

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

de Autoriteit woningcorporaties
Postbus 16114
2500 BD Den Haag

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
directie Woningmarkt

[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Kenmerk
2021-0000154659

Uw kenmerk
ILT-2021/8491

Datum 16 april 2021
Betreft Toezichtsignaal Aw 19 februari 2021

Geachte heer,

Op 19 februari 2021 heb ik van u een toezichtsignaal ontvangen betreffende de aanwijzingen die ik in de afgelopen vijf jaar aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) heb gegeven en over de wettelijke eis aan woningcorporaties om zich te beperken tot hun primaire taken. In deze brief zal ik op beide signalen achtereenvolgens in gaan.

Aanwijzingen

U geeft aan dat er de afgelopen vijf jaar vier aanwijzingen aan Aw zijn gegeven met een verzoek tot aanpassing van de handhaving.¹ U geeft aan dat u het vanuit de onafhankelijkheid van de toezichthouder problematisch acht als het instrument van de aanwijzing regelmatig wordt ingezet. U geeft aan dat als gevolg van actuele omstandigheden of beleidsmatige wensen de wetgeving te knellend is, dit tot aanpassing van de wetgeving zal moeten leiden.

Allereerst wil ik de onafhankelijkheid van de Aw benadrukken: de Aw is onafhankelijk en dat is ook wettelijk verankerd in de Woningwet. Met het geven van aanwijzingen dient, zoals u terecht stelt in uw brief, terughoudend om te worden gegaan. Aanwijzingen mogen niet tot een aantasting van de wettelijk geborgde onafhankelijkheid leiden.

Ik onderschrijf ook uw conclusie dat wanneer 'als gevolg van de omstandigheden of beleidsmatige wensen de wetgeving als te knellend wordt ervaren dat de wetgeving moet worden aangepast'. Er is brede consensus dat de huidige Woningwet te knellend is². De huidige wet gaat uit van een 'rule based' systeem waarin geen ruimte is voor een (volkshuisvestelijk of breder) oordeel over de wenselijkheid van de uitkomst. Kortgezegd, u heeft als toezichthouder op dit moment geen discretionaire bevoegdheid om anders te oordelen dan het oordeel dat de wet voorschrijft. Ik heb het instrument van de aanwijzing, zoals dat in de

¹ Aanwijzing WSG, Kamerstukken 2018-2019, 29 453, nr. 484. Aanwijzing aardbevingsgebied, Kamerstukken 2019-2020, 33 529, nr. 789. Aanwijzing Vestia, Kamerstukken 2020-2021, 29 453, nr. 519. Aanwijzing marktoets, Kamerstukken 2020-2021, 32 847, nr. 700

² Kamerstukken 2018 – 2019, 32 847, nr. 470

Woningwet is opgenomen, het afgelopen jaar dan ook ingezet wanneer sprake zou zijn van een onwenselijke uitkomst als gevolg van het 'rule based' systeem van de Woningwet.

Kenmerk
2021-0000154659

Waar het 'rule based' systeem wringt laat zich goed beschrijven aan de hand van de aanwijzing die ik heb gegeven in het kader van de verkoop van zorgvastgoed in het aardbevingsgebied in Groningen. In het aardbevingsgebied gaat een gedeelte van het zorgvastgoed uiteindelijk over van woningcorporaties naar het Rijksvastgoedbedrijf. Het Rijksvastgoedbedrijf gaat vervolgens over tot afstoten of herbestemming, omdat het in sommige gevallen onveilig vastgoed betreft en dit noodzakelijk is om de kwaliteit van de zorg in de regio te borgen. Omdat het Rijksvastgoedbedrijf geen toegelaten instelling in de zin van de Woningwet is, zou strikte toepassing van de regels betekenen dat het Rijksvastgoedbedrijf het (onveilige) vastgoed nog minimaal zeven jaar lang zou moeten exploiteren. Zonder mijn aanwijzing zou het Rijksvastgoedbedrijf belast worden met een onuitvoerbaar taak en zou u als toezichthouder door de wet gedwongen worden tot het weigeren van een verkoopvergunning waar dit overduidelijk wel in het algemeen en volkshuisvesting belang is.

Om te voorkomen dat dit soort situaties vaker ontstaan heb ik dan ook een wetsvoorstel ingediend bij de Staten-Generaal om u als toezichthouder in staat te stellen meer 'principle based' te oordelen. Zou, in dit voorbeeld, een dergelijke transactie toch toegestaan moeten worden in het volkshuisvestelijk belang? Het is in de toekomst aan u om over dit soort casuïstiek een oordeel te vellen. Het wetsvoorstel is nog in parlementaire behandeling, ik hoop dat deze wet spoedig van kracht zal worden zodat het instrument van de aanwijzing in ieder geval minder noodzakelijk zal zijn.

