



> Retouradres 3531 AH Utrecht

ILT

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
3531 AH Utrecht

Datum 3 februari 2020
Betreft Bevindingen Aw - HUF-toets wetsvoorstel Wijziging
evaluatie Woningwet

Op uw verzoek heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een Handhaafbaarheids-, Uitvoerbaarheids- en Fraudebestendigheidstoets (HUF-toets) uitgevoerd op het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet.

Het wetsvoorstel betreft wijzigingen in de Woningwet alsmede de wijzigingen in het onderliggende Btiv. In deze brief geef ik een algemeen oordeel en benoem ik de belangrijkste punten met betrekking tot de HUF toets. Daarnaast zie ik mogelijkheden voor verdere reductie van de regels en opties voor verbetering van de wetgeving. Deze heb ik opgenomen in de bijlagen.

Algemeen oordeel

Ik signaleer de volgende hoofdpunten, die ik in de bijlage nader toe licht:

1. In het algemeen zie ik dat de wetsteksten duidelijker zijn geworden voor thema's zoals fusies, leefbaarheid en diensten aan bewoners. Deze wijzigingen betekenen een lastenverlichting voor de toegelaten instellingen en dragen bij aan het verbeteren van het stelsel.
2. De verkoopregels kennen, mede door de gehanteerde begrippen en definities een grote complexiteit en diverse inconsistenties. Ik voorzie hier problemen in zowel de handhaafbaarheid als de uitvoerbaarheid.
3. Met het vervallen van artikel 52 Btiv vindt een verruiming plaats van het werkdomein van de toegelaten instelling en verbonden ondernemingen onder andere ten aanzien van bedrijfsonroerend goed (BOG). Een dergelijke verruiming leidt tot mogelijke grotere financiële risico's voor de toegelaten instelling. Het huidige wetsvoorstel biedt voor de toezichthouder onvoldoende grondslag om adequaat te kunnen handhaven. Dit kan worden ondervangen door in artikel 45 lid 2 onder g "kleinschalig" als eis toe te voegen.
4. Bij een aantal thema's zijn begripsomschrijvingen niet altijd duidelijk en zijn normen niet altijd helder geformuleerd.

Personele en financiële gevolgen

De beoogde wetswijzigingen betekenen voor de Aw (ILT) dat er meer mogelijkheden komen voor de verdere invulling van het risicogerichte toezicht en de doorontwikkeling van de Aw als effectieve toezichthouder, zoals benoemd in

mijn brief aan de minister van BZK van 3 oktober 2019¹. De verruiming van de discretionaire bevoegdheden betekent een, door de Aw gewenste, andere werkwijze van minder regelgedreven toezicht naar meer risicogericht en governance-gericht toezicht en toezicht vanuit een visie waar in de toezichtspraktijk het volkshuisvestelijk belang meer voorop kan staan. Gezien bovenstaande verwacht ik dat deze wetswijzigingen de eerstkomende jaren op een aantal thema's extra werkzaamheden betekenen voor de Aw (ILT), bijvoorbeeld het opstellen van nieuwe beleidsregels. Dit vraagt specifieke kennis en kunde waar extra capaciteit voor nodig is. Om deze redenen verzoek ik u om voor een periode van maximaal vier jaar twee fte extra beschikbaar te stellen. Dit wordt op jaarbasis geraamd op 364K€ (2x 182K€ per fte, inclusief huisvesting, opleiding etc.)

ILT
Autoriteit woningcorporaties

Datum
3 februari 2020

Ons kenmerk

Mandaatbesluit

Het wetsvoorstel heeft tevens consequenties voor het *Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichthouders Woningwet en WNT*. Ik verzoek u in overleg met mij het mandaatbesluit aan te passen.

Tot slot spreek ik mijn waardering uit voor uw voornemens met deze voorstellen een verdere vereenvoudiging van de wetgeving en de reductie van regels te bereiken. Ook waardeer ik het dat in de voorstellen meer ruimte wordt geboden voor de Aw én voor woningcorporaties (toegelaten instellingen) om rekening te houden met de volkshuisvestelijke belangen op lokaal en regionaal niveau. De uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid neemt hiermee naar verwachting toe.

