

Algemeen

Nr	Vraag	Antwoord
1	Wat valt er precies onder leefbaarheidskosten c.q. de 125 euro per huurwoning?	Dit is benoemd in het concept Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTiv), art. 49.1.
2	Welke overgangsbepalingen met betrekking tot de Woningwet 2015 zijn er van kracht? En tot wanneer gelden zij?	De VvE-diensten mogen na de ingangsdatum van de Woningwet 2015 1 juli 2015 worden voortgezet totdat het contract afloopt. Daarna moet een markttoets plaatsvinden. Het betreft wel allemaal niet-Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) activiteiten. Het overgangsrecht wordt uitgewerkt in de AMvB.
3	Mag de juridische dochter van een woningcorporatie het aflopende contract met VvE's verlengen?	Ja, dat mag. Omdat het een juridisch afgescheiden dochter is hoeft er geen markttoets te worden uitgevoerd.
4	Wanneer moet de DPI gereed zijn?	De Prospectieve informatie (DPI) moet op 15 december 2015 gereed zijn.
5	Hoe gaat het verstrekken van een lening door de DAEB-tak aan de niet DAEB-tak in zijn werk?	Dit is opgenomen in het concept Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiv), artikel 42 lid 2 en 3.
6	Wanneer komt een woningcorporatie in aanmerking voor projectsteun en hoe vraag ik dit aan?	De criteria hiervoor staan in het concept Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiv), art. 106, genoemd. Projectsteun vraagt u vanaf 1 juli 2015 aan bij de minister.
7	Welke informatie moet een woningcorporatie volgens de Woningwet 2015 jaarlijks aanleveren en aan wie?	Per 15 december 2015 moet een corporatie jaarlijks een overzicht van werkzaamheden aanleveren aan de minister en de gemeente. Dit is ook de hele dpi (de Prospectieve informatie). De DVi (de verantwoordings informatie) jaarlijks per 1 juli aan de Autoriteit woningcorporaties.
8	Hoe is het toezicht op woningcorporaties en verbindingen geregeld?	Er komt per 1 juli 2015 een Autoriteit woningcorporaties die integraal toezicht houdt op alle woningcorporatieën (woningcorporaties). Deze autoriteit wordt ondergebracht bij de Inspectie voor Leefomgeving en Transport. Dit draagt bij aan de onafhankelijkheid van het toezicht ten opzichte van de sector en van de politiek en bevordert de gewenste professionalisering van het toezicht. Het huidige volkshuisvestelijke toezicht van de ILT en het financiële toezicht van het CFV en de mensen die zich daarmee bezig houden gaan op in de nieuwe Autoriteit woningcorporaties. Deze autoriteit beoordeelt het financiële en volkshuisvestelijke beleid, het beheer en de financiële situatie van de woningcorporatie en van haar dochtermaatschappijen. Ze doet dat niet alleen aan de hand van stukken die de woningcorporatie jaarlijks voor 1 juli moet toesturen maar ook door bezoeken aan woningcorporaties. Signalen die duiden op verhoogde risico's bij woningcorporaties leiden tot intensiever toezicht. Daarnaast gaat de Autoriteit woningcorporaties alle scheidings- en splitsingsvoorstellen van woningcorporaties beoordelen. Het toezicht wordt al met al onafhankelijker en veel actiever dan de afgelopen jaren het geval was.

9	Waar dient een woningcorporatie per 1 juli 2015 saneringsaanvragen in?	Totdat de minister het gemandateerd heeft aan het WSW moet een saneringsaanvraag bij de minister voor Wonen en Rijksdienst worden ingediend.
10	Wanneer komt het WSW met een risicobeoordelingskader?	Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt een risicobeoordelingskader op. Zie www.wsw.nl
11	Hoe werkt het overgangsrecht: wat mag nu wel, straks niet meer en hoe werkt het in de overgangsperiode?	Het overgangsrecht wordt uitgewerkt in de ministeriele regeling.
12	Welke dienstverlening mogen corporaties onderling leveren? Bv ICT-diensten etc.	Corporaties mogen geen beheer voor derden doen, maar corporaties kunnen wel onderling een samenwerkingsvennootschap (VOF of CV) aangaan. Hierin kunnen ook ICT-diensten worden ondergebracht. Ander partijen kunnen daaraan niet participeren.
13	Wanneer komt een corporatie op de lijst met "overtollige middelen", welke criteria gelden voor?	Er is geen lijst met overtollige middelen. De minister beoordeelt de voornemens op de criteria genoemd in art. 31 van het concept Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiv).
14	Komt er een nieuwe geactualiseerde memorie van toelichting op de Woningwet 2015?	Nee, er komt geen nieuwe memorie van toelichting op de Woningwet. Wel is er een toelichting op het concept Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiv) in het Staatsblad en een beknopte toelichting van de wet en het BTIV. Zie: http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/publicaties/2015/03/17/woningwet-2015-in-vogelvlucht.html
15	Is het mogelijk dat een woningcorporatie zowel een administratieve als juridische scheiding tegelijk doorvoert?	Ja, dat kan. De corporatie kan administratief splitsen en daarnaast een Besloten Vennootschap (BV) oprichten.
16	Kan je een zuivere DAEB-corporatie worden?	Ja, dan moet alles wat niet-daeb is verkocht worden of onder de daeb-definitie worden gebracht (liberalisatiegrens). Te regelen in het scheidingsvoorstel. En men moet zich bij nieuwe activiteiten ook houden aan de daeb definitie.
17	Hoe krijgt een gemeente inzicht in de financiële positie van een corporatie?	De gemeente krijgt van de Autoriteit woningcorporaties een indicatie van de investeringscapaciteit. Dat geldt pas in 2016. Daarnaast kan de gemeente informatie opvragen bij de corporatie. Dit is beschreven in een handreiking van de VNG. https://www.vng.nl/files/vng/publicaties/.../handreiking_woonvisie.pdf
18	Wat gaat er van de Woningwet 2015 per 1 juli 2015 direct in en waaraan hoeft pas later te worden voldaan?	De jaarverslaglegging 2015 is gebaseerd op de oude regelgeving (BBSH). Het Jaarverslag 2016 zal gebaseerd moeten zijn op de nieuwe wet. Waardering op marktwaarde gaat over 2016 volledig in. Over 2015 wordt de corporatie wel gevraagd de marktwaarde te benoemen. De cyclus van prestatieafspraken gaat pas in 2016 in. Voor 15 december dienen de prestatievoornemens (dpi) wel ingediend te worden bij de gemeente en de minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting.
19	Kan een corporatie failliet gaan?	Ja, dit wordt nergens uitgesloten.
20	Welke Europese regels worden met deze wet geïmplementeerd?	Met de implementatie van de Woningwet 2015 wordt invulling gegeven aan het besluit van de EC van 15 december 2009 over staatssteun aan woningcorporaties.

