

# WONINGWET

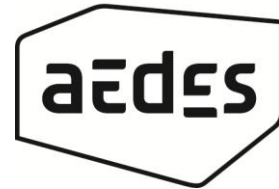
## VRAGEN EN ANTWOORDEN (Q&A)

(VERSIE 2 - 9 JUNI 2015)



vereniging van  
**woningcorporaties**





### **Vooraf**

Voor u ligt een document met antwoorden op de talloze vragen die afgelopen maanden zijn gesteld over de regels in de nieuwe Woningwet en het nieuwe Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV), die beide per 1 juli 2015 van kracht zijn. De vragen werden gesteld door professionals werkzaam binnen corporaties én door leden van de Tweede Kamer. Alle antwoorden zijn geformuleerd of in elk geval gevalideerd door het ministerie van BZK, op basis van de wet en het (nu nog) concept BTIV. Deze en andere Kamerstukken zijn te vinden op [Aedes.nl](http://Aedes.nl) in het [dossier Woningwet in de praktijk](#).

De wet betreft feitelijk een herziening van de Woningwet uit 1991 ('*Wet van 29 augustus 1991 tot herziening van de Woningwet*') en had een bijzondere wordingsgeschiedenis:

- wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, op 5 juli 2012 door de Tweede Kamer aangenomen (onder het demissionaire kabinet Rutte I), maar niet door de Eerste Kamer
- novelle Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, na brede consultatie op 19 juni 2014 door Kabinet Rutte II aangeboden aan de Tweede Kamer
- Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting is op 11 december 2014 door de Tweede Kamer en op 17 maart 2015 door de Eerste Kamer aangenomen. Meerdere amendementen en moties zijn in de uiteindelijke wet opgenomen.

In het vervolg van deze publicatie wordt gesproken over de 'Woningwet'.

Het BTIV zal het BBSH vervangen, dat wordt ingetrokken. Het BTIV wordt verder geconcretiseerd in een drietal Ministeriële Regelingen, die in drie termijnen worden ingevoerd, 1 juli 2015, 1 januari 2016 en 1 januari 2017.

Naast de [Routeplanner Woningwet](#) hopen we dat ook deze publicatie u ondersteunt bij een goede implementatie van wet en besluit. Naarmate de implementatie verder vordert, zal deze nieuwe vragen oproepen. Deze publicatie zal daarom periodiek herzien en aangevuld worden. Uw vragen kunt u blijven stellen via ons mailadres [woningwet@aedes.nl](mailto:woningwet@aedes.nl).

### **Disclaimer**

*De verantwoordelijkheid voor deze publicatie ligt geheel bij Aedes. Ondanks alle zorg die aan deze publicatie is besteed, kunnen aan de antwoorden geen rechten worden ontleend.*

*De beantwoording van de vragen is gebaseerd op basis van de wet, zoals deze door de Tweede en Eerste Kamer is aanvaard, en het BTIV 2015, zoals dit in ontwerp is overgelegd aan de Tweede Kamer (bijlage bij brief aan Tweede Kamer 6 februari 2015, TK 33 966, nr. 151). Het concept BTIV is voorgedragen voor advies aan de Raad van State. Dit kan nog leiden tot aanpassingen van het BTIV. Ook volgen er nog enkele Ministeriële Regelingen waarin nadere regels worden gesteld. Daarover vindt nog consultatie met het veld plaats.*



## **Begrippen**

### **DAEB**

Diensten van Algemeen Economisch Belang; Europees kader voor staatssteun, in dit geval voor sociale huisvesting.

### **AMvB**

Algemene Maatregel van Bestuur; algemene term. Dit is een nadere uitwerking van de wet. Waar AMvB wordt genoemd, wordt ook BTIV bedoeld, en vice versa.

### **BTIV 2015**

Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015; dit is de specifieke AMvB m.b.t. de Woningwet.

### **MR**

Ministeriële Regeling; dit is een nadere detailuitwerking van het BTIV, waarbij onder andere wordt ingegaan op cijfers/bedragen.

### **MG's**

Dit zijn de Ministeriële Regelingen tot het moment van inwerkingtreding van de Woningwet.

### **Herzieningswet/novelle/herziene Woningwet**

De nieuwe Woningwet, in deze publicatie veelal 'de wet' genoemd.

### **WSW/Borgingsvoorziening**

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is de financiële borgingsvoorziening voor de volkshuisvestelijke investeringen onder DAEB-regime.

### **CFV**

Centraal Fonds Volkshuisvesting; financieel toezichthouder voor de toegelaten instellingen volkshuisvesting, tot het moment van inwerkingtreding van de wet. Het CFV gaat op in de "ILT nieuw" op het moment van inwerkingtreding van de Woningwet. Het CFV houdt per 1 juli 2015 op te bestaan.

### **ILT (oud)**

Volkshuisvestelijk toezichthouder tot het moment van inwerkingtreding van de Woningwet.

### **Autoriteit Woningcorporaties (ILT nieuw)**

Toekomstig volkshuisvestelijke en financiële toezichthouder (opvolger van CFV en ILT oud), vanaf het moment van inwerkingtreding van de Woningwet.



### **Wijzigingen t.o.v. versie 1 d.d. 4 mei 2015**

Nieuwe vragen zijn toegevoegd aan het eind van de betreffende paragraaf:

