



> Retouradres Postbus 20901 2500 EX Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
T.a.v. Hans Ton
Directeur Wonen
Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

ILT
Informatiepositie en
programmamanagement
Netwerken Leefomgeving en
wonen

's-Gravenhage
Postbus 20901
2500 EX Den Haag

Contactpersoon

Senior (beleids) adviseur

Datum 18 februari 2022
Betreft HUF toets wetsvoorstel goed verhuurderschap

Ons kenmerk
ILT-2022/12158

Uw kenmerk
2021-0000684310

Bijlage(n)
1

Geachte heer Ton,

Op uw verzoek ¹ heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een HUF-toets uitgevoerd op het wetsvoorstel goed verhuurderschap (hierna: wetsvoorstel).

Het wetsvoorstel betreft de (nieuwe) wet goed verhuurderschap alsmede een tweetal wijzigingen van de Woningwet. In dit wetsvoorstel is gekozen om de algemene regels voor goed verhuurderschap ook van toepassing te verklaren op toegelaten instellingen. Het toezicht en de handhaving hiervan wordt belegd bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Gezien de aandacht voor goed verhuurderschap op de woningmarkt kan ik mij goed voorstellen dat u deze wet nodig acht voor de verhuurders niet zijnde toegelaten instellingen. Ook de Aw hecht grote waarde aan goed verhuurderschap, zoals integer handelen en het voorkomen van discriminatie. Met betrekking tot toegelaten instellingen heeft de Aw in de praktijk de ervaring dat hier adequaat toezicht op te houden is op grond van het bestaande instrumentarium voor de toegelaten instellingen.

In deze brief geef ik u de uitkomsten van de HUF-toets op de onderdelen die van toepassing zijn voor toegelaten instellingen. Mijn belangrijkste conclusies zijn:

- A. Met inachtneming dat dit wetsvoorstel gericht is op alle soorten verhuurders, zie ik specifiek voor toegelaten instellingen geen toegevoegde waarde. Het bestaande toezicht op toegelaten instellingen heeft reeds voldoende instrumenten om de beoogde doelen te realiseren;
- B. Ik voorzie problemen bij de uitvoering en handhaafbaarheid van de nadere uitwerking van het wetsvoorstel.

Ik zal hieronder mijn conclusies toelichten. In de bijlage heb ik een aantal opmerkingen opgenomen over artikelen die, naast de hoofdpunten, de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid verder kunnen vergroten.

¹ Kenmerk 2021-0000684310

Gevolgen voor het toezicht op de individuele woningcorporatie

U geeft aan dat de bedoeling van het wetsvoorstel is om via governancetoezicht op toegelaten instellingen elementen van goed verhuurderschap mee te nemen. U geeft vervolgens aan dat dit wetsvoorstel voorziet in een nadere codificering van de reeds bestaande toezichtstaak van de Aw. Het voorstel impliceert een beoordeling van elke woningcorporatie op het niet volgen van de exact voorgeschreven eisen en werkwijze (de nadere codificering), in plaats van principle based oordelen via het bestaande governancetoezicht van de Aw. Dit betekent dat de Aw naast het principle based governancetoezicht nalevingstoezicht moet inrichten voor de vraag of elke woningcorporatie exact voldoet aan deze eisen. Het inrichten en onderhouden van twee toezichtregimes acht ik niet doelmatig en strijdig met de uitgangspunten van risicogericht toezicht.

ILT
Informatiepositie en
programmamanagement
Netwerken Leefomgeving en
wonen

Datum
18 februari 2022

Ons kenmerk
ILT-2022/12158

Uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid

Bij de nadere uitwerking van dit wetsvoorstel voorzie ik verschillende uitvoerings- en handhaafbaarheidsproblemen. Ik signaleer de volgende hoofdpunten en ik benoem mogelijkheden ter verbetering.

