



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

BZK
Directie Woningmarkt
[redacted]
Turfmarkt 147
Postbus 20011 - 2500 AE Den Haag

Inspectie Leefomgeving en Transport

ILT/ Autoriteit
woningcorporaties
Informatie en programmeren

Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

[redacted]
[redacted]
[redacted]@ILenT.nl

Ons kenmerk
ILT-2024/23986

Bijlage

1

Datum 8 mei 2024
Betreft HUF-toets uitwerking van de regiewet in besluiten en regelingen

Geachte [redacted],

Op uw verzoek heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een Handhaafbaarheids- Uitvoerbaarheids- en Fraudebestendigheidstoets (HUF-toets) uitgevoerd op de nadere uitwerking van de regiewet in besluiten en regelingen.

Het betreft voorstellen voor wijzigingen in: Besluit kwaliteit leefomgeving, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, Omgevingsbesluit, Regeling voorwaarden betreffende urgent woningzoekenden, Omgevingsregeling, Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. In deze brief is een algemeen oordeel over het wetsvoorstel opgenomen, daarnaast wordt ingegaan op de personele en financiële gevolgen van het wetsvoorstel en worden de belangrijkste punten per onderdeel met betrekking tot de HUF-toets toegelicht. Dit laatste onderdeel is opgenomen in de bijlage.

In de toelichting is opgenomen dat de Aw een HUF-toets uitvoert over deze voorstellen. Opgemerkt dient te worden dat deze HUF-toets zich uitstrekt tot het toezicht van de Aw op woningcorporaties en het functioneren van het corporatiestelsel als geheel.

Algemeen oordeel

Allereerst spreek ik mijn waardering uit dat u met deze voorstellen een volgende stap zet die kan bijdragen aan het werken naar een oplossing voor de problemen op de woningmarkt. De Aw erkent het belang van goede volkshuisvesting voor iedereen in Nederland. In de HUF-toets op de regiewet heb ik geconstateerd dat er meerdere onderwerpen waren die pas op basis van de verdere uitwerking in een besluit of regeling meer compleet kunnen worden beschouwd. Met de nu voorliggende voorstellen kan deze stap worden gezet.

Ik concludeer dat de voorstellen geen wijzigingen brengen in het toezichtmandaat van de Aw. Er komen geen aanvullende toezichttaken. Wel werkt de nieuwe gecoördineerde regie via de verschillende overheidslagen door in het stelsel van woningcorporaties waar de Aw toezicht op houdt. Voor een goed functionerend stelsel is het van belang dat rollen en taken helder zijn uitgewerkt in wet- en regelgeving. Vanuit deze context wordt een aantal opmerkingen geplaatst en suggesties gedaan; hiervoor verwijst ik naar de bijlage.

Ik vraag daarnaast nogmaals expliciet aandacht voor de uitwerking van de rol van de adviescommissie geschilbeslechting in relatie tot het toezichtmandaat van de Aw. De bindende uitspraak, die u naar aanleiding van het advies van de adviescommissie doet, met daarbij de mogelijkheid dat u een aanwijzing geeft, roept daarbij de vraag op hoe zich dat verhoudt tot de bevoegdheid die de Aw in deze evenzeer heeft.

Personele en financiële gevolgen

Op basis van het huidige wetsvoorstel 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

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

ILT/ Autoriteit
woningcorporaties
Informatie en programmeren

Datum

8 mei 2024

Ons kenmerk

ILT-2024/23986

Bijlage:

In deze bijlage wordt per Besluit (soms direct in combinatie met de Regeling) aangegeven welke punten de Aw signaleert t.a.v. de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid.

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/ Autoriteit
woningcorporaties
Informatie en programmeren

Bevindingen met betrekking tot het BTIV (en het daaruit voortvloeiende RTIV)

Datum
8 mei 2024

1. Adviescommissie geschilbeslechting - risico op interferentie met Aw

Ons kenmerk
ILT-2024/23986

De wijziging van het besluit (artikel 40) leidt ertoe dat de artikelen 19a tot en met 19d van RTIV betrekking krijgen op het maken en het nakomen van prestatieafspraken.

De toelichting (4.1.2) schets dat de werkterreinen van de Aw en de commissie elkaar kunnen raken. Als voorbeeld wordt genoemd de beoordeling van de financiële capaciteit van een woningcorporatie in relatie tot haar bod. Het risico van tegenstrijdige oordeelsvorming en ongewenste samenloop bij de uitoefening van taken is aan de orde. Een advies van de commissie en de daarop volgende bindende uitspraak van de Minister, kan op gespannen voet komen te staan met een beoordeling van een corporatie of met het verlenen van een goedkeuring aan een corporatie. In de HUF-toets op de regiewet¹ heeft de Aw dit punt al aangestipt.