- 1.9: overgangsrecht t.a.v. nieuwbouw in gemeente buiten (nieuwe) werkgebied
- 2.6: bepaling investeringscapaciteit
- 2.7: definitie investering
- 5.3: beoordeling markttoets door minister
- 5.4: detaillering markttoets
- 8.31: passend toewijzen en minimum inkomenseisen
- 8.32: passend toewijzen geldt ook voor onzelfstandige woonruimten
- 8.33: passend toewijzen kan ook van toepassing zijn in niet-DAEB-tak
- 8.34: passend toewijzen ook van toepassing bij doorverhuur door zorginstellingen
- 8.35: passend toewijzen vereist overeenkomst met doorverhurende zorginstelling
- 8.36: passend toewijzen bij nieuwbouw van toepassing als huur in gaat in 2016
- 8.37: passend toewijzen en studenten (bewijs van inschrijving nodig)
- 9.3: ingangsdatum 80-10-10-regel is 1 juli 2015
- 10.11: energielevering toegestaan bij DAEB-woningen
- 10.12: leveren van diensten aan woningzoekenden is een DAEB-activiteit
- 10.13: leveren van diensten aan woningzoekenden voor niet-DAEB-woningen
- 10.14: voor ICT-samenwerking tussen corporaties is geen CV of VOF nodig
- 10.15: dienstverlening tussen DAEB-tak en niet-DAEB-tak toegestaan
- 10.16: criteria parkeerplaats/garagebox/berging DAEB of niet-DAEB
- 11.9: dienstverlening aan VvE's
- 11.10: huisartsenpost DAEB of niet-DAEB
- 14.7: huren zaalruimte voor huurders in het kader van de leefbaarheid
- 15.19: controller valt onder directeur-bestuurder
- 15.20: toedeling kosten medewerkers aan DAEB en niet-DAEB
- 15.21: toe te rekenen personeelskosten bij juridische splitsing
- 18.13: per 1 juli 2015 geen aanvullende garanties verstrekken
- 18.14: reglement financieel beheer en treasurystatuut vereisen goedkeuring minister
- 19.2: reglement financieel beheer actief per 1 januari 2017
- 21.5: informatiecycclus 2015 en 2016
- 22.25: reden waarom ALV bindend karakter voordracht huurderscommissaris kan ontnemen
- 22.26: volgorde herbenoeming commissarissen na 1 juli 2015
- 22.27: aanstelling directeur-bestuurder voor onbepaalde tijd
- 22.28: factureren door commissaris vanuit BV
- 22.29: commissarisvoordracht bij meerdere (overkoepelende) bewonersorganisaties

Gewijzigde antwoorden:

- 2.4: nieuw antwoord (informatie voor gemeente over financiële positie corporatie)
- 7.7: eerste twee zinnen nieuw in antwoord (wooncoöperaties)
- 8.3: laatste zin toegevoegd (minimum inkomensgrens)
- 8.6: fout hersteld; laatste 2 zinnen gewijzigd (ook voor jongeren gelden de aftoppingsgrenzen als criterium voor een passende toewijzing)
- 8.29: laatste zin toegevoegd (bekendmaking accountantsprotocol)
- 10.9: regels onderlinge dienstverlening door corporaties
- 11.6: hersteld antwoord: markttoets niet nodig bij dochter
- 13.1: hersteld antwoord: verkoop aan natuurlijk persoon vereist geen goedkeuring RvT
- 20.1: nieuwe tekst overcompensatie

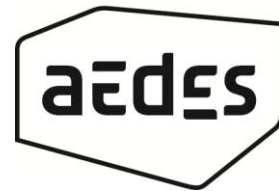
Overige wijzigingen:

- 15.10 (dubbel nr. 15.10, nummering vervolgvragen aangepast)



## Inhoud

<b>A</b>	<b>Werkgebied/gemeente/huurders</b>	<b>5</b>
1	Regiovorming	5
2	Werkgebied/relatie met de gemeente	7
3	Werkzaamheden in een grensregio	9
4	Prestatieafspraken	10
5	Markttoets	14
6	Huurdersaangelegenheden	15
7	Wooncoöperatie	18
<b>B</b>	<b>(Kern)taken</b>	<b>21</b>
8	Passend toewijzen	21
9	90%-toewijzingsnorm (80-10-10-regel)	28
10	Gebied van de volkshuisvesting (DAEB)	29
11	Niet-DAEB-activiteiten	31
12	Maatschappelijk/bedrijfsmatig vastgoed	33
13	Verkoop/vervreemding	35
14	Leefbaarheid	38
<b>C</b>	<b>Financiën/control</b>	<b>40</b>
15	Administratieve scheiding/juridische splitsing	40
16	Marktwaaarde in verhuurde staat	45
17	Niet-DAEB-investeringen /rendementstoets	47
18	Financiering (intern en extern)	48
19	Treasurystatuut	51
20	Overcompensatie	52
21	Jaarverslaggeving	53
<b>D</b>	<b>Bestuur en (intern) toezicht</b>	<b>54</b>
22	(Eisen aan) bestuur en toezicht	54
23	Rechtsvorm vereniging	60
24	Sloop- en klachtenreglement	62
25	Visitatie	63
26	Fusie en splitsing	64
27	Verbindingen/deelnemingen	65
28	Samenwerkingsvennootschap	67
<b>E</b>	<b>Ministerie, Autoriteit Woningcorporaties en WSW</b>	<b>68</b>
29	Toelating en vereffening corporatie	68
30	Autoriteit Woningcorporaties	69
31	Waarborgfonds Sociale Woningbouw	70
32	Sanerings- en projectsteun	71
<b>F</b>	<b>Overig</b>	<b>73</b>
33	Overig	73



## **A. Werkgebied/gemeente/huurders**

### **1. Regiovorming**

#### **Wettelijk kader:**

Artikel 41b, 41c en 41d Woningwet

Artikel 33 t/m 35 BTIV

#### **1.1 Welke informatieverstrekking aan gemeenten is noodzakelijk over zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak, als de corporatie in meer dan één gemeente actief is?**

Het is niet relevant of de corporatie in meer gemeenten actief is. Naast generieke informatie over de corporatie, moet de corporatie informatie beschikbaar stellen voor de gemeente en de huurdersorganisatie over de corporatie op gemeentelijk niveau. In het kader van de achtervangafspraken verstrekt het WSW informatie over individuele corporaties aan de gemeenten. Splitsing van de WSW-informatie van de corporatie naar gemeenteniveau is mogelijk op basis van een nog nader door het WSW te bepalen verdeelsleutel, bijvoorbeeld aantal vhe's DAEB en niet-DAEB, aantal vhe's per gemeente. Niet alle informatie zal overigens te splitsen zijn op gemeenteniveau.

*Bron: BZK.*

#### **1.2 Wat moet een gemeente doen als alle in de gemeente werkzame corporaties hun kernregio in een andere woningmarktregio hebben?**

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 (regio)voorstellen van gemeenten. Indien nodig, wordt ontheffing verleend, waardoor één of meer van de betreffende corporaties ook naast hun kernregio in de bedoelde regio mag bouwen e.d.