21	Wanneer moet de corporatie de Dvl voor het eerst op 1 mei inleveren in plaats van 1 juli?	Dit moet voor het eerst in 2017.
22	Welke regelgeving wordt ingetrokken met de invoering van de Woningwet 2015?	Alle circulaire's worden ingetrokken, het huidige BBSH en de betrokken afdelingen van de Woningwet. Sommige onderdelen zullen tijdelijk doorlopen tot de nieuwe eisen van kracht zijn. De beleidsregels rondom derivaten en beleggen blijven gelden totdat de AW het treasurystatuut heeft goedgekeurd.
23	Wat houdt de Woningwet 2015 in?	De invoering van de, flink herziene, Woningwet 2015 markeert de maatschappelijke consensus over het domein van de volkshuisvesting. De wet creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. De kerntaak van woningcorporaties is en blijft zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Huurders, gemeenten, woningcorporaties en het Rijk dragen daar alle aan bij, ieder vanuit hun eigen rol. De Autoriteit woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de sector en kan sancties opleggen. Woningcorporaties, gemeenten en huurders maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave. Ieder jaar verschijnt een Staat van de Volkshuisvesting, waarin de minister verslag doet van de prestaties van het stelsel.

24	Waarom is er een nieuwe Woningwet gekomen?	<p>Halverwege de jaren negentig werden de woningcorporaties zelfstandig. Steeds meer maatschappelijke taken werden aan de corporaties verbonden. Investeren in de leefomgeving, de openbare ruimte en in de ouderenhuisvesting, participeren in het wijkenbeleid. Tegelijkertijd richtten de corporaties zich, naast het bouwen en beheren van sociale huurwoningen, ook op duurdere huurwoningen en het koopsegment. Met de veelheid aan nieuwe activiteiten werd geld zo ook voor andere doeleinden ingezet dan voor het huisvesten van mensen met een smalle beurs. De discussie hierover bloeide mede op vanwege de staatssteun die woningcorporaties in het stelsel ontvangen, omdat gemeenten en het Rijk garant staan voor de leningen. De Europese Commissie stelde zich op het standpunt dat alleen 'diensten van algemeen economisch belang' (daeb) voor staatssteun in aanmerking komen. Doordat woningcorporaties ook diensten aanboden die niet van algemeen economisch belang waren (niet-daeb), werd niet voldaan aan de eisen van de Europese Commissie en kwam staatssteun terecht bij activiteiten waar die niet voor toegestaan is. Daarnaast ontstonden in delen van de corporatiesector misstanden. Er was sprake van incidenten door bestuurlijk falen en financieel wanbeheer. Er ontstond een maatschappelijk debat over beloningspraktijken en sommige woningcorporaties namen onacceptabele financiële risico's bij bepaalde commerciële projecten. Dit alles leidde tot diverse onderzoeken. De commissie Hoekstra onderzocht in 2012 het toezicht op woningcorporaties. In 2014 deed de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties onderzoek naar het gehele stelsel en presenteerde eind oktober 2014 een zeer kritisch eindrapport. Ondertussen was een wijziging van de Woningwet al enige tijd in voorbereiding. Deze herzieningswet werd, mede onder invloed van de verschillende onderzoeken en het regeerakkoord, verder aangescherpt, via een zogeheten novelle. Uiteindelijk werd de nieuwe Woningwet op 11 december 2014 door de Tweede Kamer aangenomen. De Eerste Kamer volgde op 17 maart 2015. Dat maakt het mogelijk de herziene Woningwet op 1 juli 2015 van kracht te laten worden.</p>
25	Wat wijzigt er voor woningcorporaties met de invoering van de Woningwet 2015?	<p>Woningcorporaties keren terug naar hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. In het verlengde hiervan mogen ze specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed en bepaalde diensten voor leefbaarheid als 'diensten van algemeen economisch belang' (daeb) verrichten.</p>

26	Wat wijzigt er voor huurders met de invoering van de Woningwet 2015?	Huurders hebben de bevoegdheid om een commissaris in de Raad van Toezicht voor te dragen. Bij investeringsplannen van >10 miljoen euro krijgen de huurders de mogelijkheid hun zienswijze te geven. Bij verkoop van sociale huurwoningen krijgen de huurders de mogelijkheid hun zienswijze te geven. Huurders hebben de mogelijkheid hun zienswijze te geven op voorgenomen fusies tussen andere woningcorporaties (woningcorporaties).
27	Wat wijzigt er voor het toezicht op de woningcorporaties met de invoering van de Woningwet 2015?	Het volkshuisvestelijk toezicht en het financieel toezicht worden gebundeld in de Autoriteit woningcorporaties. Naast administratief onderzoek zullen er meer objectgerichte inspecties plaatsvinden bij woningcorporaties. Voorgenomen (her)benoemingen van directeuren bestuurders en commissarissen van de Raad van Toezicht dienen te worden gemeld bij de Aw. De Aw geeft een zienswijze af.

Huurders

Nr	Vraag	Antwoord
1	Is het mogelijk een wooncoöperatie op te richten door bewoners die de woning hebben gekocht van een corporatie die het recht heeft deze woning terug te kopen?	Ja, dat is mogelijk.
2	Moeten bewonerscommissies ook betrokken worden in het formele overleg met de corporatie?	Een bewonerscommissie moet alleen worden betrokken indien er geen overkoepelende organisatie is, in de zin van de Overlegwet. Huurders zijn namelijk niet verplicht zich te organiseren. Als er in het gebied waar de prestatieafspraken over gaan geen enkele bewonersorganisatie is, worden de prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente en corporatie.
3	Wat als een huurdersorganisatie of bewonerscommissie alsnog bezwaar wil maken nadat de prestatieafspraken gemaakt zijn?	Iemand die, nadat de huurdersorganisatie/bewonerscommissie niet is ingegaan op de uitnodiging mee te doen aan de prestatieafspraken, alsnog bezwaar wil maken, is te laat.
4	Wat is het verschil tussen de bewonersorganisatie, bewonerscommissie en huurdersorganisatie? Wie is de gesprekspartner bij de prestatieafspraken?	Let op; in de wet worden verschillende termen gehanteerd. Overlegwet: De huurdersorganisatie is een vereniging of stichting, met als doel de belangenbehartiging van een groep huurders. Dit kan op allerlei niveaus zijn (gebouw, wijk, gemeente). Bewonerscommissies zijn informele commissies op wooncomplexniveau; dit is geen officiële rechtspersoon, zij behartigen de belangen van de bewoners in het complex. Huurdersorganisaties hebben meer rechten op overleg en informatie (algemeen beleid van verhuurder/gemeente) dan bewonerscommissies (die alleen als het hun complex betreft). De Woningwet volgt deze terminologie onder verwijzing naar de Overlegwet. De AMvB spreekt van bewonersorganisaties; dit is een overkoepelende term voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Als er 1 overkoepelende huurdersorganisatie is, is deze de gesprekspartner voor de prestatieafspraken.