De beleidslijn is in het besluit en de regeling niet veranderd in de zin dat onderlinge werkafspraken de benodigde afbakening kunnen bieden tussen de Aw en de commissie en daarmee de genoemde risico's kunnen wegnemen (ook in relatie tot de bindende uitspraak van de minister).

Het feit dat in de afgelopen jaren deze interferentie niet of beperkt heeft gespeeld is echter meer het gevolg van de andere context in deze jaren. Met de regiewet en een duidelijker volkshuisvestingsprogramma van het rijk, de provincie en de gemeente zal de kans op geschillen sterk toenemen.

Een belangrijk element dat kan bijdragen aan het verkleinen van het risico op interferentie is het vastleggen van *de verplichting* aan de commissie om inlichtingen in te winnen bij de Aw. Inlichtingen die direct gerelateerd zijn aan de taak en de formele en materiële bevoegdheid van de Aw.

Hierbij dient overigens aandacht te worden geschonken aan de mogelijke consequenties met betrekking tot AVG en Woo. Immers, de Aw krijgt via diverse wegen veel informatie en data vanuit de corporaties. Via de jaarlijkse dPi (prognose informatie) en dVi (verantwoordingsinformatie), maar ook op verzoek van de betrokken toezichthouder specifieke (vertrouwelijke) stukken. Ook gelet op de ruime definitie van 'nadere inlichtingen' is het van belang de grondslag te verifiëren voor het verstrekken van de informatie en de processen (incl. verantwoordelijkheid)

De (jaarlijkse) beoordeling van de corporatie kan waardevolle informatie opleveren welke zo nodig is aan te vullen op grond van specifieke vragen van de commissie. Het kan de volgende aspecten beslaan:

¹ Bevinding Aw HUF-toets wetsvoorstel wet versterking regie volkshuisvesting, blz.3, punt 1.

- De financiële capaciteit welke zo nodig is geplaatst in de context van de bezitsgemeenten waar de corporatie werkzaam is;
- De kwaliteit van de organisatie en de risico's die mogelijk verbonden zijn met het ontplooiën van nieuwe en/of aanvullende werkzaamheden;
- De formele status van de corporatie (regulier of verscherpt toezicht) als uitvloeisel van de (eerdere) beoordeling

Inspectie Leefomgeving en Transport

ILT/ Autoriteit
woningcorporaties
Informatie en programmeren

Datum

8 mei 2024

Ons kenmerk

ILT-2024/23986

Het is denkbaar dat als gevolg van de vraag naar inlichtingen, de Aw nog een nieuwe beoordeling uitvoert als zij dat in het licht van de actualiteit nodig vindt. De door de Aw verstrekte inlichtingen dienen vervolgens als zodanig te worden gebruikt door de commissie en niet op zichzelf nog voorzien van een eigen weging. Echter aangezien deze inlichtingen maar een deel vormen van de benodigde bouwstenen om te komen tot advisering door de commissie, blijft er voor de commissie eigen ruimte voor afweging omdat de afzonderlijke bouwstenen in relatie tot elkaar dienen te worden gewogen.

Een advies waarin inzichtelijk is wat de Aw aan inlichtingen heeft geleverd, biedt de Minister de gelegenheid om bij het formuleren van een bindende uitspraak nadrukkelijk te wegen hoe dit zich verhoudt tot wat de Aw als toezichthouder namens de Minister, over deze corporatie naar voren heeft gebracht.

Omgekeerd is het ook van belang dat de Aw gestructureerd inlichtingen van de commissie krijgt:

- Welke geschillen zijn onderhanden of verkeren in een voorstadium;
- Kunnen de geschillen ook een relatie hebben met aanstaande of lopende goedkeuring- zienswijze-, ontheffingstrajecten trajecten;
- Het in kennis stellen van de Aw van de bindende uitspraak van de minister en het advies van de commissie (is al gangbare procedure).

Voor de Aw kan deze informatie van belang zijn voor lopende beoordelingen en/of aankomende of lopende vergunning trajecten.

Voor vergunning trajecten is het belangrijk, juist om onnodige interferentie te voorkomen, dat de Aw de gelegenheid krijgt om de termijnen te kunnen verlengen als de Aw de inschatting maakt dat dit vanuit het oogpunt van het volkshuisvestelijk belang gewenst is.