*Bron: BZK.*

#### **1.3 Waarop is het minimumaantal van 100.000 huishoudens voor een woningmarktregio gebaseerd? In welke gevallen kan hiervan afgeweken worden?**

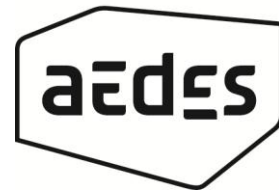
Regionale woningmarkten beslaan het gebied van meerdere gemeenten. Twee of meer gemeenten kunnen gezamenlijk een voorstel doen voor een regionaal werkgebied. Deze bepaling alleen zou ertoe kunnen leiden dat twee kleine gemeenten een voorstel doen. Door een ondergrens van 100.000 huishoudens op te nemen, wordt bevorderd dat er substantiële regionale samenwerking ontstaat. Het getal van 100.000 huishoudens sluit aan bij de passage in het Regeerakkoord over de bevoegdheden van gemeenten met meer dan 100.000 inwoners. Met deze ondergrens wordt niet voorgesorteerd op gemeentelijke herindelingen. Het BTIV biedt de ruimte om in te stemmen met werkgebieden die minder dan 100.000 huishoudens omvatten.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 72, 73.*

#### **1.4 Hoe wordt het proces tussen gemeenten en corporaties ondersteund om te komen tot een nieuwe indeling van het werkdomein?**

In het implementatietraject dat door BZK in gang is gezet, komt ook informatie beschikbaar die kan helpen bij het vormen van de werkgebieden, bijvoorbeeld over verhuispatronen tussen gemeenten. Op korte termijn wordt hierover gesproken met de VNG en worden nadere werkafspraken gemaakt.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 73.*



**1.5 Op welke wijze kunnen landelijk werkende en/of categorale corporaties voldoen aan de eisen met betrekking tot lokale verankering?**

Voor deze corporaties gelden dezelfde verplichtingen als voor niet-categorale of niet landelijk werkende corporaties ten aanzien van het doen van een 'bod' op de Woonvisie, het uitnodigen van gemeenten en bewonersorganisaties voor het maken van prestatieafspraken, jaarverslaggeving, etc.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 73.*

**1.6 Kunnen categorale corporaties nieuwbouw realiseren buiten de kernregio?**

Antwoord: In de wet (artikel 41c, tweede lid) is vastgelegd dat categorale instellingen (corporaties) zijn uitgezonderd van het verbod op nieuwbouw buiten de kernregio. In het BTIV (artikel 34) zijn de categorieën van personen gedefinieerd waarop dergelijke corporaties zich moeten richten. Het gaat om:

- promovendi en studenten van hoger onderwijsinstellingen, studenten van instellingen voor educatie en beroepsonderwijs
- ouderen, gehandicapten of personen die zorg behoeven, en
- huishoudens voor welke de huisvesting dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten.

Wanneer de categorale corporaties overgaan tot nieuwbouw buiten het kerngebied dienen de activiteiten uitsluitend gericht zijn op de bovengenoemde categorieën van personen. Op diverse plaatsen in het land zijn categorale corporaties de enige die zich specifiek richten op deze doelgroepen. Om te voorkomen dat er werkgebieden ontstaan waar onvoldoende voorzien kan worden in die behoefte, zijn categorale corporaties uitgezonderd.

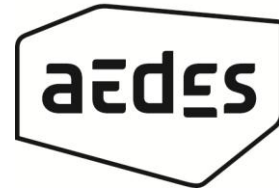
Corporaties kunnen de minister verzoeken om een ontheffing van het bouwverbod buiten de kernregio. Die ontheffing zal onder meer kunnen worden verleend als het bezit van een corporatie in grote mate buiten haar kernregio gelegen is. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kan de minister voorschriften geven over de bij dat verzoek te verstrekken gegevens, de wijze waarop de corporatie degenen die een belang hebben bij een ontheffing daarbij betreft en de gronden waarop de minister die ontheffing kan verlenen of weigeren.

*Bron: Woningwet; BTIV; Kamerstuk 33 966, nr. 3, MvT; Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 74.*

**1.7 Kunnen corporaties deelnemen in een samenwerkingsvennootschap buiten het feitelijke werkgebied?**

Een corporatie kan investeringen doen ten behoeve van de opgave van een andere corporatie. Voor matches kan in omstandigheden een samenwerkingsvennootschap worden opgericht. Als in hetzelfde werkgebied geen corporatie werkzaam is die over voldoende financiële middelen beschikt om te matchen, is het wenselijk dat een corporatie buiten het werkgebied kan worden aangezocht. Daarom is het mogelijk gemaakt dat corporaties, in geval van matching, deelnemen in een samenwerkingsvennootschap die buiten het feitelijke werkgebied werkzaam is.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 73.*



**1.8 Geldt na het vaststellen van de woningmarktregio's voor alle relevante nieuwbouw- en aankoopactiviteiten die niet binnen die ene toegewezen regio vallen een zelfde soort overgangsrecht als voor niet-DAEB-nieuwbouw, waarmee reeds voor 1 juli 2015 een aanvang is gemaakt? (Dit is onder meer van belang voor corporaties en gemeenten die in 2015 of 2016 prestatieafspraken (willen) maken, maar niet weten of de corporatie uiteindelijk actief mag zijn in die betreffende gemeente.)**

Ja.

*Bron: BZK.*





## **2. Werkgebied/relatie met de gemeente**

### **Wettelijk kader:**

Artikel 33, 40, 41b Woningwet

Artikel II Woningwet

Artikel 33 tweede lid sub b BTIV

### **2.1 Wat is de definitie van gebied (waar de corporatie bezit heeft)? Is dat het (woningmarkt)gebied waar de corporatie werkzaam mag zijn?**

Met gebied, zoals genoemd in artikel 41b van de Woningwet, wordt bedoeld de woningmarktregio die door gemeenten wordt gevormd. Gemeenten moeten, om toestemming te krijgen een regio te vormen, aannemelijk maken dat zij een samenhangende woningmarktregio vormen. Dat zou bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) kunnen door de samenhang in onderlinge verhuispatronen aan te tonen of te wijzen op een gezamenlijk woonruimteverdelingssysteem. Samenhang betekent ook 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 BTIV is geregeld dat het werkgebied uit ten minste 100.000 huishoudens moet bestaan. Ook moeten de gemeenten om de zienswijze van de betrokken corporaties vragen.