5	Hoe ga je om met bewonersorganisaties die minder georganiseerd zijn?	Huurdersorganisaties kunnen zich laten bijstaan door deskundigen en hebben recht op scholing. Dit is per 1 juli 2015 geregeld in de Overlegwet.
6	Er is geen bewonersorganisatie is om huurderscommissarissen voor te dragen. Wat te doen?	Dan geldt artikel 30 lid 9 sub e van de wet. De RvT moet er dan zorg voor dragen dat er voldoende commissarissen uit de kring van de huurders worden benoemd. De wet gaat boven de statuten.
7	Wat gebeurt er als er geen bewonersorganisatie is?	Huurders zijn niet verplicht zich te organiseren. Als er in het gebied waar de prestatieafspraken over gaan geen enkele bewonersorganisatie is, worden de prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente en corporatie. Als er wel een bewonersorganisatie is, maar niet wil aanschuiven, kunnen er geen prestatieafspraken met die organisatie worden gemaakt.
8	Wie krijgt de investeringscapaciteit van de corporatie allemaal in te zien?	De corporatie moet het overzicht van de voorgenomen werkzaamheden ten behoeve van de prestatieafspraken jaarlijks voor 1 juli naar de betrokken gemeenten en de betrokken huurdersorganisaties en bewonerscommissies sturen (artikel 43 lid 1 jo. artikel 44 lid 1 Woningwet). Voor 2015 geldt nog de datum van 15 december. Betrokken huurdersorganisaties en bewonerscommissies ontvangen dus dezelfde informatie als de betrokken gemeente(n). Voorafgaand daaraan voert de corporatie al overleg over het beoogde overzicht van voorgenomen werkzaamheden met de betrokken huurdersorganisaties en bewonerscommissies (artikel 43 lid 2 Woningwet en artikel 3 lid 2 onder I Wet op het overleg huurders verhuurder). Het overzicht met de indicatie voor de investeringscapaciteit gaat naar de gemeente (art. 36 lid 1 concept Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiv)).
9	Wat gebeurt er als verschillende huurdersorganisaties het niet eens zijn bij het maken van de prestatieafspraken?	In de Overlegwet is daarvoor geen voorziening getroffen. Er wordt van uitgegaan dat alle huurders dezelfde belangen hebben. Als het gaat om de vraag wie de huurders vertegenwoordigt moeten geschillen aan de rechter worden voorgelegd.
10	Wat houdt de 1/3 regel van commissarissen in als het gaat om de voordracht door huurders?	Het gaat erom dat minstens 1/3 deel van de commissarissen moet worden voorgedragen door de huurdersorganisatie, maar het mag niet zodanig zijn dat ze een meerderheid vormen.

11	Hoe kun je een huurdersraadpleging opzetten en wat mag daarvan onderwerp zijn?	Een huurdersraadpleging kan geïnitieerd worden door corporaties, huurdersorganisaties, bewonerscommissies, gemeenteraden en colleges van B&W van gemeenten. Hoe zij dit doen staat hen vrij, de wet geeft daarvoor geen procedureregels. Te denken valt aan enquêtes of raadplegingsbijeenkomsten. Een huurdersraadpleging is een raadpleging van de individuele huurders van een corporatie. Een huurdersraadpleging kan gaan over elk besluit waarover een van bovengenoemde partijen een raadpleging van de individuele huurders wenst, artikel 21e Woningwet geeft geen restrictie in de onderwerpen van besluiten waarover een huurdersraadpleging kan worden gehouden.
12	Hebben de huurdersorganisaties inspraak bij een voorgenomen fusie?	Ja, de huurdersorganisaties hebben inspraak. Dit werkt als volgt: de fusiepartners (corporaties) moeten hun goedkeuringsaanvraag bij de Autoriteit woningcorporaties indienen met de zienswijzen van de betrokken huurdersorganisaties en bewonerscommissies. In die zienswijzen geven de huurdersorganisaties en bewonerscommissies aan of zij instemmen met de voorgenomen fusie of niet. Het gaat dus om schriftelijke zienswijzen, waarin de huurdersorganisatie of bewonerscommissie aangeeft of zij instemt met de voorgenomen fusie of niet. Afgezien van de eis dat de zienswijze schriftelijk is (anders kan de corporatie die zienswijze niet bij de goedkeuringsaanvraag voegen) stelt de wet geen vormvereisten aan de zienswijze.

Prestatieafspraken

Nr	Vraag	Antwoord
1	Als de corporatie in meerdere gemeenten actief is, welke consequenties heeft dit voor de informatievertrekking aan de gemeenten over de DAEB en de niet-DAEB tak?	Dit heeft geen consequenties. Naast generieke informatie over de corporatie, moet de corporatie informatie beschikbaar stellen voor de gemeente en de huurdersorganisatie over de corporatie op gemeentelijk niveau. Het WSW levert de informatie aan de corporatie en de gemeente. Splitsing van de informatie van de corporatie naar gemeenteniveau is nog nader te bepalen qua verdeelsleutel door het WSW. Niet alles is uit te splitsen.
2	Is er een format voor prestatieafspraken?	Nee. Wel komt er een leidraad over hoe het proces van prestatieafspraken kan worden ingericht, met verwijzingen naar informatiebronnen
3	Kunnen prestatieafspraken over niet-DAEB activiteiten een voorbehoud voor financiering / borging bevatten?	Ja, prestatieafspraken kunnen een voorbehoud over financiering/borging bevatten.
4	Kunnen prestatieafspraken ook afspraken bevatten over de borgstelling die de gemeente in kan nemen?	Ja, dat kan.
5	Kunnen prestatieafspraken afspraken bevatten over de prestaties die de woningcorporatie organiseert 'via' haar meerderheidsbelang in dochters?	In principe kan het allemaal. Partijen moeten elkaar aan de afspraken houden en kunnen conflicten voorleggen aan de minister wanneer het om de totstandkoming van afspraken gaat of aan de civiele rechter waar het gaat om de nakoming van afspraken.