Taken voor corporaties

U geeft aan dat met het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet het risico wordt gelopen dat het strikt afgebakende werkterrein van corporaties weer wordt opgerekt en dat corporaties weer de randen gaan opzoeken. U wijst in het bijzonder naar de opschorting van artikel 44c van de Woningwet.

Het klopt dat het werkterrein wordt opgerekt met het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet, al is dat zeer beperkt. Op het gebied van leefbaarheid mogen corporaties straks actief zijn met activiteiten gericht op ontmoeting en op het gebied van verduurzaming mogen corporaties straks de algehele coördinatie in gemengde complexen op zich nemen.

De door u aangehaalde opschorting van artikel 44c van de Woningwet brengt geen materiële verruiming van het werkterrein van corporaties met zich mee. Corporaties mogen als gevolg van de opschorting van artikel 44c niet meer of minder soorten niet-DAEB-activiteiten ondernemen dan nu al het geval is. Door de opschorting wordt het voor corporaties eenvoudiger om het kapitaal dat in de niet-DAEB beschikbaar is in te zetten voor de middenhuur en daarmee een bijdrage te leveren aan het kleiner maken van het tekort aan woningen in dit segment. Dit is een nadrukkelijk politieke wens en vanuit corporaties wordt ook aangegeven dat men hiertoe bereid en in staat is, maar hierin door de huidige

regels gehinderd wordt. Het, zoals u suggereert, alleen opschorten van de markttoets (wat slechts bestaat uit een publicatieplicht) zal hieraan slechts een zeer beperkte bijdrage leveren. Wordt het vereiste van voorafgaande goedkeuring gehandhaafd, dan zal elk niet-DAEB-project nog steeds met een goed onderbouwd verzoek moeten worden voorbereid, uitgewerkt en ingediend, waarna ook de beoordeling van het verzoek tijd zal kosten. Het schrappen van de goedkeuring vooraf verlicht de administratieve lasten die met de bouw van middenhuurwoningen nu gemoeid zijn en kan het gehele proces met meerdere maanden versnellen. Dit draagt bij aan de doelstelling dat corporaties gemakkelijker, sneller en meer kunnen investeren in middenhuurwoningen vanuit de niet-DAEB-tak. Daarom heb ik gekozen voor het opschorten van het gehele artikel 44c.

De opschorting heeft als effect dat voor de inzet van niet-DAEB vermogen straks tijdelijk geen sprake meer is van toezicht vooraf maar sprake is van toezicht achteraf. Dergelijk toezicht achteraf is in lijn met het toezicht zoals dat ook op het gebied van sociale huisvesting nu al gebeurt en dit past ook binnen het risicogericht toezicht zoals dat op de sector wordt gehouden. Door de verschuiving van het toezicht is het wel zo dat er, anders dan nu het geval is, sprake kan zijn van reeds gestarte activiteiten die achteraf niet toegestaan bleken te zijn. Ook kan de Aw straks geen toezicht meer houden op of er sprake is van een onrendabele niet-DAEB activiteit, met de opschorting vervalt namelijk de norm dat investeringen in niet-DAEB rendabel moeten zijn.³ Het verdwijnen van deze toets op individueel project niveau gedurende de opschorting is in lijn met de Wet maatregelen middenhuur.⁴ Ik vind dit, gelet op de opgave die er ligt en de te realiseren beperking van de lasten, een aanvaardbaar risico. Bovendien is afgesproken de opschorting van artikel 44c nu voor drie jaar geldt en dat dit ook geëvalueerd zal worden. Op basis daarvan kan worden bepaald of er inderdaad, zoals wordt verwacht, sprake is van een systeem dat leidt tot meer inzet van niet-DAEB vermogen zonder extra financiële risico's.

Tot slot

De Woningwet schrijft voor dat ik de Staten-Generaal informeer over gegeven aanwijzingen. Vanwege dit voorschrift vind ik het passend om de Staten-Generaal over uw toezichtsignaal en mijn reactie daarop te informeren. Ik zal dan ook een afschrift van uw brief en mijn reactie daarop naar de Staten-Generaal sturen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

³ Deze norm, minimaal 0% rendement, is vastgelegd in artikel 20 lid 1 sub a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting

⁴ In de memorie van toelichting bij deze wet is reeds in paragraaf 3.2.4 beschreven om niet meer het rendement op projectniveau te bezien maar het rendement op portefeuilleniveau, wat reeds gebeurt