*Bron: BZK, BTIV, artikel 33 tweede lid sub b.*

### **2.2 Kan corporatie A na 1 juli 2015 het beheer van DAEB-woningen/vastgoed blijven doen voor corporatie B die primair actief is in een andere gemeente?**

Ja. Een bestaande activiteit mag na 1 juli 2015 worden voortgezet. Op grond van het overgangsrecht behoeven lopende contracten niet te worden opengebroken (artikel II, Woningwet). Bestaande contracten blijven dus van kracht tot het moment van herziening van het contract.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 3, MvT, p. 58.*

### **2.3 Kan corporatie A na 1 juli 2015 het beheer van DAEB-woningen/vastgoed gaan doen voor corporatie B die primair actief is in een andere gemeente?**

Nieuwe werkzaamheden of uitbreiding van bestaande werkzaamheden zijn gebonden aan toestemming van de minister. Het kan als die andere gemeente valt binnen het werkgebied van corporatie A. Valt die andere gemeente niet binnen het werkgebied van corporatie A, dan kan corporatie A, via twee of meer aan elkaar grenzende gemeenten, een verzoek indienen bij de minister om goed te keuren dat corporatie A in al die gemeenten werkzaam mag zijn. Wel moeten die gezamenlijke gemeenten tot dezelfde woningmarktregio behoren. Voorwaarde is verder dat die nieuwe werkzaamheden verricht worden binnen een samenwerkingsvennootschap.

*Bron: Woningwet, artikel 41b.*

### **2.4 Hoe krijgt een gemeente inzicht in de financiële positie van een corporatie?**

In par. 7.4 (p. 98) van de Nota van toelichting bij het concept BTIV is vermeld: "De minister stelt jaarlijks (*vanaf 2016, vòòr 1 juli*) voor alle gemeenten en corporaties een indicatie beschikbaar van de (additionele) investeringscapaciteit van alle corporaties per gemeente. Hiermee hebben gemeenten en bewonersorganisaties een geobjectiveerd inzicht in de mogelijke investeringscapaciteit van een corporatie in hun gemeente. Deze kunnen zij gebruiken bij hun besprekingen met de corporatie over



de bijdrage van de corporatie aan het realiseren van de gemeentelijke woonvisie.”

In juni 2015 zal de VNG een handreiking publiceren hoe gemeenten en bewonersorganisaties op basis van de verkregen informatie het best kunnen beoordelen of het bod van de corporatie naar redelijkheid bijdraagt aan de woonvisie. *Bron: BZK, BTIV, art. 36 lid 1.*

### **2.5 Welke informatieverstrekking aan gemeenten is noodzakelijk over zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak, als de corporatie in meer dan één gemeente actief is?**

Het is niet relevant of de corporatie in meer gemeenten actief is. Naast generieke informatie over de corporatie, moet de corporatie informatie beschikbaar stellen voor de gemeente en de huurdersorganisatie over de corporatie op gemeentelijk niveau. In het kader van de achtervangafspraken verstrekt het WSW informatie over individuele corporaties aan de gemeenten. Splitsing van de WSW-informatie van de corporatie naar gemeenteniveau is mogelijk op basis van een nog nader door het WSW te bepalen verdeelsleutel, bijvoorbeeld aantal vhe's DAEB en niet-DAEB, aantal vhe's per gemeente. Niet alle informatie zal overigens te splitsen zijn op gemeenteniveau.

*Bron: BZK.*

### **2.6 Hoe wordt de investeringscapaciteit bepaald die het ministerie van BZK aan gemeenten bekend maakt?**

Zie paragraaf 7.4 (p. 98) van de Nota van Toelichting op het concept BTIV.

Daar staat o.a. *"De indicatieve investeringsruimte wordt vastgesteld op basis van de rentedekkingsgraad (ICR) uit het laatst afgesloten boekjaar, en is begrensd door het verschil tussen 50% van de WOZ-waarde van het in onderpand gegeven en te geven bezit en het feitelijke WSW-geborgde leningenvolume, wat de maximale te borgen financieringsruimte aangeeft. In zoverre de ICR hoger is dan de WSW-norm hiervoor (1,4 in 2015) kan het meerdere worden gezien als gelden die zouden kunnen worden ingezet ter betaling van rentelasten van extra financiering. Hieruit kan de mogelijk te borgen financieringsruimte worden berekend."*

*Bron: BZK.*

### **2.7 Gaat het bij investeringen alleen om zaken waarbij uitgaven worden gedaan of wordt ook aangegeven in hoeverre de corporatie zou kunnen 'investeren' in betaalbaarheid?**

In het concept BTIV is de volgende definitie van het begrip investering opgenomen:

*"aangaan van een verplichting of achtereenvolgende samenhangende verplichtingen tot het doen bouwen of verwerven van onroerende of roerende zaken respectievelijk met elkaar samenhangende onroerende of roerende zaken, of het beschikbaar stellen van eigen of vreemd vermogen of verlenen van garanties aan of ten behoeve van een verbonden onderneming"*.

Het 'investeren' in betaalbaarheid geschiedt via het huur(verhogings)beleid. Dit beleid heeft invloed op de investeringscapaciteit. In die zin ligt er wel een relatie tussen betaalbaarheid en investeren.

*Bron: BZK.*



### **3. Werkzaamheden in een grensregio**

#### **Wettelijk kader:**

Artikel 41a Woningwet

Artikel 56 Woningwet

Artikel 32 BTIV

Artikel 103 BTIV

#### **3.1 Mogen corporaties leefbaarheidsinvesteringen plegen in buurlanden?**

Corporaties kunnen onder condities investeren in buurlanden. Dit hangt samen met de uitspraak van het Europees Hof van Justitie te Luxemburg van 1 oktober 2009 (C567/07) in de zaak St. Servatius over haar investeringen in Luik. In deze uitspraak heeft het Hof bepaald dat een absoluut investeringsverbod in verband met de vrijheid van kapitaalverkeer in Europa niet is toegestaan, maar dat daaraan in het algemeen belang wel beperkingen opgelegd mogen worden. Via de in de wet en het BTIV gestelde criteria, wordt uitvoering gegeven aan deze uitspraak van het Hof. Corporaties moeten vooraf toestemming vragen om in de buurlanden actief te zijn. Er zal alleen toestemming worden verleend indien de werkzaamheden passen binnen de toegestane werkzaamheden en de corporatie bij de aanvraag verder overtuigend aangeeft dat met de werkzaamheden het belang van de volkshuisvesting in Nederland i.c. in de regio waarin zij feitelijk werkzaam is, wordt gediend. Indien er door een corporatie in een buurland daadwerkelijk woningen worden gebouwd, is niet uitgesloten dat zij ten behoeve van dat bezit ook investeringen in leefbaarheid zal plegen. De voorwaarden in de wet (artikel 45, lid 2 onder f) zijn daarbij onverkort van toepassing: het moet gaan om investeringen in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de corporatie.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 53, bewerkt.*



#### **4. Prestatieafspraken**

##### **Wettelijk kader:**

Artikel 42 t/m 44b Woningwet

Artikel 36 t/m 38 BTIV

##### **4.1 Zijn prestatieafspraken verplicht voor zowel DAEB als niet-DAEB?**

Prestatieafspraken zijn niet verplicht.

