

> Retouradres Den Haag

Ministerie van BZK
Directie Wonen
T.a.v. [REDACTED]
Turfmarkt 147
Den Haag

ILT
Informatie, Netwerken en
Programmering
Netwerken Leefomgeving en
Wonen

Den Haag

Contactpersoon

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@ILenT.n
l

Ons kenmerk
ILT-2023/25568

Datum 25 april 2023
Betreft HUF-toets wetsvoorstel Wet Betaalbare huur

Geachte [REDACTED],

U heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) verzocht een Handhaafbaarheids-, Uitvoerbaarheids- en Fraudebestendigheidstoets (HUF-toets) uit te voeren op het ontwerpvoorstel Wet betaalbare huur (hierna het wetsvoorstel).

Het wetsvoorstel betreft voorstellen om de bestaande huurprijsbescherming op grond van het WWS uit te breiden van het lage huursegment naar het middenhuursegment (tot en met 186 punten behorend bij een maximale huur van circa 1.100 euro op 1 januari 2024). Daarnaast is het voorstel dat de maximale huurprijzen op grond van het WWS in beide segmenten een dwingende norm wordt.

Het verzoek aan de Aw in het kader van de HUF-toets richt zich in het bijzonder op de volgende elementen:

- Toezicht en handhaving op de maximale huurprijzen op grond van het WWS van corporatiewoningen in het lage en middenhuursegment;
- Het verstrekken van bezitsgegevens van corporaties aan de Huurcommissie voor de heffing van de verhuurderbijdrage.

Ontwikkelingen na het verkregen verzoek

Het verzoek is allereerst aanleiding geweest voor nader overleg met uw medewerkers omdat het en onverwacht was en vragen opriep over de positionering van corporaties in deze wet en de rol van de Aw in dit verband.

Het overleg is voortvarend verlopen en heeft geleid tot een structureel andere insteek dan het voorstel. Ik heb kennisgenomen van een (concept) nota waarin aan u is voorgesteld om toezicht en handhaving met betrekking tot corporatiewoningen ook bij de gemeente te beleggen. Het voorstel is onder meer een neerslag van gesprekken met zowel de Aw als Aedes. Belangrijkste overwegingen voor deze aanpassing zijn:

1. Dit type toezicht ('casus'-specifiek) past niet goed bij de Aw waar de 'governance' centraal staat in het extern toezicht;
2. De uitvoeringskosten zouden mede om deze reden bij de Aw veel hoger zijn dan bij de gemeente. Gemeenten pakken deze taak immers al op en

hebben ook vanwege andere taken een veel directere relatie met het vastgoed in hun gemeente.

Gezien deze ontwikkeling zie ik af van een HUF-toets op dit onderdeel.

Ook over het verstrekken van bezitsgegevens door de Aw aan de Huurcommissie is nader overleg geweest. Gezamenlijke conclusie is dat het ministerie over dezelfde set gegevens beschikt als de Aw en het ministerie zelf kan zorgdragen voor de verstrekking van gegevens aan de huurcommissie.

Dus ook over dit onderdeel is er geen aanleiding meer voor een HUF toets.

Bemerking bij verhuurderbijdrage

Het enige punt dat ik in dit verband nog wil aanstippen is de keuze om de verhuurderbijdrage volledig ten laste van de corporaties te brengen. Hoewel het niet om een enorme extra bijdrage gaat vind ik dit principieel een keuze die op gespannen voet staat met de Woningwet (weglek van maatschappelijk gebonden vermogen terwijl balans tussen opgaven en middelen al erg onder druk staat). De huidige grondslag (aantal woningen als grondslag) doet al geen recht aan het verhoudingsgewijs minder aantal zaken van corporaties bij de huurcommissie. Met de registratie op adresniveau van het aantal casussen bij de Huurcommissie is eenvoudig vast te stellen welk aandeel het corporatiebezit uitmaakt van het aantal casussen, en hoe dit zich verhoudt tot de omvang van het bezit van corporaties versus het bezit van particuliere verhuurders. Echter gegeven deze keuze roept het veel vragen op als louter en alleen vanwege een administratief probleem de bijdrage volledig ten laste van corporaties wordt gebracht. Op basis van de huidige verhoudingen (90 versus 10) zou in de fase dat er nog bezitsgegevens van particuliere verhuurders in beeld moeten worden gebracht, een bijdrage vanuit de algemene dienst voor dit deel kunnen worden gehanteerd.

Hoogachtend,

De directeur Autoriteit woningcorporaties,

Dhr. drs. A.L.J. Hugens

ILT
Informatie, Netwerken en
Programmering
Netwerken Leefomgeving en
Wonen

Datum
25 april 2023

Ons kenmerk
ILT-2023/25568