6	Kunnen prestatieafspraken afspraken bevatten dat de corporatie een andere corporatie aanschrijft voor matching, of projectsteun aanvraagt?	Ja, dat kan.
7	Hoe beoordeelt de Minister of de Woonvisie van een gemeente (waarin de prestatieafspraken met de gemeente zijn opgenomen) redelijk is?	De minister beoordeelt dat niet vooraf, maar alleen in het geval er sprake is van een conflict. Per 1 juli 2016 geldt het volgende. Indien binnen zes maanden (vanaf 1 juli 2015) geen prestatieafspraken tot stand zijn gekomen, kan een van de drie belanghebbende partijen - gemeente, huurdersorganisatie en/of corporatie - een geschil aan de minister voorleggen. De minister zal in zijn oordeel de woonvisie betrekken, evenals de financiële mogelijkheden en het wettelijk kader.
8	Tot welke instantie kan de huurdersorganisatie zich wenden als zij niet wordt betrokken in het overleg over prestatieafspraken?	Wanneer het gaat om voorgenomen werkzaamheden is de Overlegwet van toepassing en kan de huurdersorganisatie zich wenden tot de huurcommissie. Het recht om aan tafel te zitten bij prestatieafspraken is geregeld in de Herzieningswet. De corporatie moet - indien de gemeente een woonvisie heeft - de huurdersorganisatie uitnodigen voor een overleg over prestatieafspraken. Indien dit niet gebeurt kunnen er geen prestatieafspraken tot stand komen, en kan de huurdersorganisatie dit melden bij de Autoriteit woningcorporaties.
9	Wat doen gemeente en corporatie als er geen huurdersorganisatie is binnen een gemeente	Als er geen huurdersorganisatie is, hoeft daar ook geen overleg mee gevoerd te worden.
10	Wat moet een gemeente doen als alle corporaties in een andere woningmarktregio vallen?	Elke woningmarktregio moet ten minste één corporatie hebben die daar volledig actief mag zijn. De minister zal daar ook rekening mee houden bij de goedkeuring van voorstellen van gemeenten. Indien nodig, wordt daarvoor ontheffing verleend.
11	Zijn prestatieafspraken juridisch bindend?	Ja, prestatieafspraken zijn bindend voor alle ondertekende partijen.
12	De wet treedt op 1 juli 2015 in werking. Hoe zorgen we dat er dan een bod ligt van de corporaties of is er sprake van een overgangperiode	Het overgangsrecht regelt dat deze bepalingen pas per 2016 operationeel worden. De eerste keer dat de corporatie volgens de nieuwe wet een voorstel doet is voor 1 juli 2016. Tot die tijd geldt het Bbsh.
13	Is er toezicht op het maken van en het naleven van prestatieafspraken?	Nee. Partijen moeten elkaar aan de afspraken houden en kunnen conflicten voorleggen aan de minister wanneer het om de totstandkoming van afspraken gaat of aan de civiele rechter waar het gaat om de nakoming van afspraken.
14	In de wet staat bewonersorganisaties. Dat kunnen ook bewonerscommissies zijn naast huurdersorganisaties. Welke bewonersorganisaties moeten worden uitgenodigd.	Als er een overkoepelende huurdersorganisatie is dan moet deze worden uitgenodigd en ook bewonerscommissies van complexen waarover de afspraken gaan moeten worden uitgenodigd.
15	Zijn prestatieafspraken verplicht?	Prestatieafspraken zijn niet verplicht.
16	Wat kan een huurder doen als hij niet tevreden is over de prestatieafspraken?	Aankaarten bij de huurdersorganisatie, de gemeenteraad en/of de corporatie.
17	Wat als een van de drie partijen niet tevreden is over de prestatieafspraken?	Geschillen over de totstandkoming prestatieafspraken (zowel over het proces als de inhoud van de afspraken) kunnen voorgelegd worden aan de minister.

18	Zijn de prestatieafspraken openbaar?	In het kader van transparantie is het wenselijk dat prestatieafspraken openbaar en toegankelijk gemaakt worden, bijvoorbeeld op de websites van de betreffende gemeenten en corporaties.
19	Zijn prestatieafspraken verplicht voor DAEB en voor niet DAEB?	Prestatieafspraken zijn niet verplicht.
20	Met welke corporaties moet een gemeente prestatieafspraken maken?	Daar zijn geen richtlijnen voor. Dat is aan lokale partijen om vorm te geven. Op grond van artikel 43 lid 1 van de Woningwet 2015 moet de corporatie elke gemeente waar zij feitelijk werkzaam is berichten over haar voornemens. De corporatie moet daarbij de gemeente en huurdersorganisatie vragen om overleg (art. 44 lid 2) om tot afspraken te komen.
21	Kan een gemeente van alle in de gemeente actieve corporaties vereisen gezamenlijke afspraken te maken?	Nee, dat kan de gemeente niet afdwingen. Ze kan het uiteraard wel voorstellen en faciliteren.
22	Hoe verhoudt een regionale woonvisie zich tot een lokale woonvisie en wie beslist daarover?	Regionale woonvisies komen tot stand door afstemming tussen gemeenten, al dan niet samen met provincies. De woningstelt daar geen nadere regels over.
23	Is het mogelijk regionale prestatieafspraken te maken?	Ja, dat is mogelijk. De regionale afspraken worden dan door meerdere gemeenten en woningcorporaties ondertekend.
24	Is de door het WSW aan gemeenten aangeleverde informatie openbare informatie?	Nee.
25	Kan er na de juridische splitsing nog geschoven worden en is daarover nog geschilbeslechting mogelijk?	Als er na splitsing nog verschuivingen plaatsvinden wordt dat beschouwd als een verkoop. Tegen besluiten is in principe bezwaar en beroep mogelijk conform de Algemene wet bestuursrecht.

Passendheidsnorm

Nr	Vraag	Antwoord
1	De inkomensstoets voor passend toewijzen gaat over of het huishouden wel of niet in aanmerking komt voor huurtoeslag. De definitie van het huishoudinkomen ten behoeve van de huurtoeslag is anders dan de definitie van het huishoudinkomen voor de 90%-toewijzingsregeling (tijdelijk 80-10-10). Betekent dit dat twee inkomensstoetsen per huishouden nodig zijn aan de beide regelingen te voldoen, die beide een verschillende uitkomst kunnen hebben?	Er wordt nog gewerkt aan een nadere uitwerking van de voor de passendheidsnorm gehanteerde begrippen, zoals het begrip huishouden. Voor 2015 is dit nog niet relevant want is nog geen sprake van een passendheidsstoets in 2015.
2	Wordt bij het passend toewijzen getoetst op verschillende maximale inkomensgrenzen?	Ja, afhankelijk van het type huishouden wordt bij de passendheidsnorm altijd getoetst aan de maximale inkomensgrens die in de huurtoeslag geldt voor het desbetreffende type huishouden.

