2.1 op pagina 5) wordt herstructurering gedefinieerd als "het transformeren van gebouwen die worden verhuurd als DAEB-woning in de kernvoorraad naar gebouwen die kunnen worden verhuurd als niet-DAEB-woning, zoals een woning met een huurprijs voor het middensegment." Wij achten het van belang dat u verheldert of voor

transformatie naar bedrijfsonroerend goed wel toestemming vereist is.

In het besluit wordt voorts geregeld dat geen voorafgaande toestemming van de Aw vereist is bij transacties tussen toegelaten instellingen van portefeuilles die overwegend uit DAEB-werkzaamheden bestaan, maar waarbij een beperkt aandeel niet-DAEB-werkzaamheden betrokken is. Om te voorkomen dat toegelaten instellingen zich kunnen onttrekken aan de procedure als zij relatief omvangrijke verkooptransactie met niet-DAEB verrichten, is bepaald dat de procedure alleen vervalt als minimaal 75% van de betreffende verkoopportefeuille uit DAEB-werkzaamheden bestaat. Het is niet vereist dat het vastgoed in de portefeuille één bouwkundig geheel is. Wij merken op dat dit ertoe kan leiden dat toegelaten instellingen de portefeuille samenstellen om aan het criterium te voldoen.

Wat betreft de inzet van de Aw merken wij op dat de vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure ertoe kan leiden dat het aantal aanvragen toeneemt. Het is op dit moment niet mogelijk om een inschatting te maken van de gevolgen voor de inzet van de Aw.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
2 maart 2018

**Ons kenmerk**  
ILT-2018/18945