



> Retouradres 3531 AH Utrecht

ILT

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
3531 AH Utrecht

Datum 2 november 2021
Betreft Bevindingen Aw - HUF-toets conceptregeling Rtiv na evaluatie Woningwet

Geachte [REDACTED],

In uw brief van 20 oktober jl. heeft u de IG ILT gevraagd om een Handhaafbaarheid, Uitvoerbaarheid-en Fraudebestendigheidstoets (HUF-toets) uit te voeren op de conceptregeling Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv). In deze brief treft u de bevindingen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aan.

Het wetsvoorstel betreft wijzigingen in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (Rtiv) na evaluatie van de Woningwet, de wijzigingen van de Woningwet en het onderliggende Btiv. Hieronder geef ik een algemeen oordeel en benoem ik de mogelijkheden voor verbetering.

Algemeen oordeel

Over het algemeen zijn de voorgenomen wijzigingen van de Woningwet en het Btiv doorgevoerd in dit wijzigingsvoorstel van de Rtiv. Bij een aantal thema's zijn de wijzigingen in Woningwet, Btiv en Rtiv echter (nog) niet consistent. Dit zorgt voor onduidelijkheid en kan leiden tot verschillen in interpretatie van de betreffende wet- en regelgeving. Om deze reden wil ik u vragen om, op basis van deze HUF-toets, niet alleen te kijken naar mogelijke wijzigingen van de Rtiv, maar ook naar nog mogelijke wijzigingen in het Btiv. Hierover is tevens met uw ministerie contact geweest. Daar waar sprake is van problemen in de handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid geef ik dit per onderwerp aan.

Overzicht van opmerkingen.

Hieronder volgt per onderwerp een opsomming van artikelen die verduidelijking en nadere uitwerking behoeven. 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.

Uniformeren regels werkzaamheden voor derden

In de toelichting op art. 22d van de Rtiv (3.4.2. Werkzaamheden voor derden) geeft u twee keer aan dat de openbare bekendmaking vervalt. Dit heeft tot gevolg dat art. 22c tot en met art. 22f van de Rtiv en de daarmee samenhangende bijlagen 8 tot en met 12 komen te vervallen. Ik constateer hier een tegenstrijdigheid met lid 1 onder c van art. 52f en met art. 52g van de concept

wijzigingsregeling Btiv. In art. 52g van de Btiv staat de openbare bekendmaking uitgewerkt, en het aangepaste lid 1 onder c van art. 52f verwijst hier tevens naar. Ik voorzie hier problemen in de handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid. Zo ontstaat met behoud van de genoemde artikelen in het Btiv een complexe samenhang aan verschillende vereisten om achteraf op te handhaven zonder verdere uitwerking in de Rtiv. Ik verzoek u om de bepalingen in het Btiv en de Rtiv met elkaar in overeenstemming te brengen, zodanig dat de mate van handhaving en de grondslag daarvoor past bij de bedoeling van de wet- en regelgeving.

ILT
Autoriteit woningcorporaties

Datum
2 november 2021

Ons kenmerk

Vrijstelling overdrachtsbelasting

De toelichting behorende bij art. 12b van de Rtiv beschrijft in paragraaf 3.1.2. de mogelijkheid tot vrijstelling van de betaling van overdrachtsbelasting bij verkoop. Ik voorzie hier dat de titel waarin gesproken wordt over de 'Verkoop tegen beleidswaarde...' tot onduidelijkheden kan leiden in de uitvoerbaarheid. Ik stel voor om dit aan te passen in 'Minimale en maximale verkoopwaarde...'.

Verkoopregels

De Aw heeft de volgende opmerkingen over de verkoopregels:

- In de toelichting op art. 9, 1e lid, sub d, eerste onderdeel van de Rtiv stelt u voor dat zowel het taxatierapport als de waardepeildatum op het moment van transactie niet ouder mogen zijn dan zes maanden. Deze aanpassing is echter niet verwerkt in de voorgestelde tekst van de Rtiv. Ik wil u vragen om hierbij ook rekening te houden met de termijnen van de markttechnische update en deze te vermelden in de tekst in de regeling. Ik verwijs hierbij naar de wijzigingen van het Rtiv (2016, 67251) waarin is opgenomen dat volstaan kan worden met een markttechnische update van een taxatierapport in het kader van de verkoopregels, in plaats van een geheel nieuw rapport wanneer de taxatie ouder is dan zes maanden. Dit komt de handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid ten goede.
- In het wijzigingsvoorstel van de Rtiv wordt in de toelichting het begrip "het moment van de transactie" geïntroduceerd. Voor de consistentie en duidelijkheid verzoek ik u om hier hetzelfde begrip te hanteren als in het Btiv, namelijk "het tijdstip van ondertekening van een koopovereenkomst" (zie ook art. 23 Btiv en de NvT van het Btiv, 2015, 231 pag. 147).