3	Wanneer huishoudens in aanmerking komen voor huurtoeslag hebben zij per definitie een inkomen dat voldoet aan de 90%-regeling, is het dan ook nog nodig om de inkomenstoets voor de 90%-regeling te doen?	Als voor de passendheidsnorm is vastgesteld is dat een huishouden qua inkomen voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor huurtoeslag, is daarmee tevens aangetoond dat het huishoudeninkomen voldoet aan de staatssteunregelling (90%).
4	Het passend toewijzen gaat in per 31-12 2016. Wat betekent dit: moet in het verslagjaar 2016 al worden voldaan aan de eisen voor passend toewijzen of met ingang van het verslagjaar 2017?	Het is de bedoeling dat vanaf 1 januari 2016 passend wordt toegewezen
5	Dienen corporaties zich inzake passend toewijzen ook over 2015 te verantwoorden?	De passendheidsnorm treedt per 1 januari 2016 in werking. Er hoeft in de 2e helft van 2015 dus nog geen nieuwe verantwoording over de passendheidsnorm te worden afgelegd dan de al van kracht zijnde.
6	Mogen de toewijzingen van huurders aan nieuwbouwprojecten die al voor 1-1-2016 worden opgeleverd of waarmee al gestart is met de bouw buiten de 95% toewijzingsnorm voor middeninkomens blijven?	Ja, want alleen voor de passendheidsnorm voor inkomens tot de huurtoeslaggrens geldt geen uitzondering voor nieuwbouwprojecten. De 95% norm voor toewijzing aan middeninkomens valt hier dus buiten.
7	In de herzieningswet wordt alleen verwezen naar de laagste en hoogste aftoppingsgrens en niet naar de kwaliteitskortingsgrens. In de overgangsregeling wordt verwezen naar een schema uit dVi, waarin wel de kwaliteitskortingsgrens wordt vermeld. Nu is het zo dat jongeren onder de 23 jaar geen recht hebben op huurtoeslag als zij huren boven de grens van 403,06. Wordt deze regel in de passendheidstoets overgenomen? Dus vallen jongeren die huren onder de 403,06 met een inkomen van 21.950 (1 persoon) / 29.800 (2 personen) in de 95%, en jongeren die ook een inkomen onder deze grenzen hebben maar duurder huren dan 403,06 niet in de 95%?	Voor de passendheidsnorm bij woningtoewijzing dient uitsluitend uitgegaan te worden van de aftoppingsgrens (hoge of lage, afhankelijk van de samenstelling van het huishouden). Hiervoor is gekozen vanuit een oogpunt van eenvoudige uitvoering.
8	Waarom wordt de kwaliteitskortingsgrens in de Woningwet 2015 niet genoemd?	De kwaliteitskortingsgrens wordt niet meer gehanteerd bij de passendheidsnorm. Bij woningtoewijzing dient uitsluitend uitgegaan te worden van de aftoppingsgrens (hoge of lage, afhankelijk van de samenstelling van het huishouden). Hiervoor is gekozen vanuit een oogpunt van eenvoudige uitvoering.
9	Hoe voorkomt een corporatie dat wachtlijsten oplopen als gevolg van het passend toewijzen?	Als er lokaal sprake is van (dreigende) wachtlijsten kan de corporatie ervoor kiezen om voor de betaalbare huisvesting van de lage inkomensgroep, de huren na mutatie lager vast te stellen, of in elk geval minder huurharmonisatie toe te passen. Dit geldt ook als in de huidige verdeling niet voldoende passende huisvesting (bijvoorbeeld voor grotere huishoudens) voor de gewenste huur beschikbaar zou zijn.
10	Wordt de passendheidstoets gemeten op corporatieniveau of op gemeentelijk niveau?	Op corporatieniveau.

11	Welke sancties worden toegepast als de corporatie niet aan de normen voor passende toewijzing voldoet?	Dit wordt uitgewerkt in het toezichtskader van de ILT/AW. De passendheidsnorm gaat vanaf 2016 gelden.
12	Komt een woningcorporatie in aanmerking voor een extra lening bij het WSW als er verliezen ontstaan doordat de huren moeten worden verlaagd om aan de normen voor passende toewijzing te kunnen voldoen?	Nee, het WSW geeft geen financiering voor exploitatietekorten.
13	Hoe wordt de controle op de passendheidsnorm in de accountsverklaring geregeld?	Het accountantsprotocol over 2016 zal hieraan nog worden aangepast.
14	Houdt de minimumnorm van 95% voor passende toewijzing in dat een gemeente in de prestatieafspraken een vrije toewijzingsruimte heeft van maximaal 5%?	De 5% marge is hier in principe niet voor bedoeld. Intentie van de wetgever is dat corporaties alle woningen passend toewijzen. In de praktijk zal dat niet voor de volle 100% lukken; met het oog daarop is er 5% marge.
15	Is een kleine corporatie met enkele mutaties per jaar niet in het nadeel ten opzichte van een grote. Een kleine moet om de norm te halen elke vrijgekomen woning passend toewijzen.	Intentie van de wetgever is dat alle woningen passend toegewezen worden. Bij kleine aantallen mutaties per jaar is het dus verstandig uit te gaan van 100% passende toewijzing.
16	Kan een huurder die er op staat een 'te dure' woning te huren door de corporatie geweigerd worden op grond van het willen voldoen aan de passendheidsstoets?	Ja, de corporatie mag dat weigeren.
17	Moet een wooncoöperatie ook passend toewijzen?	Indien het een wooncoöperatie betreft waarbij het eigendom van de woningen bij de voormalige huurders berust. Hier is geen sprake van toewijzen dus ook niet van passend toewijzen. Indien het een wooncoöperatie is en het eigendom van de woning bij een woningcorporatie berust en de bewoners huurder zijn, is de passendheidsnorm van toepassing.
18	Kan een corporatie voor een bepaalde periode een ontheffing op de passendheidsstoets krijgen om een meer gemengde wijk te realiseren?	Nee. In dergelijke gevallen kan het beoogde doel ook gehaald worden door de huurniveaus aan te passen aan de gewenste bewonerssamenstelling.
19	Geldt passend toewijzen ook voor zorginstellingen die woningen zelfstandig toewijzen, indien het vastgoed in eigendom is van een woningcorporatie?	Ja dit wordt geregeld in het concept Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiv).

20	Wat zijn de regels voor het passend toewijzen van huurwoningen?	De regels voor passende toewijzing van huurwoningen zijn: Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (per 1 januari 2015: € 710,68). De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 34.911 (prijspeil 2015). Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan deze huishoudens worden toegewezen. Daarnaast is er ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.950 (prijspeil 2015). De resterende 10% sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, maar daarbij moeten zij wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen. Woningcorporaties moeten hun huren meer afstemmen op de inkomensniveaus van de doelgroep. Stapsgewijs moeten ze ervoor zorgen dat ze in 2018 aan ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag en die zij in dat jaar een woning toewijzen een huurprijs rekenen tot aan de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 575,87, voor meerpersoonshuishoudens € 618,24.
----	---	--

Werkdomein

Nr	Vraag	Antwoord
1	Als een woningcorporatie voor 1-7-2015 al is begonnen met de werkzaamheden voor een nieuwe niet-DAEB activiteit, is dit ook toegestaan als er een marktpartij is die de activiteit wil overnemen inclusief de gemaakte kosten?	Ja, dat mag. Het overgangsrecht op activiteiten waarmee al is begonnen of waarbij dit volgens schriftelijke stukken in de planning ligt (artikel II, tiende en elfde lid Woningwet) is hierbij van toepassing. De hoogte van de kosten om de contracten op te breken of de interesse van andere marktpartijen voor de activiteit zijn niet van belang.
2	Hoe kan worden aangetoond dat met activiteiten op korte termijn wordt begonnen, zodat het overgangsrecht voor niet-DAEB activiteiten geldt waardoor de markttoets niet verplicht is?	In de ontwerpregeling die nu ter consultatie voorligt is opgenomen dat op 1 juli 2015 ofwel een vergunning is verleend ofwel een contract met een hoofdaannemer met een start maximaal 2 jaar na invoering is getekend.
3	Wat is de definitie van 'gebied' zoals bedoeld in artikel 41b van de Woningwet?	Met 'gebied' wordt in artikel 41b van de Woningwet de woningmarktregio bedoeld die door gemeenten wordt gevormd. Gemeenten moeten, om toestemming van de minister te krijgen een regio te vormen, aannemelijk maken dat zij een samenhangende woningmarktregio vormen.

