



Datum **25 AUG. 2016**
Betreft HUF toets wijziging BTIV i.r.t. motie Van der Linde

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft een toets uitgevoerd op de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudebestendigheid van de wijziging van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in relatie tot de motie Van der Linde.

Algemeen

Het bestaande complex van wet- en regelgeving met betrekking tot de vervreemding van onroerend goed is reeds omvangrijk. Met de voorliggende wijziging wordt dit verder uitgebreid, hetgeen de handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid in zijn algemeenheid niet ten goede komt.

De Aw voorziet dat door het maken van langdurige afspraken die het gebruik van het eigendom van een koper beperken, een lagere opbrengst voor de verkopende corporaties te verwachten is, hetgeen nadelig is voor de sector.

De zienswijze van de gemeente heeft betrekking op de te verkopen woongelegenheden, alsmede op de kandidaat-koper(s). Daarmee heeft de zienswijze ook de functie van integriteitonderzoek naar de koper aangezien gemeenten vaak (beter) op de hoogte zijn van minder bonafide partijen. Grote gemeenten zetten hiervoor ook het Bibob-instrumentarium in. Door het wegvallen hiervan vervalt derhalve een belangrijk lokaal toezichtmiddel. Dit kan een verschuiving en verzwaring van de toezichtlast voor de Aw betekenen, waarvan op dit moment de omvang niet valt in te schatten.

Inhoudelijk

Het vervallen van de zienswijze van de gemeente voor de vervreemding van geliberaliseerde woningen stuit bij de Aw niet op bezwaren, anders dan het hierboven genoemde punt ten aanzien van het BIBOB-instrumentarium. Bij het vervallen van de zienswijze van de gemeente voor de vervreemding van woningen met een sociale DAEB-huur en een ex WWS te liberaliseren huurprijs worden kanttekeningen geplaatst:

- 1) Niet duidelijk is of het beding, waarbij de verkrijger verplicht is om de betrokken woongelegenheden ten minste zeven jaar na de eigendomsoverdracht voor de verhuur bestemd te houden met een huurprijs van ten hoogste € 1000,- per maand, tevens inhoudt dat bij doorverkoop aan opvolgende kopers binnen zeven jaar het beding voor de resterende tijd wordt opgenomen. De Aw verzoekt om verheldering op dit punt.

- 2) Niet duidelijk is welke partij gaat toezien op de nakoming van het beding ten aanzien van de exploitatieverplichting en de maximale huur. Daarbij rijst tevens de vraag of huurders een beroep kunnen doen op het beding en naar de Huurcommissie kunnen stappen. De Aw verzoekt om verheldering op dit punt.
- 3) Vraag is hoe moet worden omgegaan met gemengd gereguleerde complexen waarbij bijvoorbeeld 30% van de woningen te kwalificeren zijn als blijvend gereguleerd en 70% als te liberaliseren of geliberaliseerd. Geldt dan de optie voor alle woningen dat ofwel het beding moet worden opgenomen in de koopovereenkomst zoals geldt bij te liberaliseren woningen of dat een zienswijze van de gemeente vereist is? De Aw verzoekt om verheldering op dit punt.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Ons kenmerk
ILT-2016/66437