Het is voor de handhaafbaarheid en de uitvoerbaarheid belangrijk dat bovenstaande in de regeling een vertaling krijgt. De Aw is van mening dat het niet mogelijk en niet passend is gezien het sterk verschillende karakter van de Aw (toezichthouder met mandaat namens de minister optredend) en de adviescommissie om dit vraagstuk alleen via het maken van werkafspraken aan te pakken.

2. Adviescommissie geschilbeslechting – aanwijzing minister - verankering rol in wet- of regelgeving

In vervolg op de HUF-toets op de regiewet² en de memorie van toelichting bij het Wetsvoorstel regiewet, zie ik nog steeds het belang vanwege de onafhankelijke positie van de Aw, van een duidelijkere toelichting op de

² Bevinding Aw HUF-toets wetsvoorstel wet versterking regie volkshuisvesting, blz. 3 punt 2

aanwijzing als instrument in het verlengde van de bindende uitspraak. De Aw heeft vanuit het mandaat ook dit instrument tot haar beschikking.

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/ Autoriteit
woningcorporaties
Informatie en programmeren

De Minister zal in zijn bindende uitspraak in het geschil de woningcorporatie, waar nodig, tot nakoming aanspreken. In het ultieme geval kan de Minister zijn aanwijzingsbevoegdheid vanuit 61d Ww inzetten, om in te grijpen indien de woningcorporatie verwijtbaar niet tot nakoming beweegt.

Datum
8 mei 2024

Ons kenmerk
ILT-2024/23986

De bevoegdheid is gemandateerd aan de Aw, maar bij mandaat blijft de mandaatgever (de Minister) zelf ook bevoegd. Als bovenstaande rol- en taakverdeling vorm krijgt dan wordt het risico gemitigeerd dat het wisselend gebruik van de aanwijzingsbevoegdheid door de Minister en de Aw leidt tot onhelderheid in het stelsel-functioneren.

Hoe de aanwijzing van 61d Ww (aanwijzing door Minister/Aw aan corporatie), zich tot de aanwijzing in 60 lid 2 Ww (aanwijzing door Minister aan Aw) zou moeten verhouden kan hierbij direct worden meegenomen.

In de artikelen in het Ontwerpbesluit en de Regeling wordt in beperkte mate ingegaan op de rolverbreding van de Adviescommissie. In de Toelichting op de Regeling wordt hier meer uitleg over gegeven. Meer wettelijke inbedding van de geschilbeslechting is in het licht van de genoemde rolverbreding van de Adviescommissie en de mogelijke opvolging door de Minister wenselijk. In navolging van het hiervoor genoemde punt is meer wettelijke inbedding ook gewenst in het kader van het risico op interferentie met de bevoegdheden van de Aw tot het geven van een aanwijzing.

3. Afschaffing van woningmarktregio's

Het uitbreiden van het werkgebied naar provinciegrenzen (minimaal 1 provincie soms ook 2 provincies) heeft een grote invloed op het functioneren van het stelsel. De volgende formulering uit de nota van toelichting (4.4.1) lijkt hiermee strijdig te kunnen zijn: "Een van de doelen van de Woningwet is het stimuleren van lokale binding van woningcorporaties. Het vaststellen van een werkgebied draagt hieraan bij.". Wanneer het werkgebied een of twee provincies (en met ontheffing mogelijk nog meer) wordt, wordt het begrip 'lokaal' sterk opgerekt. Werkzaam zijn in het werkgebied verspreid door/over een provincie (dan wel meerdere provincies) vraagt naar het oordeel van de Aw meer inspanning om de doelstelling van lokale binding te kunnen blijven waarmaken. De Kamer-brief over solidariteit en projectsteun³ en het rapport over de update NPA nemen juist de woningmarktregio als vertrekpunt in de sturing op de realisatie van de programma's en niet de provincie(s). Zeker vrijwillige solidariteit behoeft een schaal waarbij corporaties elkaar onderling goed kennen en bereid zijn opgaven van elkaar over te nemen. Elkaar kennen en bekend zijn met de lokale situatie en de historie, blijkt een belangrijke basis te zijn voor samenwerking. Als zichtbaar wordt dat er op woningmarktregio-niveau een onbalans is tussen opgaven en middelen (zowel in positieve als negatieve zin) dan kunnen er gerichte vervolgstappen worden gezet. Door corporaties van buiten de regio aan te zetten een deel van de opgave op zich te nemen dan wel doordat corporaties binnen de regio een bijdrage in andere

³ Kamerbrief, Solidariteit en projectsteun in de corporatiesector, 4 december 2023

regio's gaan leveren. De provincie als werkgebied kan in deze behulpzaam zijn mits procesmatig het actief worden in andere gemeenten zorgvuldig wordt vormgegeven.