Hoogachtend,

De directeur ILT/Autoriteit woningcorporaties,

Dhr. drs. C. van Nieuwamerongen

¹ Brief van ILT/Aw aan minister van BZK, d.d. 3-10-2019, kenmerk ILT-2019/46115.

Bijlage bij de HUF toets tot wijzigingen in de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet, alsmede de wijzigingen in het onderliggende Btiv; overzicht van opmerkingen.

ILT
Autoriteit woningcorporaties

Datum
3 februari 2020

Ons kenmerk

Hieronder volgt een uitgebreide opsomming van artikelen die verduidelijking en nadere uitwerking behoeven. De aangehouden thematische volgorde sluit aan bij de indeling van de wet en Btiv. In beginsel gaan de benoemde punten over de handhaafbaarheid van de voorstellen, indien punten betrekking hebben op de uitvoerbaarheid en/of fraudebestendigheid wordt dit expliciet vermeld. Ik ontvang graag uw reactie op deze HUF toets alsmede de definitieve tekst van het wetsvoorstel en de datum van inwerkingtreding.

Algemene Bepalingen

• Fusies

Artikel 53 lid 4 Woningwet is aangepast, en in de memorie van toelichting nader toegelicht onder de titel 'Fusies in het geval van zeer gebrekkige governance'. De Aw heeft de indruk dat de bijbehorende tekst breder bedoeld is dan de titel aan geeft. De Aw stelt voor om de titel aan te passen zodat de focus ligt op de redenen om een aanwijzing te geven, waarvan een gebrekkige governance er één is. Het moet namelijk gaan om aanwijzingen gegeven in het kader van de rechtsvorm en organisatie van de toegelaten instelling (t.i.) (zie hfd. IV, afd. 2 Ww).

De verplichte huurderszienswijze bij fusies is op basis van dit wetsvoorstel ook van toepassing voor huurders van maatschappelijk vastgoed (MOG) en bedrijfsonroerend goed (BOG). Gezien de aard van dit soort vastgoed (zijnde geen woongelegenheden), stelt de Aw voor om de verplichte zienswijze van huurders specifiek voor deze soorten vastgoed te laten vervallen.

• Het aangaan van verbindingen

De Aw ziet in haar toezichtspraktijk dat bij verbindingen met dochters en kleindochters risico bestaat op weglek van maatschappelijk verbonden vermogen. De ervaren risico's verschillen per soort verbinding. Uit de wet en toelichting wordt duidelijk dat het toezicht op verbindingen breder is dan tot nu door de Aw is toegepast. In het Btiv wordt het mogelijk gemaakt om voor de goedkeuringsprocedure onderscheid te maken naar soorten verbindingen. Daarmee wordt een basis geboden voor de Aw om, na aanpassing van het Btiv, de goedkeurings-procedure risicogericht in te richten.

Op grond van artikel 21 van de Woningwet wordt een instemming van de huurders vereist bij het verzoek van een toegelaten instelling tot het aangaan van een verbinding. Op grond van de huidige Woningwet geldt het goedkeuringsvereiste ook voor het aangaan van een verbinding met rechtspersonen en personenvennootschappen. In specifieke situaties leidt dit tot onnodige regeldruk. De Aw vraagt u om bij de wijziging van de Woningwet te regelen dat een instemming of zienswijze van de huurders niet vereist is indien er bij het aangaan van de verbinding door de toegelaten instelling geen woongelegenheden worden ondergebracht in de verbinding of indien met het aangaan van de verbinding uitvoering wordt gegeven aan de prestatieafspraken. Een voorbeeld hiervan is het aangaan van een verbinding met een BV gericht op woonruimteverdeling, waarbij de intentie om dit te doen al is opgenomen in de prestatieafspraken.

• **Verkoopregels**

Begrippenkader en categorieën

De goedkeuringsprocedure voor de verkoop van één individuele woongelegenheden is uitvoerbaar op basis van dit wetsvoorstel. Dit geldt echter niet voor aanvragen tot verkoop van complexen die bestaan uit verschillende soorten woongelegenheden qua huurniveau, WWS-punten en administratieve tak van de toegelaten instelling .