*Bron: BZK.*

##### **4.2 Zijn prestatieafspraken juridisch bindend?**

Ja, bindend voor de ondertekenende partijen.

*Bron: BZK.*

##### **4.3 Zijn de prestatieafspraken openbaar?**

In het kader van transparantie is het wenselijk dat prestatieafspraken openbaar zijn en toegankelijk gemaakt worden, bijvoorbeeld op de websites van de betreffende gemeenten en corporaties.

*Bron: BZK.*

##### **4.4 Hoe bepaalt de gemeente met welke corporatie zij afspraken maakt?**

Daar zijn geen richtlijnen voor. Het is aan lokale partijen om vorm te geven aan prestatieafspraken. Op grond van artikel 43 lid 1 van de wet 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 (Woningwet, artikel 44 lid 2) om tot afspraken te komen.

*Bron: BZK.*

##### **4.5 Kan een gemeente eisen dat ze met alle corporaties gelijk afspraken maken?**

Nee, dat kan de gemeente niet afdwingen. Ze kan het uiteraard wel voorstellen en faciliteren.

*Bron: BZK.*

##### **4.6 Komt er een format voor prestatieafspraken?**

Nee. Wel werken het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Woonbond, Aedes en de Vereniging Nederlandse Gemeenten aan een Handreiking Prestatieafspraken. Deze handreiking helpt huurders, verhuurders en gemeenten bij het inrichten van (het proces om te komen tot) prestatieafspraken nieuwe stijl.

*Bron: BZK.*

##### **4.7 Kunnen prestatieafspraken een voorbehoud voor financiering/borging bevatten?**

Ja, prestatieafspraken kunnen een voorbehoud over financiering/borging bevatten.

*Bron: BZK.*

##### **4.8 Kunnen prestatieafspraken ook afspraken bevatten over de achtervangpositie die de gemeente in zal nemen?**

Ja, dat kan.

*Bron: BZK.*



**4.9 Kunnen prestatieafspraken afspraken bevatten over de prestaties die de corporatie organiseert 'via' haar meerderheidsbelang in dochters?**

In principe kan dat, maar als er een conflict is dan zal dat via de rechter geregeld moeten worden. Geschillen over het tot stand komen van prestatieafspraken over DAEB-activiteiten van de corporatie kunnen aan de minister worden voorgelegd. Over niet-DAEB-activiteiten zullen geschillen aan de civiele rechter kunnen worden voorgelegd.

*Bron: BZK.*

**4.10 Kunnen prestatieafspraken afspraken bevatten dat de corporatie een andere corporatie aanschrijft voor matching, of projectsteun aanvraagt?**

Ja, dat kan.

*Bron: BZK.*

**4.11 De Woningwet treedt op 1 juli 2015 in werking. Dient er dan ook een bod te liggen van de corporatie? Of is er sprake van een overgangsperiode?**

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.

*Bron: BZK.*

**4.12 Hoe beoordeelt de minister of een Woonvisie van een gemeente redelijk is?**

De minister beoordeelt dat niet vooraf, maar alleen indien sprake is van een conflict. Indien binnen zes maanden geen prestatieafspraken tot stand zijn gekomen, kan één van de 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.

*Bron: BZK.*

**4.13 Kunnen er ook regionale prestatieafspraken gemaakt worden?**

Ja, dat is mogelijk. De afspraken worden dan door meerdere gemeenten en corporaties ondertekend.

*Bron: BZK.*

**4.14 Hoe verhoudt een regionale woonvisie zich tot een lokale woonvisie en wie beslist daarover?**

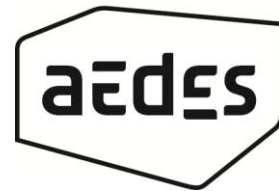
Regionale woonvisies komen tot stand door afstemming tussen gemeenten, al dan niet samen met provincies. In de Woningwet staan daarover geen nadere regels.

*Bron: BZK.*

**4.15 In de wet wordt gesproken over bewonersorganisaties. Dat kunnen ook bewonerscommissies zijn, naast huurdersorganisaties. Welke bewonersorganisaties zijn gesprekspartner bij de prestatieafspraken?**

Als er één overkoepelende bewonersorganisatie (huurdersorganisatie) is, is deze de gesprekspartner bij de prestatieafspraken. Ook bewonerscommissies van complexen waarover concrete afspraken gaan moeten worden uitgenodigd.

*Bron: BZK.*



**4.16 Wat doen gemeente en corporatie als er geen huurdersorganisatie is binnen een gemeente?**

Als er geen huurdersorganisatie is, hoeft er geen overleg gevoerd te worden.

*Bron: BZK.*

**4.17 Dienen ook bewonerscommissies betrokken te worden in het formele overleg met de corporatie, en wat als deze geen afvaardiging leveren? En wat als men zich later alsnog meldt (individueel of als commissie)?**

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 bewonersorganisatie is, worden de prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente en corporatie. Als er wel een bewonersorganisatie is, maar deze niet wil aanschuiven, worden met de bewonersorganisatie geen prestatieafspraken gemaakt. Een bewonersorganisatie die niet is ingegaan op de uitnodiging maar dat alsnog wil nadat de prestatieafspraken (bijna) zijn gemaakt, is te laat.

*Bron: BZK.*

**4.18 Is er toezicht op het maken van en het naleven van prestatieafspraken?**

Partijen moeten elkaar aan de afspraken houden. Ze 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.