1. Behouden van focus op principle based toezicht i.p.v. verlegging naar rule-based nalevingstoezicht

Op basis van mijn toezichtervaring constateer ik dat het vigerend instrumentarium om te interveniëren bij niet-goed verhuurderschap door corporaties al voldoende is en adequaat werkt. De Aw oefent toezicht uit en interveeneert in kwesties rond verhuurderschap van corporaties via het governance toezicht op grond van art. 61 lid 2b van de Woningwet. Zo nodig kan de Aw daarbij ook in voldoende mate in zwaarte oplopende interventies in zetten. In het wetsvoorstel wordt het toezicht op goed verhuurderschap apart benoemd door middel van het toegevoegde artikel 61 tweede lid h van de Woningwet. Deze toevoeging vult geen lacune in het instrumentarium van de Aw ten opzichte van de huidige situatie en voorziet hierdoor niet in een meerwaarde. De formulering van lid h impliceert ook dat de Aw op dit punt, zoals gezegd, het toezicht dient te verleggen van principle based governance toezicht naar rule based nalevingstoezicht. Dat is in het licht van de ingezette lijn die de wetgever met de Evaluatie van de Woningwet heeft ingezet (van rule based naar principle based toezicht) een contraire en daarmee naar mijn oordeel een ongewenste ontwikkeling. Ik verzoek u om deze redenen om art. 61 lid 2h niet toe te voegen in de Woningwet.

2. Aanpassen van art. 46a Woningwet naar ruimte voor maatwerk

De werkwijze rondom goed verhuurderschap voor toegelaten instellingen wordt vastgelegd in art. 46a van de Woningwet. Middels een koppeling met art. 2, lid 2 van de Wet Goed verhuurderschap zijn dezelfde eisen van toepassing als voor 'verhuurders niet zijnde toegelaten instellingen'. Deze worden limitatief gesteld in een nog op te stellen AMvB, maar zijn al grotendeels uitgewerkt in hoofdstuk 4 van de toelichting. Ik vraag uw aandacht voor de uitvoerbaarheid van deze eisen in relatie tot:

- de al aanwezige eisen in de Woningwet, o.a. ten aanzien van beleid en beheer, tijdelijke huurcontracten en werkzaamheden voor derden;
- de beoordelingssystematiek die de Aw (samen met WSW) hanteert;
- het al functionerende stelsel van onder andere sectorcodes (incl. intern toezicht), de huurcommissie en de klachtencommissie;
- de bij woningcorporaties al ingerichte werkprocessen, waaronder het gebruik van modelcontracten.

Nieuwe eisen met dezelfde bedoeling maar een andere uitwerking kunnen zowel bij de corporaties als bij de Aw tot onnodige extra lasten en problemen in de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid leiden. Indien u voornemens blijft dit wetsvoorstel ook van toepassing te laten zijn op toegelaten instellingen, verzoek ik u om het voorgestelde art. 46a lid 2 Woningwet aan te passen. Dit met als doel om het mogelijk te maken dat toegelaten instellingen geen werkwijze hoeven op te stellen conform de exacte regels in de nog uit te werken AMvB, maar dat de toezichthouder kan oordelen of de documenten met een soortgelijk beoogd doel en soortgelijke strekking (zoals bijv. een governance code) in lijn zijn met op wetsniveau vastgelegde uitgangspunten. In dat geval hoeft de Aw niet te toetsen of de werkwijze exact conform de uitwerking in de AMvB is opgesteld. Met een dergelijke aanpassing ontstaat ruimte voor de toezichthouder om rekening te houden met specifieke omstandigheden en waar nodig maatwerk te leveren. Dit voorstel is tevens bedoeld als oplossing voor mijn constatering dat de detailregels niet op alle vlakken aansluiten bij de bijzondere werkzaamheden die woningcorporaties als sociale verhuurder in de praktijk verrichten. Deze bevindingen licht ik toe in de bijlage.