Een belangrijke oorzaak is onduidelijkheid in het begrippenkader. Zo kan een DAEB-complex bestaan uit niet-DAEB woongelegenheden, en vice versa. Bij de goedkeuringsprocedure kan dit bijvoorbeeld leiden tot het moeten toepassen van de (lichtere) vereisten voor het verkopen van blijvend gereguleerde woningen indien deze zich bevinden in een complex dat conform het begrippenkader tot een niet-DAEB complex behoort. Verkoop van blijvend gereguleerde woningen is dan mogelijk zonder bijvoorbeeld zienswijzen van bewonersorganisaties en gemeenten. Ook lijkt dit begrippenkader niet aan te sluiten bij hetgeen de toelichting suggereert. De Aw verwacht dat dit in de praktijk onduidelijkheid gaat veroorzaken bij het aanvragen van een goedkeuring én daarvoor ook bij de vraag of een verkoop van een bepaald complex wel of niet goedkeuringsplichtig is.

Een andere oorzaak is dat drie categorieën worden benoemd, terwijl in de praktijk mogelijk vijf soorten van combinaties, op de voorgestelde indeling, zich kunnen voordoen binnen één woningcomplex.

Door het combineren van twee regimes (in soort huurcontract i.c.m. WWS-punten en naar het onderscheid DAEB-niet-DAEB), lijkt de complexiteit van regelgeving rond verkoop versterkt te worden. Eén regime binnen DAEB zou leiden tot een vereenvoudiging en betere uitlegbaarheid ook aan belanghebbenden. Daardoor ontstaat een betere handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid.

Diverse inconsistenties

- In het begrippenkader lopen zelfstandige woningen en woongelegenheden door elkaar.
- De begrippen DAEB en niet-DAEB worden in een andere betekenis gebruikt dan vanuit staatssteun gedefinieerd.
- In de Nota van toelichting staat de aanbiedingsplicht aan huurders specifiek benoemd voor de categorie 'potentieel te liberaliseren woongelegenheden', terwijl deze aanbiedingsplicht bij meer categorieën van toepassing is.
- Op zowel pagina 7 als pagina 26 staat het begrip 'bewoonde woning' genoemd. Dit lijkt dubbelop te zijn: als een woning niet bewoond is kan het niet aan de zittende huurder aangeboden worden. Ook heeft consequent het hanteren van de term 'woongelegenheden' de voorkeur.
- In de Nota van toelichting staat het begrip 'toezichtkader' opgenomen, ik verzoek u dit te wijzigen in 'beleidsregel', conform Awb.

Aanbiedingsplicht

De uitbreiding van de aanbiedingsplicht in het voorgestelde Btiv kan leiden tot een toename van het aantal huurders op complexniveau dat belangstelling toont tot aankoop. De Aw verwacht dat bij het verkoop proces, inclusief de wijze van het verlenen van een goedkeuring door de Aw, deze aanbiedingsplicht tot verkeerde verwachtingen kan leiden onder koopbereide huurders, ondanks dat de toelichting het vrijblijvende karakter benoemd.

De uitbreiding betekent in de uitvoering een lastenverzwaring voor toegelaten instellingen.

ILT
Autoriteit woningcorporaties

Datum
3 februari 2020

Ons kenmerk

Wel/geen goedkeuring voor onverhuurd MOG

De bepalingen aangaande een verhuurd gebouw met een maatschappelijke gebruiksbestemming (MOG) staan opgenomen in artikel 23C. De vereisten voor verkoop van leegstaande (resp. onverhuurde) gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming vallen nu onder artikel 23D. Hiermee gelden dezelfde vereisten ten aanzien van de verkoop van verhuurde en onverhuurde MOG. Ter vereenvoudiging van de regelgeving stelt de Aw voor om de verkoopregels voor leegstaand MOG voortaan gelijk te stellen aan BOG. Dit betekent dat leegstaand MOG niet meer goedkeuringplichtig is. Achterliggende reden is dat leegstaand MOG in de praktijk overwegend bestaat uit leegstaande kantoren, en kenmerken heeft van BOG.