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/ Autoriteit
woningcorporaties
Informatie en programmeren

Twee enigszins met elkaar in spanning staande uitgangspunten lijken er rondom het werkgebied naar voren te komen. Het uitgangspunt dat het realiseren van de volkshuisvestingsprogramma's gemakkelijker is als het schaalniveau wordt opgetild tot minimaal een provincie versus het uitgangspunt dat corporaties die in een gemeente al werkzaam zijn in beginsel de aangewezen corporaties zijn om de lokale opgave te realiseren.

Datum
8 mei 2024

Ons kenmerk
ILT-2024/23986

Het recente advies van de commissie geschilbeslechting en de bindende uitspraak van de minister⁴ leert dat het belangrijk is dit laatste uitgangspunt (corporatie is, in beginsel, een van de aangewezenen voor het realiseren van de opgave in de gemeente waar zij al bezit heeft) beter te borgen. De laatste alinea van 4.4.1 (nota van toelichting) biedt goede aanknopingspunten. De figuur van lokale prestatieafspraken kan in deze een belangrijke scharnierfunctie vervullen. Er zijn 4 posities die aan de orde kunnen zijn:

- Een corporatie heeft bezit in een gemeente, maar wil (vanwege strategische keuzes) het bezit afstoten en niet langer actief zijn in deze gemeente:
- Een corporatie heeft bezit in een gemeente en wil in een andere gemeente in de woningmarktregio ook actief worden
- Een corporatie heeft bezit in een gemeente en wil in een andere gemeente buiten de woningmarktregio waar ze werkzaam is actief worden (wel binnen werkgebied)
- Een corporatie heeft bezit in een gemeente en wil in een andere gemeente buiten het werkgebied actief worden.

Het proces van het komen tot prestatieafspraken (vanaf het bod) heeft hier geen aanpassing voor. De corporatie kan in haar bod aangeven dat zij in een andere gemeente aan de slag zou willen gaan. Het bod kan dan tevens ook inzichtelijk maken of deze stap gevolgen heeft voor de realisatie van de lokale opgave (als het goed is als uitvloeisel van de opgave op woondealregioniveau), in ieder geval het deel waar de corporatie voor aan de lat staat of zou komen staan. De gemeente op haar beurt zal moeten nagaan of het bod een redelijke bijdrage vormt aan de omgevingsvisie en/of het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. En als partijen er niet uitkomen dan staat de weg open om het voor te leggen aan de geschillencommissie. In de afweging door de gemeente of de geschillencommissie kan het van belang zijn of de corporatie actief wil worden in de betreffende woondealregio of daarbuiten. Het actief worden in een andere gemeente van de woondealregio kan mogelijk de opgave van de betreffende gemeente beïnvloeden. Mocht er sprake zijn van actief worden in een gemeente buiten het werkgebied dan zal naast de prestatieafspraken deze stap ook in een zienswijze procedure aan de orde komen voor de gemeente en de huurdersorganisaties. Tegelijkertijd kan het vertrekken uit een gemeente ook samenvallen met een verzoek tot

⁴ Bindende uitspraak geschil prestatieafspraken 2024
Leeuwarden-Habion

ontheffing in het beperken van het werkgebied. Ook in dat geval dient een zienswijze te worden gevraagd bij de gemeenten waar de corporatie bezit heeft en waar zij zich wat werkgebied betreft uit wil terugtrekken. De twee laatste situaties kunnen zoals gesteld twee verschillende processen oproepen waarbij wat betreft het werkgebied de Aw de bevoegdheid heeft om een besluit te nemen, terwijl het andere proces ultiem eindigt bij de minister. Ook hier ligt een risico op interferentie. Naar verwachting zal de omvang van het aantal verzoeken om het werkgebied te vergroten dan wel te verkleinen niet heel groot zijn.

