



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

BZK  
Directie Woningmarkt  
t.a.v. [REDACTED]  
Turfmarkt 147  
Postbus 20011 - 2500 AE Den Haag

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
www.ilent.nl

**Ons kenmerk  
ILT-2023/25100**

Datum 20 april 2023  
Betreft HUF-toets wijziging Btiv verkoopregels en grondposities

Geachte [REDACTED],

In uw brief van 23 maart 2023 verzoekt u mij om een HUF-toets uit te voeren op het wetsvoorstel tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) voor verkoopregels en grondposities. De voorgestelde wijzigingen in het Btiv vloeien voort uit het coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' (Kamerstukken II, 2021D50025) en de Nationale prestatieafspraken woningcorporaties (Kamerstukken II, 2022D28117).

Via deze brief deel ik mijn bevindingen in dit kader. Alvorens ik dit doe ga ik onderstaand eerst in op de voorgestelde wijzigingen in het Btiv.

### **Wijzigingen in het Btiv**

U bent voornemens om wijzigingen door te voeren in de artikelen 23 en 23a en artikel 66 Btiv. Kort gezegd betreft het een uitbreiding van de aanbiedingsplicht van niet-verhuurde eengezinswoningen aan huurders van DAEB-woonegelegenheden en een verlenging van de termijn voor grondposities van corporaties in de DAEB-tak.

### **Bevindingen HUF-toets Btiv**

#### *Wijzigingen artikel 23 en artikel 23a Btiv*

Met deze wijziging wordt voor blijvend gereguleerde (niet-verhuurde) DAEB-eengezinswoningen de aanbiedingsplicht uitgebreid. Deze moeten gedurende ten minste vier weken voor eigen gebruik te koop worden aangeboden aan de huurders van DAEB-woonegelegenheden van toegelaten instellingen in de gemeente waar de woning is gelegen onder bekendmaking van de getaxeerde marktwaarde. Voor potentieel te liberaliseren DAEB-woonegelegenheden die eengezinswoningen zijn, geldt dat deze gedurende een termijn van ten minste vier weken aan de zittende huurder worden aangeboden tegen ten hoogste de marktwaarde vrij van huur en gebruik. Tevens worden deze woningen, die niet-verhuurd zijn, gedurende een termijn van vier weken aangeboden aan huurders van DAEB-woonegelegenheden van toegelaten instellingen in dezelfde gemeente als die waar de woning is gelegen onder bekendmaking van de getaxeerde marktwaarde.



**Datum**  
20 april 2023

**Ons kenmerk**

In de tekst in het Btiv is opgenomen dat de woningen aangeboden moeten worden aan de huurders van DAEB-woongelegenheden van toegelaten instellingen in die gemeente. In de toelichting wordt gesproken over aanbidding aan alle huurders van sociale huurwoningen in die gemeente. Hierbij worden verschillende definities gehanteerd, hetgeen voor onduidelijkheid zorgt en onbewust foutief handelen door woningcorporaties tot gevolg kan hebben.

Indien wordt vastgehouden aan de huidige definitie van vervreemding voor eigen gebruik kan de woning ook worden bewoond door een bloed- of aanverwant in de eerste graad van de koper. In dit geval zal er geen huurwoning leeg komen te staan. Het leeg achterlaten van een huurwoning en de doorstroming worden meermaals benoemd in de toelichting. Dit is dan ook één van de doelstellingen van de wijziging. Om een bijdrage te leveren aan de doorstroming zullen corporaties als vereiste bij verkoop moeten opnemen dat er een huurwoning leeg achterblijft, hetgeen niet (expliciet) volgt uit de gewijzigde regelgeving.

De wijziging heeft tot gevolg dat corporaties nu ook niet-verhuurde en potentieel te liberaliseren DAEB eengezinswoningen moeten aanbieden gedurende tenminste vier weken aan de huurders van DAEB-woongelegenheden van toegelaten instellingen in de gemeente waar de woning is gelegen onder bekendmaking van de getaxeerde marktwaarde. De vorm hierbij is vrij. Voorts geldt dat de Aw geen actief toezicht houdt op de verkoop van woningen aan natuurlijke personen voor eigen gebruik. Deze wijziging betekent dat de beleidsregels van de Aw op dit punt (6.4.5 Aanbiedingsprocedure voor huurders en andere corporaties) worden aangepast voor zover het de afwijking van de aanbiedingsvolgorde betreft.

#### *Wijziging artikel 66 Btiv*

Artikel 66, eerste lid, onderdeel e, Btiv komt als volgt te luiden: haar onbebouwde grond, voor zover daarop ingevolge een bestemmingsplan woningbouw zal moeten plaatsvinden, en zij, voornemens is daarop binnen tien jaar na het verwerven van die grond woongelegenheden te doen bouwen, van welke ten minste 90% zal behoren tot de woongelegenheden, bedoeld in onderdeel a.