Verkoop waarvoor geen voorafgaande goedkeuring is vereist en verantwoordingsplicht (artikel 22 Btiv)

In artikel 22 wordt voor een aantal verkopen bepaald dat geen voorafgaande goedkeuring noodzakelijk is. Door de formulering van het lid 1 onder b lijkt voor verkoop van MOG aan toegelaten instellingen voor minder dan marktwaarde anders dan nu een voorafgaande goedkeuring benodigd. In het derde lid lijkt vervolgens te staan dat verkoop waarvoor geen goedkeuring is vereist, waaronder dus vervreemding van MOG aan een toegelaten instelling tegen minimaal de marktwaarde, verantwoord moet worden indien die vervreemd wordt voor minder dan de marktwaarde.

Deze verantwoordingsplicht voor verkopen tegen minder dan de marktwaarde in het derde lid lijkt verder geen betrekking te hebben op verkopen van woningen aan toegelaten instellingen, zoals van goedkeuring uitgesloten in het eerste lid onder a. De toelichting vermeldt echter dat deze verplichte verantwoording ingevoerd wordt. Artikelleden en toelichting lijken daarmee niet op elkaar aan te sluiten. Waar nodig verzoek ik u dit aan te passen.

Verkoop van BOG en grond

In art. 22 lid 3 Btiv heeft u opgenomen dat de vervreemding van o.a. BOG en grond lager dan de getaxeerde marktwaarde verantwoord dient te worden in het jaarverslag. Deze bepaling impliceert dat een toegelaten instelling bij elke transactie van dit soort vastgoed zich zal moeten verantwoorden in het jaarverslag. Deze vorm van verantwoordingsplicht zie ik niet als noodzakelijk. De Aw ontvangt de gegevens over deze transacties via de dVi. De motivatie over bepaalde transacties kan de Aw vervolgens risicogericht uitvragen bij de betreffende toegelaten instelling en in haar toezicht betrekken.

Transacties tussen toegelaten instellingen

Bij transacties tussen toegelaten instellingen spelen vaak andere motieven dan het behalen van een hoge verkoopopbrengst. In het wetsvoorstel wordt het verkopen tegen minimaal de getaxeerde marktwaarde (en daarmee de verplichting tot taxatie) benadrukt. Ik verzoek u bij transacties tussen toegelaten instellingen deze eis te laten vervallen, zodat een integrale afweging van volkshuisvestelijke, organisatorische en financiële motieven voor zowel kopende als verkopende toegelaten instelling bevorderd worden.

Intramuraal vastgoed

Dit type vastgoed staat nu als voorbeeld benoemd in relatie tot de discretionaire bevoegdheid. In de nu opgenomen tekst als voorbeeld is niet duidelijk of dit gaat

om een woongelegenheden of dat dit voorbeeld als MOG beschouwd wordt, met de bijbehorende verkoopregels.

ILT
Autoriteit woningcorporaties

Met betrekking tot intramuraal zorgvastgoed dat tot woongelegenheden wordt gerekend, verzoek ik u dit in het Btiv specifiek te definiëren en aan te geven dat dit een bijzondere categorie is. Een dergelijke begripsduiding creëert duidelijkheid. De Aw stelt voor dat voor dit vastgoedsegment geen aanbiedingsplicht komt voor zittende huurders (dan wel cliënten), maar wel een aanbiedingsplicht aan de exploitant.

Datum
3 februari 2020
Ons kenmerk

Discretionaire bevoegdheid voor afwijking van de verkoopregels

Ik verzoek u in de Nota van toelichting na de zin "Er zijn verschillende situaties waarbij benutting van deze ruimte in de rede kan liggen." toe te voegen "dit is aan de toezichthouder om verder in te vullen, voorbeelden zouden kunnen zijn...".

Governance

• **Onverenigbaarheden**

De artikelen 25 en 30 zijn in het wetsvoorstel gewijzigd in een uitwerking naar principes (principle based), met discretionaire ruimte voor de toezichthouder om dit nader uit te werken. Het wetsvoorstel biedt voldoende grondslag voor de Aw om casuïstiek op dit terrein te kunnen handhaven op soortgelijke wijze als momenteel geschiedt. De laatste volzin in het zesde lid van artikel 25 lijkt daarmee overbodig.