Rondom het thema verruiming werkgebied spelen nog drie aspecten die van belang zijn een rol, te weten:

- De verruiming van het werkgebied kan van invloed zijn op mogelijk verdere schaalvergroting in de sector. Het zou goed zijn als u dit aspect een plaats geeft in uw overwegingen.
- De ervaring leert dat het corporaties die in vrij veel gemeenten actief zijn, meer moeite kost om hun maatschappelijk gewenste rol volledig en met kwaliteit te kunnen spelen. Er wordt immers het nodige van corporaties verwacht met betrekking tot het 'lokaal' functioneren. Vanwege het doel om lokale binding te stimuleren van woningcorporatie, is het zaak terughoudend te zijn met het in veel gemeenten actief worden van corporaties. De doelstelling lokale binding komt onder druk te staan.
- De vergroting van het werkgebied is van invloed op de werving en selectie van bestuurders en leden van de raad van Commissarissen doordat bij integriteit en belangenverstrengeling het veld aanzienlijk groter wordt. Het vraagt ook meer aandacht in de toezichttaak van de Aw voor deze onderdelen.

Als het proces zorgvuldig ingericht en doorlopen wordt, biedt de verruiming van het werkgebied de mogelijkheid om bij voorkeur in een getraptheid actiever te worden in de woondealregio, de rest van de provincie(s) waar het werkgebied ligt en eventueel in een andere provincie op basis van de uitbreiding van het werkgebied. Dit kan bijdragen aan een eerdere realisatie van de Nationale programma's.

Vanuit het oogpunt van handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid is het belangrijk dat de verruiming van het werkgebied wordt ondersteund door een explicietere uitwerking van de spelregels met betrekking tot het actief worden in meer of minder gemeenten. Het doel 'het stimuleren van lokale binding' wordt hiermede beter gezekerd.

Bevindingen met betrekking tot het Besluit kwaliteit leefomgeving

1 Sturingsrelatie tussen provincie en woningcorporaties

De nota van toelichting bij het Besluit Kwaliteit Leefomgeving maakt duidelijk dat de provincie zich kan richten op de volledige breedte van het volkshuisvestingsprogramma. In de eerder uitgebrachte HUF-toets op de regiewet heeft de Aw kenbaar gemaakt dat het belangrijk is meer scherp te krijgen op de breedte van het begrip volkshuisvesting voor de provincies. Het besluit maakt duidelijk dat deze breedte in principe gelijk is aan die voor de gemeenten. Met name de ruimte die er hiermee voor de provincie ontstaat om

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/ Autoriteit
woningcorporaties
Informatie en programmeren

Datum
8 mei 2024

Ons kenmerk
ILT-2024/23986

zich te richten op de bestaande woningvoorraad roept zorgen op. In vergelijking tot de huidige oriëntatie van de provincies op de bestaande voorraad is dit potentieel een grote verandering. Hierbij komt dat deze oriëntatie zich naar verwachting primair richt op het bezit van corporaties omdat het aangrijpingspunt voor sturing bij andere eigenaren van bestaand bezit (particuliere verhuurders en eigenaar bewoners) aanmerkelijk complexer is. Wil de provincie dit kunnen gaan invullen dan zal ze kwaliteit en capaciteit op dit vlak moeten opbouwen om dit onderdeel goed op te kunnen pakken. Daarnaast levert het concurrentie op de arbeidsmarkt met de gemeenten. Via de lijn van instructieregels kan het de ruimte voor de gemeente en daarmee indirect die van corporaties verkleinen. Meer duiding over hoe de provinciale invulling zich zou moeten verhouden tot die van de gemeente is van belang. Voor de gemeente is het belangrijk dat zij een programma kan formuleren dat nog ruimte laat aan corporaties. Het bod van corporaties moet immers idealiter hierop kunnen inspelen en tegelijk zo goed als mogelijk aansluiten bij de strategie van de corporaties.

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/ Autoriteit
woningcorporaties
Informatie en programmeren

Datum
8 mei 2024

Ons kenmerk
ILT-2024/23986

Wanneer de beleidsruimte op lokaal niveau (nog) kleiner wordt dan bestaat het risico dat dit ten koste gaat van het functioneren van de lokale driehoek in de volkshuisvesting (gemeente, corporaties en huurders). Het zou op deze wijze niet bijdragen aan de handhaafbaarheid van het volkshuisvestingsprogramma. Het risico van een patstelling als gevolg van verschillende inzichten over de inhoudelijke uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma voor met name de bestaande voorraad is aanwezig. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan verschillen van inzicht met betrekking tot het karakter en het tempo van de verduurzamingsoperatie, de conditie of de betaalbaarheid van het bezit.