ILT
Informatiepositie en
programmamanagement
Netwerken Leefomgeving en
wonen

Datum
18 februari 2022

Ons kenmerk
ILT-2022/12158

3. Beheerovername kan een keuze zijn voor een woningcorporatie in plaats van opgedragen worden door een gemeente

In onder andere de toelichting bij artikel 10 van het wetsvoorstel staat aangegeven dat in geval van beheerovername door de gemeente het beheer ook kan worden opgedragen aan toegelaten instellingen. Het lijkt door de wijze waarop dit is gesteld een eenzijdig en dwingend karakter te hebben en dat corporaties hier geen keuze in hebben. Is dit ook de intentie van dit artikel? Indien dit zo bedoeld is, dan voorzie ik hier problemen in de handhaving en de uitvoerbaarheid. Corporaties dienen zich te richten op hun kerntaak zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Het uitvoeren van beheertaken van particulieren zonder evidente relatie met de wijken en buurten waar woningcorporaties bezit hebben, is in strijd met de Woningwet. Ook beschikt niet elke corporatie over de mogelijkheden om vastgoed met specifieke problematiek, aanvullend op hun reguliere beheerwerkzaamheden, over te nemen. Voorts wijs ik u op de vereisten die gesteld worden aan werkzaamheden voor derden (art. 45 Woningwet en art. 52 BTIV). Ik vraag u om het beheer voor derden op verzoek van een gemeente als een mogelijkheid te benoemen, en niet als een plicht voor de toegelaten instelling. Ik geef u tevens in overweging om in de toelichting op te nemen dat deze werkzaamheden alleen mogelijk zijn indien ze aansluiten bij de vereisten in de Woningwet en indien de bijkomende kosten volledig kostendekkend zijn voor de toegelaten instelling (op basis van kostenopgave van de afnemer). Tot slot geef ik u mee dat het eenzijdig opleggen tot verstoring van de verhoudingen binnen de lokale driehoek kan leiden. Gemeenten en corporaties worden geacht vanuit gelijkwaardigheid te acteren in onder meer afspraken over de bijdrage aan de lokale woningbouwopgave.

De mate waarin dit wetsvoorstel leidt tot extra benodigde toezichtcapaciteit bij de Aw, is onder meer afhankelijk van de verdere uitwerking in de AMvB en de mate waarin de Aw door de formulering in de wet in staat gesteld wordt risicogericht governancetoezicht op de punten uit de wet uit te oefenen. Het wetsvoorstel in de huidige formulering met een accent op nalevingstoezicht zal naar mijn indruk leiden tot een substantiële taakverzwaring bij de Aw. Ik merk hierbij op dat ik de

opmerking in het wetsvoorstel dat 'Om deze reden deze wet niet tot extra werkzaamheden voor de Aw zal leiden' niet herken en niet onderschrijf.

Tot slot, met uw medewerkers is afgesproken om, zodra het advies van de Raad van State binnen is, een gesprek voeren over het vervolg van dit wetsvoorstel. Afhankelijk van deze uitkomsten kan het zijn dat ik u nog een aanvulling stuur op deze HUF-toets, bijvoorbeeld over het capaciteitsvraagstuk.

Ik ontvang graag uw reactie op deze HUF-toets alsmede de definitieve tekst van het wetsvoorstel en de datum van inwerkingtreding.

Met vriendelijke groet,

De directeur ILT/Autoriteit woningcorporaties,

Dhr. drs. T. Hugens

ILT
Informatiepositie en
programmamanagement
Netwerken Leefomgeving en
wonen

Datum
18 februari 2022

Ons kenmerk
ILT-2022/12158

Bijlage bij de HUF-toets Wetsvoorstel Goed Verhuurderschap; overzicht van opmerkingen.

Hieronder volgt een opsomming van artikelen die verduidelijking en nadere uitwerking behoeven om zorg te dragen dat dit wetsvoorstel uitvoerbaar en handhaafbaar is (binnen de reikwijdte van het mandaat van de Aw).