Lokale driehoek

• **Prestatieafspraken**

Verstrekken van de prestatieafspraken aan de Minister

Artikel 44a Ww lid 1 onder b bepaalt dat de toegelaten instelling vóór 15 december de gemaakte prestatieafspraken aan de minister moet doen toekomen. Soortgelijk aan de voorgestelde wijziging met betrekking tot de publicatie van visitatierapporten stel ik voor om, in het kader van verdere lastenverlichting, deze bepaling te veranderen in dat deze afspraken vóór 15 december op de website van de toegelaten instelling worden gepubliceerd.

Bod op de prestatieafspraken

Ten aanzien van het bod van een toegelaten instelling ten behoeve van de prestatieafspraken doe ik u de suggestie om in de toelichting bij enkele aanpassingen de relatie tussen de opgedragen taak of kerntaak en het bod explicieter naar voren te brengen. Indien toegelaten instellingen meer aan de grenzen komen van hun mogelijkheden, zullen ze meer moeten kiezen welke activiteiten zij wel en welke zij niet op zich kunnen nemen. Hierbij dienen zij zich te richten op het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid (voor zover geformuleerd), met daarbij in acht nemend de opgedragen taak cq. de kerntaak. In dat verband is het tevens voordehand liggend als in het bod helder is welk deel van het bod betrekking heeft op DAEB activiteiten en welk deel op niet-DAEB activiteiten. Mede ook omdat de mogelijkheden voor beiden niet gelijk zijn.

Prestatieafspraken en verplichte onderdelen in het activiteitenoverzicht

In de nota van toelichting benoemt u de wenselijkheden ten aanzien van het activiteitenoverzicht. Ik doe u hierbij de suggestie dat een duidelijker positionering van de gesprekken, het bod en de prestatieafspraken in de jaarlijkse keten van begroting, dPi en verantwoording (jaarrekening en dVi) kan bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit en impact. Een dergelijke vorm kan ook helpen om de

administratieve lasten zo mogelijk te verkleinen en efficiënter te laten verlopen, door (meer) aan te sluiten bij, en gebruik te maken van, bestaande elementen die in deze keten (dPi, dVi, jaarrekening) al worden gebruikt.

ILT
Autoriteit woningcorporaties

Datum
3 februari 2020

Ons kenmerk

- **Bouwen en beheren in grensgemeenten woningmarktregio's**

In artikel 41c is geregeld dat buiten de eigen woningmarktregio het mogelijk is voor toegelaten instellingen om ter plaatse van de eigen woonegelegenheden sloop-nieuwbouw te realiseren. Ik verzoek u in dit artikel te verduidelijken dat ook 'ter plaatse bouwen' zonder dat er sprake is van sloop (zoals 'optoppen') hiertoe behoort.

Werkdomein

- **Overheadkosten (bij o.a. duurzaamheid) i.r.t. diensten aan bewoners**

In de nota van toelichting geeft u aan dat 'Op grond van het bestaande artikel 47, tweede lid van dit besluit kunnen toegelaten instellingen diensten leveren aan bewoners van bouwkundige eenheden en VvE's.(...) Daarbij is het hen toegestaan in het kader van het leveren van diensten de overheadkosten te dragen, zoals de gemeenschappelijke vergunningaanvraag, het technisch ontwerp of (andere) projectkosten.' De grondslag voor art 47 lid 2 Btiv is gelegen in art. 45, tweede lid, onderdeel c, onder 1^e en 2^e van de Woningwet. Dit artikel in de Woningwet gaat in op het verlenen van diensten aan bewoners die (rechtstreeks) verband houden met de bewoning. Het benoemen van overheadkosten, zoals hier beschreven, kan volgens de Aw leiden tot een ruimere interpretatie van de woningwet (diensten die verband houden met de bewoning) dan tot nu toe is gehanteerd. Deze ruimere interpretatie zou mogelijk dan ook ruimte gaan bieden voor andere vormen van diensten die geen verband houden met de bewoning en mogelijk risico's met zich meebrengen. Zoals bijvoorbeeld het aanbieden van verzekeringen. Ik voorzie in de uitvoering en handhaafbaarheid problemen en verzoek u dit in de wetgeving dan wel onderliggende regelgeving explicieter af te bakenen.