2. Corporaties kunnen rekenen op voldoende locaties om hun programma te realiseren

De memorie van toelichting bij het wetsvoorstel (7 maart 2024) gaat in op de HUF reactie van de Aw. De regering onderschrijft het belang dat corporaties over voldoende bouwlocaties moeten kunnen beschikken om de gewenste aantallen woningen te kunnen bouwen. De inzet van het grondinstrumentarium is hierbij belangrijk. De regering geeft aan dat dit buiten het bestek van dit wetsvoorstel valt. Voor de uitvoerbaarheid van de Nationale Prestatieafspraken is dit echter een essentiële voorwaarde. De grote hoeveelheid publicaties over de grondproblematiek die het laatste jaar zijn uitgekomen, maakt dit duidelijk. Gemeenten en corporaties zijn niet in staat de programma's te realiseren als er geen vernieuwing in het grondinstrumentarium tot stand komt.

Het besluit en de regeling bieden (zoals de regering aangeeft) geen bouwstenen op dit vlak; het draagt niet bij aan uitvoerbaarheid.

3. Ontbreken financiële paragraaf in volkshuisvestingsprogramma

De Aw constateert dat in het besluit en de regeling de financiële paragraaf onderbelicht is. De overwegingen uit de eerdere HUF-toets bij de consultatie

van de Regiewet blijven daarom nog steeds van kracht.⁵ Het is belangrijk dat op provinciaal niveau bij het toetsen van de haalbaarheid van het volkshuisvestelijk programma (met name nieuwbouw) er ook expliciet(er) wordt gekeken naar andere condities die essentieel zijn voor woningbouw. Vier verschillende aspecten met betrekking tot condities ter verduidelijking: in hoeverre zijn nieuwe projecten/wijken aansluitbaar op drinkwater, elektra of warmtenetten, en in hoeverre vormt de CO2 problematiek een barrière om over te kunnen gaan tot de bouw. Anders gezegd in welke mate vindt bij de toets op haalbaarheid van een programma een confrontatie plaats tussen sector- en facetplanning. Het alleen verwijzen naar de al geruime tijd gehanteerde 130% plancapaciteit overtuigt niet zolang niet expliciet(er) wordt gemaakt, waar de plancapaciteit aan wordt getoetst.

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/ Autoriteit
woningcorporaties
Informatie en programmeren

Datum
8 mei 2024

Ons kenmerk
ILT-2024/23986

De doorvertaling van het provinciaal volkshuisvestelijk programma naar het regionale dan wel gemeentelijk niveau blijft zonder deze strengere toetsen onzeker, terwijl juist op dit lagere niveau behoefte is aan het maken van SMART afspraken. Niet voor niets is voorzien dat bij de prestatieafspraken geschillen rondom het maken en het nakomen van een afspraak kunnen worden voorgelegd aan de geschillencommissie. De bouwstenen provinciaal en regionaal volkshuisvestingsprogramma dienen dan wel goed te zijn gelegd.

Het draagt bij aan de handhaafbaarheid van het provinciaal programma als relevante condities worden betrokken bij het toetsen en vaststellen van deze programma's.

4. Andere verhuurders dan woningcorporaties – definitie sociale huur

Het verschil tussen de definitie sociale huur voor een woningcorporatie en een particuliere verhuurder is met het voorgestelde besluit kwaliteit leefomgeving niet weggenomen. Ik verwijs hiervoor verder naar de vorige HUF-toets op de Regiewet.

Voor wat betreft de handhaafbaarheid blijft de uitwerking van het begrip sociale huur in de bestaande particuliere voorraad (als gevolg van nieuwbouw en al bestaande huurwoningen) moeilijk. Zelfs bij nieuwbouw van sociale huurwoningen door particulieren is het niet zeker dat deze onder de figuur van de huisvestingsverordening komen te vallen. Het feit dat in een gemeente het aandeel sociale huurwoningen boven het landelijk gemiddelde ligt, kan komen te liggen, maakt dat het vaststellen van schaarste (noodzakelijk om een huisvestingsverordening voor particuliere huurwoningen te laten gelden) niet zonder meer mogelijk is. Het moet nog nader onderbouwd worden (dus geen zekerheid dat dit ook lukt). Voor de bestaande particuliere voorraad is het nauwelijks vast te stellen of een huurwoning voldoet aan de definitie sociale huur. In hoeverre de aanvangshuurprijs bij de laatste huurovereenkomst viel onder de 'liberaliseringsgrens' valt moeilijk vast te stellen. Dit veronderstelt dat er een uitgebreid register is met dergelijke gegevens en zo'n register is er niet. In hoeverre de huurder op dat moment onder de DAEB inkomensgrens viel, valt ook niet gestructureerd vast te stellen. Daarbij komt nog dat als de woning na mutatie valt te liberaliseren de betekenis van de eventuele

⁵ Verwijzing naar huf consultatie regiewet.

vaststelling sociale huur betrekkelijk weinig waarde heeft. Dit is van invloed op corporaties.