*Bron: BZK.*

**4.19 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 geschil gaat om de vraag wie de huurders vertegenwoordigt, moet dit aan de rechter worden voorgelegd.

*Bron: BZK.*

**4.20 Tot welke instantie kan de huurdersorganisatie zich wenden als zij niet wordt betrokken in het overleg over prestatieafspraken?**

Wanneer het voorgenomen werkzaamheden betreft, 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 nieuwe Woningwet. 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 zich wenden tot de minister voor geschilbeslechting. Als de huurdersorganisatie bij de verantwoording niet wordt betrokken, kan de huurdersorganisatie zich tot de Autoriteit Woningcorporaties wenden.

*Bron: BZK.*



**4.21 Wat kan een huurder doen als hij niet tevreden is over de prestatieafspraken?**

Aankaarten bij de huurdersorganisatie, de gemeenteraad en/of de corporatie.

*Bron: BZK.*

**4.22 Wat als één van de drie partijen niet tevreden is over de prestatieafspraken?**

Geschillen over de totstandkoming (of de inhoud?) van prestatieafspraken kunnen voorgelegd worden aan de minister.

*Bron: BZK.*

**4.23 Welke sancties zijn er als een gemeente en/of de huurdersorganisatie(s) aantonen dat de corporatie niet bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave?**

Afhankelijk van het oordeel van de minister kan de toezichthouder besluiten de corporatie een aanwijzing te geven, waarbij de toezichthouder gebruik kan maken van het publiekrechtelijke sanctie-instrumentarium.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 72.*

**4.24 Hoe zien de financiële overzichten eruit die het ministerie zal verstrekken aan gemeenten en bewonersorganisaties?**

Bij Ministeriële Regeling wordt aangegeven hoe de regering de financiële overzichten zal aanbieden. Dit zal dusdanig worden gedaan dat gemeenten en bewonersorganisaties deze informatie gemakkelijk kunnen raadplegen.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 74.*

**4.25 Aan wie overlegt de corporatie het overzicht van de voorgenomen werkzaamheden?**

De corporatie moet het overzicht van de voorgenomen werkzaamheden ten behoeve van de prestatieafspraken jaarlijks voor 1 juli sturen naar betrokken gemeenten, huurdersorganisaties en bewonerscommissies (Woningwet, artikel 43 lid 1 jo. artikel 44 lid 1). Huurdersorganisaties en bewonerscommissies ontvangen dus dezelfde informatie als de betrokken gemeente(n).

Voorafgaand daaraan voert de corporatie al overleg over het beoogde overzicht van de voorgenomen werkzaamheden met deze huurdersorganisaties en bewonerscommissies (Woningwet, artikel 43 lid 2, Wet op het overleg huurders verhuurder, artikel 3 lid 2 onder I).

*Bron: BZK.*



## 5. Markttoets

### Wettelijk kader:

Artikel 44c Woningwet

Artikel 39 t/m 43 BTIV

### 5.1 Wat is de exacte inhoud van de markttoets? Kunnen marktpartijen voldoende bezwaar maken als de markttoets niet goed is uitgevoerd volgens hen?

Bij de markttoets wordt beoordeeld of er marktpartijen zijn die de betreffende niet-DAEB-investeringen willen verrichten. Indien de corporatie het voornemen wil uitvoeren, moet de gemeente in een verklaring vastleggen dat de markttoets correct doorlopen is en geen andere gegadigden heeft opgeleverd. De gemeente dient te verklaren dat zij (1) alle partijen dezelfde informatie heeft verstrekt en geen informatie heeft verstrekt aan partijen indien deze daarmee een voordeel behalen ten opzichte van andere partijen, en (2) indien de oorspronkelijke voorwaarden van een voornemen zijn gewijzigd, deze zijn bekendgemaakt aan alle partijen. Daarnaast moeten partijen geïnformeerd worden over de mogelijkheid om binnen vier weken bezwaren over het toekennen van de opdracht aan een corporatie bij de toezichthouder kenbaar te maken. Bij het oordeel van de toezichthouder is geen sprake van een eigen inhoudelijke beoordeling over de wenselijkheid van investeringen van corporaties in die gemeente in niet-DAEB, noch van een belangenafweging tussen corporatie, gemeente en derden. Er wordt slechts getoetst of de markttoets conform procedurevoorschriften is uitgevoerd. Bezwaren van derden die er op duiden dat dit niet het geval zou zijn, moeten worden behandeld.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 21.*

### 5.2 Welke kosten zijn verbonden aan het uitvoeren van een markttoets (uitgesplitst in de kosten voor en na het uitvoeren van de toets)?

Indien een gemeente een niet-DAEB-investering wil laten uitvoeren, dient zij te definiëren wat deze investering behelst. Dit op een zodanige wijze dat een corporatie of een andere geïnteresseerde partij een calculatie kan maken van de te verwachten kosten en opbrengsten van de investering. Ook zonder markttoets is dit nodig om tot heldere prestatieafspraken te komen. Vervolgens dient de gemeente de gewenste investering zodanig kenbaar te maken, via publicaties in openbaar toegankelijke media, dat geïnteresseerde partijen er op kunnen inschrijven. Bij gebleken belangstelling moet de gemeente op transparante wijze een keuze maken voor een bepaalde marktpartij. De gemeente moet zich over de gevolgde procedure verantwoorden aan het Rijk. De kosten van een markttoets zijn niet in beeld gebracht, maar bedragen vermoedelijk enkele duizenden euro's per toets, afhankelijk van de omvang en complexiteit van de gewenste niet-DAEB-investering. Bij een markttoets in een erfpachtsituatie (*de Eerste Kamer heeft op 17 maart 2015 een motie aangenomen van GroenLinks en het CDA, waarin de minister verzocht wordt de uitzondering op de markttoets bij investeringen in niet-DAEB ook te laten gelden voor grond in erfpacht; red.*) zal het tijdspad niet wezenlijk anders zijn dan zonder erfpacht, met dien verstande dat gemeente en corporatie tevoren overeenstemming moeten hebben over datum en voorwaarden waaronder de erfpacht eventueel wordt beëindigd, zodat deze informatie bij de markttoets kan worden meegegeven aan belangstellende partijen. Het erfpachtrecht hoeft ten tijde van de markttoets niet (tijdelijk) te worden beëindigd. Indien andere partijen dan de corporatie niet geïnteresseerd zijn in de uitvoering van het niet-DAEB-project, dan kan voortzetting van de erfpacht met de corporatie plaats vinden. Er is dan ook geen effect op de BAR van het project.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 21, 22.*





