



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA DEN HAAG

Inspectie Leefomgeving en Transport/Autoriteit
woningcorporaties
T.a.v. de heer Van den Bos
Postbus 16114
2500 BD DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
DG Bestuur, Ruimte en Wonen

Turfmarkt 147
DEN HAAG
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG
Nederland
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Kenmerk
2021-0000334019

Uw kenmerk
ILT-2021/34430

Datum **25 JUN 2021**
Betreft Voorlopige beleidstoets ten aanzien van de beleidsregels Aw
ter invulling van haar bevoegdheden in de (gewijzigde)
Woningwet

Geachte heer Van den Bos,

Bij brief van 31 mei jl. heeft u het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) conform het geldende samenwerkingsprotocol verzocht om een beleidstoets uit te voeren op de door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) opgestelde beleidsregels. Met deze beleidsregels laat de Aw zien op welke wijze zij invulling zal geven aan haar bevoegdheden in de (gewijzigde) Woningwet naar aanleiding van de evaluatie. Deze beleidsregels worden tevens door u openbaar geconsulteerd.

Het wetsvoorstel verbetert de werking van de Woningwet en beoogt de uitvoerbaarheid en de toekomstbestendigheid ervan te vergroten en administratieve lasten voor woningcorporaties te beperken. Dat gebeurt door het opnemen van algemene principes in de Woningwet. Het wetsvoorstel is erop gericht om meer lokaal maatwerk mogelijk te maken en de Aw ruimte te beiden voor meer risicogericht toezicht op woningcorporaties.

Met de beleidsregels geeft de Aw inzicht in hoe zij in de praktijk invulling zal geven aan haar bevoegdheden uit de Woningwet, en meer specifiek de beleidsruimte en beoordelingsruimte uit de wet. Als 'rode draden' voor de beleidsregels hanteert de Aw: vertrouwen in de sector, het meewegen van het belang van de volkshuisvesting blijkend uit de woonvisie, prestatieafspraken of andere documenten van de lokale partijen bij haar besluiten, en de mogelijkheid voor meer lokaal maatwerk bij het toezicht op woningcorporaties.

Zowel de Woningwet na evaluatie, als de onderliggende regelgeving en de beleidsregels van de Aw, zijn erop gericht dat de verschillende betrokkenen binnen de sector hun rol zo goed mogelijk kunnen vervullen. Dat draagt bij aan betaalbare woningen en een fijne buurt om in te wonen.

Datum

Kenmerk
2021-0000334019

Voorlopige beleidstoets

Op 10 maart jl. heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel aangenomen. De Eerste Kamer moet zich nog over het wetsvoorstel uitspreken. Beide Kamers dienen zich nog uit te spreken over de voorgenomen wijzigingen in het onderliggende Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). Om die reden stuur ik u een voorlopige beleidstoets. Mocht uit de behandeling van het wetsvoorstel of het BTIV blijken dat aanpassing of aanvulling van deze voorlopige beleidstoets noodzakelijk is, infomeer ik u daar zo snel mogelijk over.

Proces

De Aw heeft zichtbaar veel werk verricht als het gaat om de totstandkoming van de beleidsregels, met de organisatie van verschillende bijeenkomsten met betrokken organisaties en personen die van belang zijn voor de sector. Daarin is informatie uit de praktijk opgehaald die is gebruikt bij het opstellen van de beleidsregels. Vervolgens is het resultaat daarvan teruggekoppeld aan de diverse stakeholders. Ook BZK is goed meegenomen in het hele proces en geïnformeerd over de stand van zaken gedurende het proces. Ik heb grote waardering voor de manier waarop de Aw te werk is gegaan bij het opstellen van deze beleidsregels. Al met al geen geringe prestatie.

Inhoud

Het document met de beleidsregels dat u voorlegt, schetst de context waarbinnen u deze heeft opgesteld. Daarbij gaat het om de aanleiding en achtergrond voor de Aw om beleidsregels op te stellen. Ook beschrijft u het juridisch kader en de mogelijkheden voor rechtsbescherming voor belanghebbenden. Daarnaast wordt stilgestaan bij de mogelijkheid dat toekomstige ontwikkelingen kunnen leiden tot aanpassing van de beleidsregels, eventueel na evaluatie. Vooralsnog heeft de Aw ervoor gekozen niet in alle gevallen waarin de Woningwet beleidsruimte of beoordelingsruimte laat beleidsregels op te stellen. Waar dat aan de orde is heeft u die afweging gemotiveerd, bijvoorbeeld omdat een situatie in de praktijk maar sporadisch voorkomt, of omdat de praktijk zeer casuïstisch van aard is. Voor de volgende thema's zijn door de Aw beleidsregels opgesteld:

- Verbindingen
- Geschiktheid en Betrouwbaarheid
- Onverenigbaarheden
- Bedrijfsonroerend goed (BOG)
- Verkoopregels
- Fusie

BZK heeft de beleidsregels van de Aw gezien vanuit de vraag of de beleidsregels in overeenstemming zijn met (het doel van) de bepalingen uit de Woningwet en onderliggende regelgeving in de zin dat ze niet (de indruk wekken dat ze) strenger zijn dan deze bepalingen. Daarbij gaat het ook om het vinden van een balans. Namelijk dat de beleidsregels enerzijds zorgvuldig zijn uitgewerkt en daarmee voldoende rechtszekerheid bieden, zonder dat anderzijds de indruk zou kunnen zijn dat de ruimte voor flexibiliteit en maatwerk uit het wetsvoorstel (volledig) wordt dicht geregeld. Daarnaast is ook van belang dat de beleidsregels leesbaar en begrijpelijk zijn voor alle betrokkenen in de sector.

Datum

Kenmerk
2021-0000334019

BZK acht de beleidsregels zoals die door de Aw zijn voorgelegd in overeenstemming met (het doel van) de bepalingen uit de Woningwet en onderliggende regelgeving. Daarbij gaat BZK ervan uit dat, hoewel bij de verwijzing in de beleidsregels naar de bepalingen uit het wetsvoorstel soms andere woorden worden gebruikt dan de tekst van het wetsvoorstel zelf, dit in de praktijk niet leidt tot een strengere uitleg van die bepalingen op grond van de beleidsregels. Mocht uit de consultatie van de beleidsregels blijken dat deze indruk toch is ontstaan, dan geef ik u in overweging de beleidsregels zo aan te passen dat de ontstane onduidelijkheid wordt weggenomen. De Aw is erin geslaagd met de voorgestelde beleidsregels, de balans te vinden tussen enerzijds rechtszekerheid en anderzijds de mogelijkheid om als een concrete situatie daarom vraagt lokaal maatwerk te bieden in het belang van de volkshuisvesting. Kleine (tekstuele) opmerkingen bij de beleidsregels zal ik u separaat doen toekomen.

De beleidsregels zijn in de eerste plaats een juridisch document, in aanvulling op de kaders uit de Woningwet en lagere regelgeving. Tegelijkertijd hebben de beleidsregels ook een communicatieve functie richting de sector. Vanuit dat oogpunt is het van belang, zoals de Aw terecht heeft gedaan, de relevante context te schetsen. Het gevolg hiervan kan overigens zijn, dat de tekst van de beleidsregels onbedoeld als lang en complex wordt ervaren. Mocht dit uit de consultatie volgen, dan neem ik aan dat u zoekt naar een geschikte manier om hieraan zoveel mogelijk tegemoet te komen en de leesbaarheid van de beleidsregels verder te vergroten.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
Namens deze,



Erik Jan van Kempen
Programma directeur-generaal Omgevingswet