De afbakening tussen sociale huur en middenhuur roept nog een vraag op. Indien een corporatie in de middenhuur heeft gebouwd is zij voor 10 jaar gebonden aan deze categorie. In hoeverre geldt deze restrictie ook als een corporatie deze woning na mutatie bijvoorbeeld zou willen verhuren in de sociale huursector?

De werking van het begrip sociale huur in de particuliere sector heeft meer verduidelijking. Dit is belangrijk voor de handhaafbaarheid. Welke functie kunnen deze woningen daadwerkelijk vervullen.

5. Monitoring van het aantal sociale huurwoningen

De vastlegging van particuliere huurwoningen (nieuwbouw en bestaand) welke zich kwalificeren als sociale huurwoning vraagt veel aandacht. Zeker bij nieuwbouw is het belangrijk dat wordt geborgd dat de veelal lagere grondprijs voor sociale verhuur, zich blijft door vertalen in langjarige sociale verhuur.

De statistiek en de monitoring van het aandeel sociale huur per gemeente verdienen vanuit het oogpunt van handhaafbaarheid nog wel de nodige aandacht.

- CBS houdt geen cijfers bij voor wat betreft de omvang van de sociale huurwoningen voorraad bij corporaties.
- De telling van huurwoningen van corporaties bij CBS leidt door verschillen in definities met de bezitstabel welke in de dVi wordt uitgevraagd ook tot verschillen.
- De bezitstabel kan de aantallen DAEB woningen genereren. De definitie in het besluit lijkt geen onderscheid te maken tussen zelfstandig en onzelfstandig. Op grond van de bezitstabel kan op zelfstandig of op woningen (zelfstandig en onzelfstandig) worden geselecteerd).
- Particuliere huurwoningen bij CBS kunnen niet onderscheiden worden naar gereguleerd en geliberaliseerd.
- Het is belangrijk dat in beeld is wanneer de gemeentelijke statistiek beschikbaar is. CBS levert bijvoorbeeld circa 11 maanden na het verstreken jaar de statistiek van de woningvoorraad naar koop, huur woningcorporaties en particuliere huur. De dVi verantwoording genereert circa 8 maanden na jaareinde de cijfers.
- Als voor de teller de statistiek vanuit dVi en gemeenten wordt gebruikt is het belangrijk te realiseren dat de noemberbepaling door CBS niet op precies de zelfde grondslag is gebaseerd (begrip woongelegenheden).

Een ander punt dat aandacht heeft is het feit dat de jaarlijkse statistiek kan variëren, met betrekking tot het als gemeente boven of onder het gemiddeld landelijke aandeel sociale huur uitkomen. De consequentie die verbonden is aan de uitkomst werkt door op de programmering. Niet duidelijk is wat het betekent als er zich een wisseling voordoet. Afspraken over programmering zullen op gebieds-/locatieniveau veelal een looptijd kunnen hebben van 5 tot 10 jaar. Meer aandacht hoe ijking bijvoorbeeld aan een bepaald moment kan worden gegeven lijkt belangrijk voor de handhaafbaarheid.

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/ Autoriteit
woningcorporaties
Informatie en programmeren

Datum
8 mei 2024

Ons kenmerk
ILT-2024/23986

In algemene zin is een belangrijk aandachtspunt of de gewenste informatie en monitoring niet leidt tot een te grote toename van de administratieve lasten. De Aw pleit dat het huidige voertuig dat in de corporatiesector wordt gebruikt, zoveel als mogelijk wordt aangewend en er geen nieuwe structuren naast komen te staan (behoudens natuurlijk de BAG registratie en CBS). Meer structuren dragen niet bij aan efficiency en hebben het risico in zich dat er licht (geen identieke begrippenkaders en definities) tussen uitvragen gaat ontstaan. Daarnaast is binnen SBR de gedragsregel gegroeid dat partijen die nieuwe informatie willen gaan uitvragen kritisch tegengas krijgen van de andere partners om zodoende discipline te houden en te gemakkelijke groei van de uitvraag tegen te gaan. Andere kanalen waarlangs informatie en monitoring worden georganiseerd kennen deze governance niet. Voor de corporatiesector is het van groot belang dat de energie niet onnodig komt te zitten in verantwoording.