4	Hoe maken (twee of meer) gemeenten aannemelijk dat ze een samenhangende woningmarktregio vormen?	Gemeenten maken aannemelijk dat ze een samenhangende woningmarktregio vormen door bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) de samenhang in onderlinge verhuispatronen aan te tonen, of te wijzen op een gezamenlijk woonruimteverdelingsstelsel. Samenhang betekent daarnaast dat het in principe moet gaan om een aaneengesloten gebied. Van gemeenten die een regio wensen te vormen wordt ook verwacht dat zij het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid op elkaar afstemmen. In het ontwerp-BTIV (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting) 2015 is geregeld dat het werkgebied uit ten minste 100.000 huishoudens moet bestaan (artikel 33 tweede lid sub b). Ook moeten de gemeenten om de zienswijze van de betrokken woningcorporaties vragen.
5	Kan een woningcorporatie zowel administratief als juridisch scheiden/splitsen? Dus een deel juridisch en in het overgebleven deel ook administratief?	Ja, dit is mogelijk. Uitgangspunt is dat de DAEB tak, niet-DAEB tak en de dochtermaatschappij financieel gezond en zelfstandig financierbaar zijn. Een deel van het niet-DAEB bezit kan dan ondergebracht worden in een BV en een ander deel in de administratief gescheiden niet-DAEB tak.
6	Hoe en door wie wordt erop toegezien dat een via juridische splitsing ontstane DAEB-tak van een woningcorporatie werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting?	De Autoriteit Woningcorporaties toetst op basis van artikel 61 tweede lid sub a van de Woningwet achteraf of juridisch afgesplitste dochters zich houden aan het gebied van de volkshuisvesting. De Autoriteit Woningcorporaties kan ook maatregelen aan de dochter opleggen. Zolang er sprake is van een meerderheidsaandeel staat deze onder rechtstreeks toezicht van de minister.
7	Wat is een woningvennootschap?	Een woningvennootschap is een dochtermaatschappij van een woningcorporatie waarin bij de juridische splitsing zoals beschreven in artikel 50a van de Woningwet het gehele niet-DAEB bezit wordt overgeheveld.
8	Wat is een verbonden onderneming?	Een verbonden onderneming is een BV waarin de woningcorporatie aandelen heeft.
9	Wanneer spreken we van een dochteronderneming van een woningcorporatie?	Van een dochter(onderneming) is sprake als de woningcorporatie voor minstens 50% aandeelhouder is.
10	Vallen woningvennootschappen die via juridische splitsing (zoals bedoeld in artikel 41 van de Woningwet) zijn ontstaan ook binnen de definitie van toegelaten instelling?	Nee. De woningvennootschap en verbonden ondernemingen zijn een aparte juridische entiteit naast de toegelaten instelling. Als een regel ook voor verbonden ondernemingen geldt, is dit specifiek in het artikel van de Woningwet aangegeven.
11	Mag een toegelaten instelling ook maatschappelijk onroerend goed ontwikkelen waarbinnen meer dan 10% van het bruto-vloeroppervlak als bedrijfsmatig onroerend goed wordt ingevuld?	Alles boven de 10% valt onder commercieel vastgoed en is een niet-DAEB-activiteit waaraan voorwaarden zijn verbonden (zoals de markttoets bij administratieve scheiding).

12	Is er een maximum percentage van het bruto vloeroppervlak van te ontwikkelen maatschappelijk onroerend goed dat toegelaten instellingen als bedrijfsmatig onroerend goed mogen invullen?	Ja. Het maximum percentage bruto vloeroppervlak van te ontwikkelen maatschappelijk onroerend goed dat bedrijfsmatig mag worden ingevuld is 25% niet-DAEB per project (tot een maximum van €10 miljoen).
13	Over welk vloeroppervlak moet het percentage niet-DAEB als onderdeel van een project worden berekend? (In verband met de maximale 25% oppervlakte voor niet-DAEB activiteiten die een toegelaten instelling binnen een project mag ontwikkelen.)	De 25% vloeroppervlakte norm voor niet-DAEB activiteiten geldt voor het totale project. Dus DAEB en niet-DAEB samen. De investering in Bedrijfsonroerend Vastgoed (BOG) is maximaal €10 miljoen.
14	Een woongebouw waarbij zorg of begeleiding aan de orde is wordt onder wonen geschaard en niet onder de noemer MOG. In de toelichting staat daarbij ook genoemd dat dit hospices of opvangtehuizen etc. betreft. Terwijl deze laatste ook in bijlage 3 als mogelijke MOG staan. Waar vallen deze gebouwen onder: MOG of woongelegenheden?	Er is een keuze gemaakt om alle vormen van zorgvastgoed, inclusief opvangtehuizen en dergelijke, voortaan onder het wonen te scharen, omdat er een wooncomponent in zit. In de concept-AMvB is het geschaard onder maatschappelijk vastgoed, omdat het niet exact valt onder artikel 45 lid 2a van de wet. Dit betekent dat borging door het WSW voor deze activiteiten mogelijk is.
15	Kan woningcorporatie A het beheer van DAEB woningen/vastgoed doen voor woningcorporatie B die primair actief is in een andere gemeente?	Ja, dit kan binnen een samenwerkingsvennootschap, mits de minister hiervoor toestemming geeft. Op grond van het overgangsrecht hoeven lopende contracten niet te worden opgebroken (artikel II van de Woningwet). Die blijven dus van kracht tot het moment van herziening van het contract. Voor de samenwerkingsvennootschap geldt wel een beperking van het werkgebied. De minister kan hiervoor ontheffing geven.
16	Op basis van welk type huur wordt het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB gemaakt?	Het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB wordt gemaakt op basis van de contractuur. Dat is de huur bij aanvang van het huurcontract.
17	Kunnen woningen met een huur boven de liberalisatiegrens toch onder DAEB vallen?	DAEB. De contractuur is de huur bij aanvang van het huurcontract. Als gevolg van huurverhogingen kan het dus zijn dat woningen met een actuele huur boven de liberalisatiegrens in de DAEB vallen. Onder de DAEB vallen dus: alle woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een
18	Wanneer is zorgvastgoed DAEB of niet-DAEB?	Zorgvastgoed is niet-DAEB als er sprake is van verhuur van woningen boven de liberalisatiegrens. Het kan dus ook deels DAEB en deels niet-DAEB zijn. Als maatschappelijk vastgoed niet meer aan de gebruikscriteria voldoet, dient het aan de niet-DAEB tak te worden overgedaan als ware het een verkoop.
19	Wat als de huurder van maatschappelijk vastgoed geen stichting, vereniging of publiekrechtelijk lichaam is en de functie van het gehuurde wel in de DAEB-lijst staat?	Dan zal de toegelaten instelling hier door de Autoriteit Woningcorporaties op worden aangesproken. De toegelaten instelling moet het vastgoed dan overdoen aan de niet-DAEB tak of dochter als ware het een verkoop.