### **5.3 Hoe beoordeelt de minister of een markttoets correct is uitgevoerd?**

De minister beoordeelt of de markttoets conform de voorschriften is uitgevoerd, het voornemen van de corporatie in stand laat, en of de zienswijzen van derden aanleiding geven de gemeentelijke verklaring anders te beoordelen. Zienswijzen van derden die er op duiden dat dit niet het geval zou zijn, zullen worden nagegaan. Er is geen sprake van een eigen inhoudelijke beoordeling door de minister over de wenselijkheid van niet-DAEB-investeringen van de corporatie in die gemeente, noch van een belangenafweging tussen corporatie, gemeente en derden. Wel wordt getoetst of de werkzaamheden van de corporatie passen in het werkdomein. Ook zal bezien worden of de gemeente heeft verklaard dat er geen anderen dan corporaties of samenwerkingsvennootschappen de werkzaamheden tegen de door de gemeente gestelde voorwaarden willen verrichten.

*Bron: BZK, Nota van Toelichting op het concept BTIV, p. 74, bewerkt.*

### **5.4 Wanneer komt de nadere detaillering van de uitwerking van de markttoets beschikbaar?**

De wet en het BTIV bieden enkel ruimte voor voorschriften omtrent de verklaring van gemeenten. Er zal op dit moment geen detaillering komen, naast de voorschriften die reeds in de wet en het BTIV staan.

*Bron: BZK.*



## **6. Huurdersaangelegenheden**

### **Wettelijk kader:**

Artikel 21e Woningwet (huurdersraadpleging)

Artikel 39 Woningwet (verzoek huurdersorganisatie onderzoek naar beleid en de gang van zaken van een rechtspersoon)

Artikel 44b Woningwet (informatiebevoegdheid en meldingsmogelijkheid huurdersorganisaties)

Artikel 1, eerste lid, onderdeel f en g Overlegwet)

### **6.1 Wat is het verschil tussen de bewonersorganisatie, huurdersorganisatie en bewonerscommissie?**

In de relevante wetten worden verschillende termen gebruikt.

Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet):

1. De huurdersorganisatie is een vereniging of stichting, met als doel de belangenbehartiging van een groep huurders. Dit kan op allerlei niveaus zijn: complex, wijk, gemeente
2. Bewonerscommissies zijn informele commissies op wooncomplexniveau; bewonerscommissies zijn geen officiële rechtspersoon, zij behartigen de belangen van de bewoners in het complex
3. Huurdersorganisaties hebben meer rechten op overleg en informatie (algemeen beleid van verhuurder/gemeente) dan bewonerscommissies (alleen als het het complex betreft).

De Woningwet spreekt van bewonersorganisaties. Dit is een overkoepelende term voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies.

*Bron: BZK; Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 6.*

### **6.2 Welke extra rechten hebben bewonersorganisaties gekregen?**

Bewonersorganisaties kunnen zich laten bijstaan door (een) deskundige(n) en hebben recht op scholing. Dit is per 1 juli 2015 geregeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder.

*Bron: BZK.*

### **6.3 Hoe kan een huurdersraadpleging opgezet worden, en over welke onderwerpen kan die gaan?**

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. Deze kan gaan over elk besluit waarover één 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.

*Bron: BZK.*

### **6.4 Mogen alle commissarissen worden voorgedragen door huurders?**

Minstens een derde van de commissarissen moet worden voorgedragen door de huurders, maar het mag niet zodanig zijn dat ze een meerderheid vormen.

*Bron: BZK.*



**6.5 Hoe gaat het in zijn werk als er geen bewonersorganisatie is om huurderscommissarissen voor te dragen?**

Dan geldt artikel 30 lid 9 sub e van de wet. De RvT moet er dan voor zorgdragen dat er een commissaris uit de kring van de huurders wordt benoemd. De wet gaat boven de statuten.

*Bron: BZK.*

**6.6 Waar zijn de informatiebevoegdheid en meldingsmogelijkheid bij de toezichthouder(s) voor huurdersorganisaties geregeld in de wet en het besluit?**

De informatiepositie van de huurdersorganisaties en de meldingsmogelijkheid – evenals die van de gemeente – is geregeld in artikel 44b, eerste en tweede lid, van de wet. Voor de toepassing hiervan is noch voor huurdersorganisaties noch voor gemeente een in het besluit uitgewerkt voorschrift noodzakelijk.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 70, 71.*

**6.7 Waarom hebben huurdersorganisaties geen instemmingsrecht bij een saneringsplan?**

Het besluit tot sanering is de verantwoordelijkheid van de saneerder. Het dominante belang is immers de continuïteit van de kerntaak: de verhuur van het DAEB-vastgoed. Een instemmingsrecht van een andere partij staat daarmee op gespannen voet.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 71.*

**6.8 Waarom hebben huurdersorganisaties alleen aan het begin van het traject van een fusie instemmingsrecht en niet (ook) aan het einde, zoals de beoordeling van de toezichthouder ook aan het einde plaatsvindt?**

In artikel 53 van de wet is het proces vastgelegd om tot een goedkeuring voor een fusie te komen. Het moment waarop de huurdersorganisatie haar instemming verleent aan het fusievoorstel is onderdeel van het proces van de aanvraag bij de minister: een corporatie kan een verzoek tot vrijwillige fusie alleen indienen indien de huurdersorganisatie heeft ingestemd. Het is niet mogelijk (in het besluit) van deze wettelijke procedure af te wijken en de huurders pas aan het eind te laten beslissen. De wetgever acht het van belang dat huurdersorganisaties in een vroegtijdig stadium betrokken worden bij fusievoorstellen. De enige mogelijkheid om af te wijken van een zienswijze van de huurdersorganisatie is benoemd in artikel 53 lid 2. Dan moet een besluit tot fusie het gevolg zijn van financiële noodzaak in plaats van vrijwillige keuze of moet er sprake van zijn dat de corporatie niet langer invulling kan geven aan de volkshuisvestelijke opgave.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 71.*

**6.9 Heeft een huurdersorganisatie ook instemmingsrecht bij een mogelijke splitsing?**

Voor een splitsing die geen juridische scheiding is, is de rol van de huurdersorganisatie(s) gelijk aan de situatie van een fusie. Dit vloeit voort uit artikel 53 lid 6 van de wet. Bij een juridische scheiding gelden de bepalingen van artikel 81 van het BTIV.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 71.*



**6.10 In het amendement van het lid Karabulut c.s. over het geven van instemmingsrecht aan huurders bij fusies en het aangaan van verbindingen (Kamerstuk 33 966, nr. 64) worden alleen bewonerscommissies en geen huurdersorganisaties genoemd, zoals wel in het amendement staat?**

Zie antwoord bij vraag 6.1.