Hiernaast verzoek ik u het dragen van overheadkosten, dat nu enkel is opgehangen aan verduurzaming, breder te benoemen zodat dit ook mogelijk wordt voor het dragen van de overheadkosten bij funderingsherstel, onder meer ten behoeve van het herstel van de aardbevingsschade.

- **Passend toewijzen**

In bijlage 4 bij artikel 56 Btiv staat de wijze van toetsing van het huishoudinkomen beschreven, met daarin een aantal uitzonderingen benoemd, benoemd in 'i t/m iii' van gevallen waarvan uitgegaan wordt dat het inkomen niet uitgaat boven de inkomensgrenzen van de huurtoeslag. Eén van deze groepen betreft woningzoekenden die studiefinanciering genieten. Ten behoeve van de administratieve lastenverlichting stel ik voor in dit overzicht van uitzonderingen ook de aanverwante groep van (meerderjarige) scholieren die een tegemoetkoming ontvangen op grond van de Wet tegemoetkoming onderwijsbijdrage en schoolkosten (WTOS) op te nemen. De Aw krijgt regelmatig vragen of deze groep ook onder de uitzonderingen valt.

- **Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)**

Met het vervallen van artikel 52 Btiv vindt een verruiming plaats van het werkdomein van de toegelaten instelling en verbonden ondernemingen. De enige beperking voor het ontwikkelen van BOG is daarna gelegen in artikel 45 lid 4

woningwet. Als toevoeging geeft u in de toelichting mee dat uit dit artikel volgt dat het om kleinschalige activiteiten moet gaan.

ILT
Autoriteit woningcorporaties

Met dit wetsvoorstel voorzie ik problemen in de handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid. Dit licht ik hier toe aan de hand van twee casussen uit de toezichtpraktijk van de Aw.

Datum
3 februari 2020
Ons kenmerk

Een voorbeeld van bedrijfsmatig vastgoed in de vorm van een wijkwinkelcentrum is het winkelcentrum in een (cbs)wijk als Overvecht in Utrecht met een verzorgingsgebied van 35.000 inwoners. Het winkelcentrum biedt onderdak aan 110 winkels verspreid over 27.000 vierkante meters winkeloppervlak. De winkels zijn wijkgericht, inwoners van andere wijken in Utrecht vinden de betreffende winkels ook in hun eigen wijk of in het centrum van Utrecht.

Een winkelcentrum in een kleinere gemeente als Houten ligt in een (cbs)wijk met 44.000 inwoners. Het aantal vierkante meters winkeloppervlak is kleiner dan in Overvecht. De winkels zijn echter niet exclusief wijkgericht, ook bewoners van andere wijken doen hier hun inkopen. Om een uitspraak te kunnen doen welk deel tot het werkdomein van de toegelaten instelling kan behoren zou bepaald moeten worden welk deel wijkgericht is en welk deel niet. Daar is niet eenvoudig helderheid over te geven.

Deze praktijkcasussen staan niet op zich zelf; de discussie hierover is ook ter sprake gekomen in diverse parlementaire behandelingen. Als voorbeeld verwijs ik naar TK 2010-2011 32769 nr. 3. Hier is het volgende verwoord: "Ten aanzien van commercieel vastgoed mogen in dit kader toegelaten instellingen (zonder staatssteun) investeren in kleinschalig commercieel vastgoed met een functie in de wijk, de buurt of het buurtschap en dit vastgoed tevens exploiteren. Dit geldt voor zover de waarde van dit vastgoed een bij AMvB gesteld drempelbedrag niet te boven gaat. Het betreft dan bijvoorbeeld winkels in de plint van woongebouwen, een klein wijkwinkelcentrum, een klein bedrijfsverzamelgebouw en dergelijke. Toegelaten instellingen mogen niet de herontwikkeling van grootschaliger commercieel vastgoed boven het voornoemde drempelbedrag oppakken, zoals een groter winkelcentrum, een groter bedrijfsverzamelgebouw, een kantoorgebouw, en dergelijke. Wel mogen ze via een verbinding participeren in de herontwikkeling van een dergelijk grootschalig commercieel gebouw, maar dan slechts voor dat deel dat betrekking heeft op functies voor de wijken onder het voornoemde drempelbedrag. De rest van de herontwikkeling moeten ze aan andere partners overlaten."