Passend toewijzen

In bijlage 1 van de Rtiv wordt de wijze van toetsing rondom de uitzondering voor ouderen met vermogen uitgewerkt. Indien de meest recente definitieve aanslag inkomstenbelasting niet toereikend is, kunnen andere bewijsstukken worden aangeleverd. Uit de bijlage en de toelichting blijkt niet direct dat het gaat om het aantonen van het saldo van bezittingen en schulden (zoals een af te lossen hypotheek). Dit vergroot de kans op een onjuiste beoordeling door de corporatie waar de accountant en de Aw later in het kader van rechtmatigheidsbeoordeling tegen aan kan lopen. Om de handhaafbaarheid te verbeteren verzoek ik u dit te verduidelijken.

Hiernaast wijs ik u erop dat in het bovenliggend art. 54a van het Btiv de verwijzing naar de grondslag niet juist staat. Hier staat nu een verwijzing naar art. 52, 1^e lid, van de Wet Inkomstenbelasting 2001. Dit terwijl in art. 5.2 van deze wet het 'Voordeel uit sparen en beleggen' is opgenomen. Ten behoeve van een goede handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid wil ik u vragen beide onderdelen aan te passen.

Geschiktheid en Betrouwbaarheid

In art. 6 lid 1 en lid 2 van de Rtv wordt drie keer de toegelaten instelling genoemd als aanvrager voor de zienswijze Geschiktheid en Betrouwbaarheid. In de voorgestelde wijziging tot de Woningwet is in de artikelen 25 en 30 geëxpliciteerd dat de RvC het verzoek doet aan de toezichthouder om een zienswijze omtrent de geschiktheid en betrouwbaarheid van kandidaat-bestuurders en -commissarissen. Ik verzoek u art. 6 van de Rtv aan te passen zodat deze consistent is met de voorgestelde wijziging van de Woningwet.

ILT

Autoriteit woningcorporaties

Datum

2 november 2021

Ons kenmerk

Verdere bepalingen- Financieel beheer

In bijlage 10, behorende bij artikel 40a, onderdeel c, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is de "Modelovereenkomst collegiale geldlening toegelaten instellingen" opgenomen. In artikel 11 van deze overeenkomst wordt verwezen naar art. 15 lid 1 van het Reglement van Deelneming voor een overzicht van toegestane (borgbare) activiteiten. In het actuele Reglement van deelneming gaat art. 15 lid 1 echter over het verplicht aanbieden van DAEB-registergoederen als onderpand. Mogelijk dat het overzicht zoals opgenomen in Bijlage I of artikel 10 lid 1 onder d van het Reglement van deelneming bedoeld is. Indien dit juist is, stelt de Aw voor om de verwijzing aan te passen.

Personele en financiële gevolgen

Dit voorstel van wijziging van de regeling maakt onderdeel uit van de algehele wijziging van de Woningwet en bijbehoren regelgeving. De Aw verwacht dat voor het nu voorliggende voorstel tot wijziging van de regeling geen aanvullende inzet nodig is en derhalve niet vraagt om uitbreiding van de capaciteit. Dit laat onverlet de benodigde inzet/capaciteitsuitbreiding die is opgenomen in de HUF-toets wetsvoorstel Wijziging Woningwet (d.d. 3 februari 2020).

Mandaatbesluit

Het totale pakket aan voorstellen tot wijziging van de Woningwet, Btiv en Rtv heeft tevens consequenties voor het *Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichthouders Woningwet en WNT*. In de brief van mijn voorganger is verzocht om in overleg met mij het mandaatbesluit aan te passen. Dit is tot op heden nog niet gebeurd. Ik wil u vragen om dit met spoed en in overleg met mij in gang te zetten.

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

Tot slot spreek ik bij dit voorstel mijn waardering uit over de manier waarop u de Aw heeft betrokken. De uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid neemt hiermee naar verwachting toe.

Hoogachtend,

De directeur ILT/Autoriteit woningcorporaties,

Dhr. drs. T. Hugens