20	Komt er een standaard voor de wijze waarop een kostenverdeelstaat gemaakt moet worden?	Ja. Inzichtelijk moet zijn dat de compensatie uitsluitend ten goede is gekomen aan werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang (DAEB) (artikel 59 eerste lid BTIV). Voorschriften hiervoor zullen in de ministeriële regeling worden uitgewerkt.
21	Vallen ook servicekosten en verkoopopbrengsten (bruto/netto) van bestaande en nieuwe woningen onder het begrip jaaromzet? (In verband met het verlichte regime bij administratieve scheiding bij maximaal 5% van de jaaromzet uit niet-DAEB activiteiten en een jaaromzet tot 30 miljoen euro).	Ja, de servicekosten en verkoopopbrengsten van bestaande en nieuwe woningen vallen onder de netto jaaromzet.
22	Wanneer is verkoop van huurwoningen door de woningcorporatie vrijgesteld van goedkeuring door de Raad van Toezicht?	Goedkeuring van verkoop van huurwoningen door de Raad van Toezicht is alleen vrijgesteld als het gaat om verkoop aan natuurlijke personen die er zelf gaan wonen (tenzij dit is opgenomen in de statuten).
23	Zijn eigen kantoorruimten van een woningcorporatie DAEB of niet-DAEB?	De eigen kantoorruimte van een woningcorporatie wordt, omdat deze immers niet op de markt wordt gezet maar voor eigen gebruik is, aangemerkt als DAEB.
24	Wanneer zijn woningen met een huur boven de liberalisatiegrens toch nog DAEB?	Als de woning bij aanvang van het contract een huur had onder de liberalisatiegrens valt de woning toch onder DAEB.
25	Welke niet-DAEB activiteiten zijn toegestaan binnen een juridische entiteit van een woningcorporatie?	Alle niet-DAEB activiteiten zijn toegestaan binnen een juridisch afgesplitste dochter, mits ze vallen onder werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting (artikel 45 Woningwet). Bij minder dan 100% aandeel mag men naar rato investeren in werkzaamheden buiten het gebied van de volkshuisvesting.
26	Wordt er voor de definiëring van maatschappelijk vastgoed onderscheid gemaakt tussen (on)zelfstandige wooneenheden die worden verhuurd aan een zorgpartij en andere instellingen die bijvoorbeeld kantoorruimte huren?	Ja. Zorgvastgoed wordt tot het wonen gerekend. Kantoorruimte hoort bij commercieel vastgoed en moet in de niet-DAEB tak ondergebracht worden.
27	Is voor de afbakening van maatschappelijk vastgoed alleen het feitelijk gebruik of ook de bestemming (zoals aangegeven in het bestemmingsplan) van belang?	Of vastgoed als maatschappelijk wordt aangemerkt hangt zowel van de huurder af als van het gebruik. De bestemming kan bijvoorbeeld een buurthuis zijn. Maar als een commerciële partij deze huurt, en het betreft meer dan 10% van het vloeroppervlak, geldt dat niet als maatschappelijk vastgoed.

Governance

Nr	Vraag	Antwoord
1	Moeten de statuten van de woningcorporatie per 1 juli 2015 zijn aangepast?	Nee. Voor het aanpassen van de statuten is tot 1 januari 2017 de tijd.

2	Maakt het voor de voorschriften met betrekking tot governance uit welke rechtsvorm de toegelaten instelling heeft (stichting of vereniging)?	Nee. De Woningwet geldt voor toegelaten instellingen die zowel een vereniging als een stichting kunnen zijn. De eisen die aan toegelaten instellingen worden gesteld in het kader van governance zijn voor verenigingen of stichtingen gelijk.
3	Welke werkzaamheden gaan niet samen met een functie van bestuurder / commissaris van een toegelaten instelling?	Voor zowel bestuurders als commissarissen van een toegelaten instelling moet voorkomen worden dat er sprake is van tegenstrijdige belangen tussen het uitoefenen van een functie voor de toegelaten instelling en andere (neven)functies van de betrokken persoon. De gevallen zoals genoemd in artikel 25, vierde lid van de wet en artikel 30, zesde lid van de Woningwet zien erop (mogelijke) tegenstrijdige belangen uit te sluiten. Als een 'orgaan van een organisatie die zich tot doel stelt de belangen van gemeenten/provincies/waterschappen te behartigen' worden de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen bedoeld. Met 'een orgaan van een organisatie' wordt op grond van de wet niet bedoeld een bedrijf dat advies- of consultancywerk doet voor gemeenten, provincies of waterschappen.
4	Kan een commissaris van een toegelaten instelling terugkeren in de Raad van Toezicht na tijdelijke vervanging van de bestuurder bij ontstentenis of belet (zoals bedoeld in artikel 30 lid 6b van de Woningwet)?	Artikel 30, zesde lid, onder b schrijft voor dat het lidmaatschap van de raad van toezicht onverenigbaar is met het lidmaatschap van 'het eerdere lidmaatschap van de toegelaten instelling.' Verder schrijft de Woningwet in artikel 25, elfde lid onder a, voor dat de statuten van een toegelaten instelling voorschriften bevatten over de wijze waarop voorlopig in het bestuur van de toegelaten instelling wordt voorzien, in geval van ontstentenis of belet van de bestuurder(s). Het voorlopig/tijdelijk voorzien in het bestuur bij ontstentenis of belet betreft een andere situatie dan de omstandigheid dat een persoon wordt of is benoemd als bestuurder van een toegelaten instelling. Een terugkeer na een (korte) vervanging bij ontstentenis of belet als commissaris is daarom mogelijk.
5	Hoe is juridisch af te dwingen dat collega-commissarissen niet bij eenzelfde andere instantie toezichthouder zijn? (Artikel 30 lid 6d van de Woningwet.)	De Raad van Toezicht moet dit constateren en de betreffende Commissarissen de keuze voorleggen welke functie zij niet meer wensen te vervullen.
6	Als er een (her)benoeming is per of na 1 juli 2015 en de Raad van Toezicht voldoet nog niet aan de bepaling dat ten minste een derde deel bestaat uit huurderscommissarissen, moet dan eerst een huurdercommissaris worden benoemd?	In het geval dat de statuten van een toegelaten instelling in de periode tussen 1 juli 2015 en 1 januari 2017 nog niet zijn aangepast aan de nieuwe wettelijke vereisten, dan zal een toegelaten instelling wel gebonden zijn aan de wet in plaats van de (nog te wijzigen) statuten. Daar waar het aantal huurderscommissarissen niet aan het wettelijk gestelde minimum voldoet is het daarom raadzaam met voorrang een huurderscommissaris te benoemen, gelet op de wettelijke bepaling.
7	Wat als de huurdersorganisatie geen voordracht voor een commissaris doet?	Als er geen voordracht van de huurders is, moet de Raad van Toezicht actief werven in overleg met de huurdersvertegenwoordiging.
8	Wanneer is sprake van ontstentenis of belet van een bestuurder of commissaris van een toegelaten instelling?	Ontstentenis ziet op situaties waarin een bestuurder of commissaris zijn taak blijvend niet kan vervullen (overlijden, ziekte). Belet ziet op de situatie dat een bestuurder of commissaris tijdelijk zijn taak niet kan of mag vervullen.