Deze wijziging heeft alleen betrekking op de verlenging van de termijn dat corporaties onbebouwd grond bestemd voor woningbouw mogen aanhouden. Dit wordt tien in plaats van vijf jaar. Deze verlenging doet meer recht aan de uitvoeringspraktijk. Het duurt vaak langer dan vijf jaar voordat corporaties hun voornemens tot de bouw van sociale huurwoningen kunnen realiseren, ondanks dat er een woningbouwbestemming op de grond zit. Vanuit ons toezicht is er daarom nu voor gekozen om als wij constateren dat de huidige termijn van vijf jaar is overschreden de corporatie nog twee jaar te geven om haar voornemen te realiseren. Vooruitlopende op de invoering van de voorgenomen wijziging van het BTIV per 1 januari 2024 zal de Aw niet handhavend optreden als de termijn van vijf jaar overschreden wordt tot een maximum van vijf jaar (5 + 5 = 10 jaar).

In de memorie van toelichting staat dat voorlopig wordt vastgehouden aan de eis dat de onbebouwde grond in de DAEB-tak de bestemming woningbouw heeft en hier voor tenminste 90% sociale woningbouw op plaats vindt. Deze eis bestemmingsplan wordt vooralsnog niet aangepast.

Dat corporaties niet vroegtijdig grond waar nog geen woningbestemming op zit kunnen aankopen in DAEB, kan nadelig uitpakken in het kader van de bouwopgave. In de Staat van de corporatiesector 2022 constateren wij dat het volume aan grondposities van corporaties al jaren afneemt, waardoor corporaties steeds afhankelijker worden van gemeenten en marktpartijen om hun opgave te realiseren.



**Datum**  
20 april 2023

**Ons kenmerk**

Eén van de belangrijkste signalen in de Staat is daarom dat voldoende grond voor de nieuwbouw van corporaties noodzakelijk is. Meer ruimte voor corporaties voor het verwerven van grond kan hierbij een belangrijke factor zijn. Met de voorgestelde aanpassing blijft deze ruimte in DAEB vooralsnog beperkt, in die zin dat corporaties hier geen grond in een vroeg stadium van het ontwikkelproces kunnen aankopen. In dit stadium heeft de grond vaak geen woningbouwbestemming en zijn er alleen voornemens bij de gemeente om de grond deze bestemming te geven. Dit is wel het stadium waarin de grond door marktpartijen wordt gekocht anticiperend op de bestemmingswijziging. Het niet vroegtijdig kunnen aankopen van grond waar nog geen woningbouwbestemming op zit in de DAEB-tak geeft corporaties minder regie op dit punt en maakt hen afhankelijker van gemeenten voor betaalbare bouwlocaties. Dit neemt niet weg dat corporaties in niet-DAEB wel onbebouwde grond kunnen kopen waar nog geen woningbouwbestemming op zit. Hier zullen wel hogere (financierings-) kosten mee gemoeid zijn wat leidt tot hogere grondkosten. Ook zullen niet alle corporaties de financiële mogelijkheden hebben om in niet-DAEB aan te kopen.

Tegelijkertijd zorgt dit ervoor dat er geen risicovolle(re) grondpositie in de DAEB-tak worden gealloceerd. Het is nog te vroeg om de balans op te maken. Het kunnen beschikken over betaalbare bouwlocaties is een fundamentele pijler onder het huidige corporatiestelsel. Zeker onder de huidige macro-economische omstandigheden staat de betaalbaarheid van de nieuwbouw van sociale huurwoningen zwaar onder druk.

Tot slot komt de verwijzing naar het overzicht van voorgenomen werkzaamheden te vervallen (artikel 43 van de wet). Het schrappen van deze verwijzing staat enigszins haaks op de keuze om de nieuwbouwvoornemens van corporaties in het bedoelde overzicht opnieuw te gaan uitvragen op projectniveau. Vanuit rechtmatigheidstoezicht verwachten wij vanuit de Aw hier echter geen knelpunt. Het voornemen om woongelegenheden te bouwen is te toetsen door na te gaan of er in enige vorm plannen hiervoor aanwezig zijn.

#### **Personele en financiële gevolgen**

Op basis van de huidige wijzigingen aan het Btiv is de voorlopige inschatting dat er geen personele of financiële gevolgen zijn voor de toezichthouder.

Ik ben uiteraard bereid tot het geven van een nadere toelichting op deze HUF-toets.

Hoogachtend,

De directeur Autoriteit woningcorporaties,

Dhr. drs. A.L.J. Hugens