In het huidige wetsvoorstel wordt enkel in de toelichting benoemd dat het om kleinschalige activiteiten zou gaan, volgend uit de voorwaarden. Gezien bovenstaande biedt dit voor de toezichthouder onvoldoende grondslag voor het stellen van kaders met betrekking tot de maximale omvang van BOG en om adequaat te kunnen handhaven. Het opnemen van het vereiste van 'kleinschalig' in artikel 45 lid 2 onder g van de wet zorgt voor een veel steviger basis dan enkel in de toelichting en voorkomt een ongewenste verruiming van het werkdomein, die een grootschalig wijkwinkelcentrum mogelijk maakt. Vanuit mijn rol als toezichthouder vind ik zeker vanuit het oogpunt van financieel risico een dergelijke verruiming ongewenst. Ik verzoek u in artikel 45 lid 2 onder g "kleinschalig" als eis toe te voegen. Bovenstaand citaat laat zien dat de term kleinschalig in relatie tot commercieel vastgoed een vertrouwde en herkenbare term in de sector is, ook komt deze term in relatie tot andere activiteiten voor in het BTIV (art 51, 52 en de voorgestelde bijlage 3).

- **Aankoop MOG en BOG voor transformatie**

Ik stel voor om artikel 49a lid 1 Btiv te laten vervallen, zodat op basis van artikel 45 lid 2 onder i zonder voorafgaande goedkeuring en zonder voorwaarden bebouwde locaties kunnen worden aangekocht voor herontwikkeling tot woonegelegenheden. Toegelaten instellingen hoeven dan niet eerst bij de Aw toestemming te vragen indien zij, bijvoorbeeld onderhands, vastgoed aan kunnen kopen. Daarmee worden eventuele belemmeringen voor de transformatie van vastgoed weggenomen.

- **Verhuur en beheer voor derden**

In artikel 52f regelt u dat voor deze werkzaamheden vanuit de niet-DAEB-tak minder zware voorwaarden gelden. Ik verzoek u dit ook te regelen voor verbonden ondernemingen, gezien de uitzondering voor de marktverkenning die u voor deze al in artikel 52g heeft opgenomen.

- **Gebiedsontwikkeling**

In de praktijk ontvangt de Aw regelmatig vragen over de bijdrage die een toegelaten instelling mag doen in het kader van gebiedsontwikkeling door de toegelaten instelling zelf, door gemeenten of door ontwikkelaars. De Aw verzoekt u aan te geven in hoeverre onder artikel 45, tweede lid, onderdeel i ook het voldoen aan de kostenverhaalverplichting een eventuele anterieure overeenkomst kan vallen. En waar, bij gebiedsontwikkeling door een toegelaten instelling de grens ligt van het ontwikkelen van openbare ruimte en infrastructuur. Mocht dit niet hieronder vallen, dan stel ik voor de wet zodanig aan te passen dat een toegelaten instelling dezelfde mogelijkheden krijgt als andere ontwikkelaars.

Overige voorgestelde wijzigingen

- **Oordeel toezichthouder over jaarstukken**

Artikel 38 van de Woningwet bepaalt in lid 4 dat de Minister zijn oordeel aan de colleges van B&W doet toekomen. Ik stel voor dit te schrappen, aangezien op basis van artikel 61 van de Woningwet de toezichthouder zijn oordeel openbaar maakt (voor alle belanghebbenden).

- **Vereenvoudigingen ten aanzien van visitaties**

Met dit wetsvoorstel is het niet langer nodig om bij de toezichthouder goedkeuring te vragen voor het met een jaar verlengen van de termijn waarbinnen een visitatie moet plaatsvinden. Ik verzoek u om in de wet aan te geven dat het gaat om bijzondere omstandigheden en dat de verlenging maximaal één jaar betreft.

- **Governancebepalingen WSW**

De Aw stelt voor de voorgestelde wijzigingen van de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets bij de (her)benoeming van bestuurders en commissarissen van toegelaten instellingen ook door te voeren bij de bepalingen voor de (her)benoeming van bestuurders en commissarissen van WSW. Ik stel voor om in de toelichting expliciet te vermelden dat de toezichthouder in beleidsregels kan bepalen wanneer zij een bestuurder of commissaris geschikt acht.