9	<p>Het Reglement van aftreden is vaak zo samengesteld dat elk jaar een vacature ontstaat in de Raad van Toezicht. Als een RvT-lid eerder stopt dan volgens reglement van aftreden, treedt een nieuw RvT-lid in het bestaande rooster. Als het nieuwe RvT-lid dan bijvoorbeeld na 2 jaar aftreedt, kan deze worden herbenoemd voor 2 jaar, vervolgens 4 jaar en vervolgens nog eens 2 jaar (mits niet in strijd met statuten). Onder de nieuwe Woningwet is dat niet mogelijk. Hoe moet Raad van Toezicht hier mee omgaan?</p>	<p>De Woningwet schrijft voor dat leden van de Raad van Toezicht na benoeming maximaal één keer herbenoemd mogen worden. Met een maximale benoemingstermijn van 2 keer 4 jaar. De benoemingstermijn mag korter zijn dan 4 jaar, maar het aantal keren dat je achtereenvolgens wordt benoemd is niet meer dan twee termijnen.</p>
10	<p>Hoe gaat een verzoek tot ontslag van een commissaris of de (volledige) raad van toezicht bij de Ondernemingskamer (zoals bedoeld in artikelen 31,32 en 33 van de Woningwet) in de praktijk in zijn werk?</p>	<p>Artikel 33 van de Woningwet maakt het mogelijk dat een verzoek om een individuele commissaris of volledige raad van toezicht te ontslaan bij de ondernemingskamer van het gerechtshof Amsterdam wordt ingediend. Een verzoek tot ontslag kan worden gedaan door de toegelaten instelling (vertegenwoordigd door bestuur of raad van toezicht) en de minister. Het indienen van een verzoekschrift op grond van artikel 33 van de wet verloopt via de verzoekschrift procedure van de ondernemingskamer van het gerechtshof Amsterdam. In het geval dat er sprake is van een geschil tussen bestuur en Raad van Toezicht waarbij partijen primair gehouden zijn om een oplossing te vinden voor dit geschil.</p>
11	<p>In welke concrete gevallen is de meldingsplicht van kracht en moet de Raad van Toezicht van een toegelaten instelling de minister informeren?</p>	<p>En in het geval dat bestuur en Raad van Toezicht bij het zoeken naar een oplossing concluderen dat zij er samen niet uitkomen.</p>
12	<p>Hoe worden in de algemene ledenvergadering de commissarissen/leden van de Raad van Toezicht van een toegelaten instelling benoemd/?</p>	<p>Artikel 30, tweede lid van de Woningwet bepaalt dat commissarissen worden benoemd door de Raad van Toezicht. De statuten van een vereniging kunnen bepalen dat een voordracht voor de benoeming van een commissaris door de Raad van Toezicht eerst moet worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van de vereniging voordat tot benoeming wordt overgegaan.</p>
13	<p>Op welke termijn moeten leden van de Raad van Toezicht voldoen aan de eisen dat men geen conflicterende commissariaten/functies (volgens de Woningwet) mag hebben?</p>	<p>Commissarissen met (neven)functies die op basis van artikel 30 zesde lid van de Woningwet niet te verenigen zijn met de functie van commissaris bij een toegelaten instelling kunnen deze (neven)functie uitoefenen tot het moment waarop de benoemingstermijn als commissaris voor deze persoon eindigt. Om in aanmerking te komen voor herbenoeming als commissaris zal de betreffende persoon de nevenfuncties die niet overeenkomen met de genoemde bepaling in de wet, moeten opgeven. Benoemingen die na 1 juli 2015 plaatsvinden moeten alle aan de nieuwe wettelijke bepalingen voldoen.</p>

14	Is het mogelijk om finale kwijting te geven bij vertrek van een lid van de Raad van Toezicht van een toegelaten instelling?	Ja, finale kwijting aan een commissaris (of bestuurder) van een toegelaten instelling is toegestaan. Hiermee kan immers worden voorkomen dat een geschil alleen via (kostbare) juridische procedures kan worden opgelost. Mochten er overigens na de finale kwijting zaken aan het licht komen die op het moment van verlening niet bekend waren, dan kan de finale kwijting in bepaalde situaties zijn waarde verliezen. De woningcorporatie kan zich dan mogelijk beroepen op het Burgerlijk Wetboek (bijvoorbeeld in geval van dwaling of onvoorzienne omstandigheden).
15	Wie moet de nieuwe Raad van Toezicht van een toegelaten instelling benoemen als de eerdere Raad van Toezicht volledig in een keer ontslagen is?	Woningcorporaties moeten volgens de herziene Woningwet in hun statuten vastleggen hoe bij ontstentenis (en belet) in de Raad van Toezicht (en het bestuur) wordt voorzien.
16	Worden de geschiktheid en betrouwbaarheidstoetsen bij (her)benoemingen van bestuurders van een toegelaten instelling meteen vanaf 1 juli 2015 ingevoerd?	Ja, vanaf 1 juli 2015 vergt elke benoeming en herbenoeming een (positieve) zienswijze van de minister, voor deze de Autoriteit Woningcorporaties.
17	Wat zijn de consequenties wanneer een benoeming van een directeur-bestuurder of lid van Raad van Toezicht van een toegelaten instelling plaatsvindt zonder- of met een negatieve zienswijze?	Een (her)benoeming zonder, of bij een negatieve zienswijze is een overtreding van de Woningwet. Hierop kunnen sancties volgen. Welke sancties dat zijn moeten nog worden uitgewerkt. Dat zal onderdeel worden van de ILT / Aw interventieladder.
18	Kan de Autoriteit Woningcorporaties bij gereede twijfel aan een zittende directeur-bestuurder of lid van de Raad van Toezicht van een toegelaten instelling ook tussentijds toetsen op geschiktheid en betrouwbaarheid?	De wet bepaalt dat (alleen) bij benoeming en herbenoeming van bestuurders en commissarissen een zienswijze is vereist waartoe betrokkenen op geschiktheid en betrouwbaarheid worden getoetst. Kandidaten dienen echter ook in de tussenliggende periode te blijven voldoen aan de eisen. In het kader van het (reguliere) toezicht op de governance bij woningcorporaties kan de Autoriteit Woningcorporaties bij twijfel daaromtrent de woningcorporatie daarop aanspreken en zo nodig via een aanwijzing (en sancties) aandringen op maatregelen.