Meer aandacht voor de uitwerking van de informatievraag en daaruit voortvloeiend de inrichting van de monitoring is nodig vanuit het oogpunt van handhaikbaarheid.

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/ Autoriteit
woningcorporaties
Informatie en programmeren

Datum
8 mei 2024

Ons kenmerk
ILT-2024/23986

Regeling voorwaarden betreffende urgent

1. Urgentieregeling in relatie tot passend toewijzen en staatsteun.

De verschillen in aandeel sociale huur per gemeente beperken de mogelijkheid dat alle gemeenten in een regio hun aandeel in de verdeling van de urgenten krijgen en dat urgenten hierdoor 'evenwichtig' kunnen worden verdeeld over gemeenten. Dit tegen de achtergrond dat het aandeel particuliere (sociale) huurwoningen de komende periode sterk lijkt af te nemen en dat van corporaties de afgelopen jaren geleidelijk is teruggelopen (en ook de komende jaren zal blijven doen). Het voorliggend wijzigingsvoorstel in het Btiv om de tijdelijke maatregel gedifferentieerde inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens tot en met 2030 te continueren draagt ook bij aan de grote vraag naar sociale huurwoningen. Vanuit het perspectief van de woningzoekenden bezien: de 'strijd' om het verkrijgen van een sociale huurwoning.

Tegen deze achtergrond roepen huidige formuleringen en definities met betrekking tot urgenten risico's op met betrekking tot fraude, handhaving en uitvoering. De definities (bijvoorbeeld bij mantelzorger, dakloos en zorgindicatie) zijn niet scherp geformuleerd waardoor controle niet eenvoudig zal zijn, terwijl er sprake is van een grote druk in de woningmarkt. Voor de Aw speelt dit punt met name bij het toezicht op de rechtmatigheid in het kader van het toezicht op staatsteun en passend toewijzen. Niet in alle gevallen is namelijk goed vast te stellen wat het inkomen dan wel de huishoudenssamenstelling is. Voor (kleinere) corporaties kan de uitwerking die urgenten hebben op de toewijzing onbedoeld tot normoverschrijding leiden. De verantwoording kan daarbij lastig zijn als niet in alle gevallen de huishoudenssamenstelling of het inkomen volstrekt helder is.

Voor corporaties geldt dat ten minste 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen jaarlijks moeten worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens. De vrije toewijzingsruimte is

maximaal 7,5% van het totaal. Het is ook mogelijk om op lokaal niveau de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15%.

De vraag is of vanuit het perspectief van de regulier woningzoekenden met een inkomen tot de DAEB grens, gegeven de enorme verdringing in de woningmarkt, deze extra vrije ruimte nog passend is (rekening houdend met de voorgenomen verlenging van de tijdelijke maatregel differentiatie inkomensgrenzen en de uitwerking van de aandachtgroepen en urgenten in het besluit). De vrije ruimte biedt in potentie meer mogelijkheden om te sturen op instroom op gemeentelijk niveau (meer instroom van huishoudens met een hoger inkomen). Net zoals met urgenten zou het mogelijk passend zijn dat ook de keuze om de extra vrije ruimte te gebruiken meer in regionaal verband wordt gemaakt. Bij een prudent gebruik zou de formele vrije ruimte niet behoeven te worden aangepast.

Het aanscherpen van (formuleringen en) definities voor categorieën urgenten draagt bij aan de handhaafbaarheid en de uitvoerbaarheid van regelingen. De krapte in de markt roept vragen op over de vrije ruimte. Met meer inbedding in de regio kan strategisch gedrag op gemeente-niveau worden verkleind en prudent gebruik van deze vrije ruimte worden vergroot.

2. Omschrijving "aangewezen categorieën van goedkope huurwoonruimte".

De hiervoor gegeven reactie op de definitie sociale huurwoning maakt duidelijk dat de particuliere huursector hiervan een klein onderdeel uitmaakt. Bijgevolg komen de "aangewezen categorieën van goedkope woonruimte" die van belang zijn in de toewijzing voor urgenten, grotendeels uit de corporatie huursector. De betekenis van de particuliere huursector is in dit opzicht vrij gering.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
ILT/ Autoriteit
woningcorporaties
Informatie en programmeren

Datum
8 mei 2024

Ons kenmerk
ILT-2024/23986