- In artikel 1 staat de definitie van verhuurder: '*verhuurder niet zijnde een toegelaten instelling*'. Indien tevens beleidstechnisch wenselijk, stel ik voor om achter toegelaten instelling een verwijzing naar art. 19 Woningwet in te voegen.
- Ik vraag uw aandacht voor het consistent hanteren van begrippen, zowel in dit wetsvoorstel als in relatie tot de Woningwet. Meerdere begrippen in dit wetsvoorstel zijn anders gedefinieerd dan dezelfde begrippen of soortgelijke begrippen in de Woningwet. Dergelijke verschillen kunnen leiden tot verwarring, temeer daar de Woningwet naast regels voor toegelaten instellingen ook regels kent voor het gebruik en de staat van bouwwerken. Zo wordt in het wetsvoorstel een begrip als 'woonruimte' anders gedefinieerd dan in de Woningwet. Ook kent dit wetsvoorstel een andere begripsduiding voor 'woongelegenheid' in de Woningwet. In het wetsvoorstel zelf wordt gesproken van 'toegelaten instellingen' en 'instellingen die werkzaam zijn op het gebied van volkshuisvesting'. De Aw vraagt u om de definities en begrippen, waaronder de genoemde voorbeelden, waar mogelijk gelijk te trekken.
- In hoofdstuk 7 staat opgenomen dat toegelaten instellingen zijn uitgesloten van de vergunningplicht. Ik wil u vragen om hier te verwijzen naar alle hoofdstukken van het wetsvoorstel waar toegelaten instellingen uitgesloten zijn.
- Art. 3 beschrijft het meldpunt. Ter verduidelijking vraag ik u om hier expliciet aan te geven dat het gaat om klachten over verhuurders (niet zijnde toegelaten instellingen) zoals beschreven staat in de nadere toelichting van art. 3.
- In Hoofdstuk 4 van de toelichting spreekt u over 'verhuurders (inclusief toegelaten instellingen'. De hierin navolgende toelichting lijkt niet congruent te zijn met de artikelsgewijze wetstekst.
- De artikelsgewijze wetstekst spreekt over 'verhuurders niet zijnde toegelaten instellingen' en apart over de vereisten voor toegelaten instellingen, met in het nieuwe artikel 46a Woningwet een koppeling met de werkwijze en eisen die in art. 2 van het wetsvoorstel aan verhuurders (niet zijnde toegelaten instellingen) worden gesteld. Het samenvoegen van zowel verhuurders als toegelaten instellingen in deze tekst, schept onduidelijkheid. Ik wil u vragen om toegelaten instellingen hier expliciet apart te vermelden, dan wel het te laten bij het benoemen van toegelaten instellingen in de tekst die al is opgenomen elders in de toelichting. Dit zal de uitvoerbaarheid ten goede komen.
- In hoofdstuk 4 van de toelichting beschrijft u de Algemene landelijke regels ter bevordering van goed verhuurderschap. Aangezien volgens het door u verstrekte wetsvoorstel deze regels ook gaan gelden voor toegelaten

ILT
Informatiepositie en
programmamanagement
Netwerken Leefomgeving en
wonen

Datum
18 februari 2022

Ons kenmerk
ILT-2022/12158

instellingen, zijn deze tevens getoetst aan de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid voor alle toegelaten instellingen, hun bestaande inrichting en werkwijze vanuit hun maatschappelijke taak.

- Deze nadere uitwerking conflicteren, of kunnen conflicteren met de werkwijze van een woningcorporatie. Mijn verzoek voor ruimte voor maatwerk biedt een oplossing voor dit knelpunt. Ik noem hier enkele knelpunten ter illustratie:
 - Woningcorporaties maken in bijzondere omstandigheden gebruik van overlastclausules of 'laatste-kans-overeenkomsten' in huurcontracten om te zorgen dat huurders met een overlast verleden wel een kans krijgen, maar tegelijk ook de omwonenden in hun woongenot beschermd zijn. Dergelijke clausules kunnen ook gezien worden als een vorm van intimidatie zoals omschreven in dit wetsvoorstel, al zijn zij gericht op het goed verhuurderschap richting omwonenden.
 - Als voorbeeld bij het niet chanteren van de huurder staat het dreigen met het niet verlengen van een tijdelijk huurcontract. Naast dat iedere verlenging van een tijdelijk contract leidt tot een huurcontract voor onbepaalde tijd, wijs ik u ook op de aanvullende regels voor toegelaten instellingen om tijdelijke huurcontracten aan te bieden (art 47a Woningwet).
 - De eis dat de verhuurder één contactpersoon aanstelt waar de huurder terecht kan, sluit niet aan op grotere verhuurorganisaties zoals woningcorporaties. Huurders kunnen hier terecht bij bijvoorbeeld een afdeling verhuur of een klantencontactcentrum.

ILT
Informatiepositie en
programmamanagement
Netwerken Leefomgeving en
wonen

Datum
18 februari 2022

Ons kenmerk
ILT-2022/12158