**6.11 Kunnen bewonersorganisaties advies uitbrengen aan de RvT bij (her)benoeming van de bestuurder?**

(Her)benoeming van de bestuurder vindt plaats door de RvT. Ten minste twee leden van de RvT worden voorgedragen door de bewonersorganisatie indien de RvT uit tenminste vijf leden bestaat (Woningwet, artikel 30, lid 9). Zij kunnen bij een op handen zijnde (her)benoeming de bewonersorganisatie raadplegen. Overigens is er geen verplichting om dit advies te vragen.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 6.*

**6.12 Dient de corporatie huurdersorganisaties inzicht te geven in de vermogenssituatie?**

Ja.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 6.*

**6.13 Hoe kunnen huurdersorganisaties invloed uitoefenen op de bestemming van lokale leefbaarheidsuitgaven?**

Uitgaven in het kader van de leefbaarheid kunnen alleen plaatsvinden als zij onderdeel zijn van de prestatieafspraken tussen corporatie, gemeente en bewonersorganisatie (Woningwet, artikel 45, tweede lid, sub f). Op die manier kan de bewonersorganisatie invloed uitoefenen op de bestemming.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 6.*



## **7. Wooncoöperatie**

### **Wettelijk kader:**

Artikel 18a Woningwet

Artikel 2 t/m 4 BTIV

### **7.1 Zijn de rechten en plichten voor de wooncoöperatie, zoals omschreven in het BTIV van toepassing op alle drie de vormen van wooncoöperaties (de wooncoöperatie waarbij zittende bewoners hun woning kopen, de beheercoöperatie, waarbij de corporatie eigenaar van het vastgoed blijft, en de wooncoöperatie als eigenaar van het vastgoed)?**

Binnen de bestaande wetgeving is het al mogelijk een coöperatieve woonvorm op te richten. De bestaande wooncoöperaties verschillen onderling sterk in eigendomsvorm en inkomensklasse, maar zijn alle gericht op het gezamenlijk vormgeven van het wonen. De regels in de Woningwet en het BTIV richten zich met name op de betrokkenheid van corporaties bij de variant waarbij huishoudens met een lager inkomen de woning kopen van de corporatie. Zo wordt de doelgroep een reëel alternatief geboden op het huren bij een corporatie. Bestaat de op te richten vereniging enkel uit huurders, dan kan er sprake zijn van een beheercoöperatie die met de corporatie afspraken maakt over het onderhoud. Ook hier geldt de bescherming dat de betreffende woningen een half jaar niet verkocht mogen worden. Betrokkenheid van corporaties kan dus betrekking hebben op diverse vormen van de wooncoöperatie. Ook is sprake van een groeimodel. Het vastleggen van de wooncoöperatie in de wet zal naar verwachting ook een positief effect hebben op andere vormen van wooncoöperaties, zoals die met een collectieve organisatievorm. De regering vindt ook die vormen een betekenisvolle toevoeging op de woningmarkt. Daarom vindt ze het belangrijk dat dergelijke initiatieven ingericht kunnen worden op de wijze die het best past bij de specifieke context waarin wordt geopereerd. De wet en het besluit werpen dan ook geen belemmeringen op voor andere vormen. Indien uit de praktijk, uit het koploperprogramma Wooncoöperaties van Platform31, of om andere redenen mocht blijken dat nadere regelgeving noodzakelijk is, dan zal de regering daartoe overgaan.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 9, 10.*

### **7.2 Is het binnen de huidige juridische kaders al mogelijk een wooncoöperatie op te richten als er sprake is van een constructie waarbij de woning is gekocht van een corporatie die het recht heeft deze woning terug te kopen?**

Ja, dat is mogelijk.

*Bron: BZK.*

### **7.3 Wat gebeurt er wanneer een wooncoöperatie na enige tijd ophoudt te bestaan? Hoe wordt eventueel achterstallig onderhoud dan alsnog opgepakt? En door wie?**

Als een wooncoöperatie na een paar jaar wordt opgeheven, wijzigt er niets in het juridisch eigendom van de woningen die zijn gekocht door leden van de wooncoöperatie: zij blijven hun eigendom. De woning van een lid dat nog huurde bij de corporatie blijft eigendom van de corporatie. Een eventueel mandaat om beslissingen te nemen binnen de wooncoöperatie inzake onderhoud en beheer vervalt bij het opheffen van de wooncoöperatie. Het voormalig lid dat eigenaar is van een woning was en blijft zelf verantwoordelijk voor het onderhoud. De corporatie is onafhankelijk van het beëindigen van de wooncoöperatie volledig verantwoordelijk voor het onderhoud van de resterende huurwoningen.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 7.*



**7.4 Waarom is vastgelegd dat leden van een wooncoöperatie in meerderheid een inkomen onder de Europese inkomensgrens moeten hebben? Is een 'sombenadering' mogelijk?**

Betrokkenheid van de corporatie bij een wooncoöperatie is enkel logisch wanneer bezit en de doelgroep van de corporatie ermee gemoeid is en de beoogde wooncoöperatie bestaat uit kopers die aanspraak maken op een sociale huurwoning. Bij steun door de corporatie dient de wooncoöperatie voor een meerderheid uit huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens te bestaan. De regering is niet voornemens hiervoor een 'sombenadering' te volgen.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 8.*

**7.5 Waar is het bedrag van 5.000 euro voor het coöperatieplan op gebaseerd en waaraan kan het besteed worden? Is het mogelijk een voorschot te geven, en hoe wordt voorkomen dat er misbruik wordt gemaakt van de verscheidene faciliteiten voor wooncoöperaties?**

Initiatiefnemers kunnen de tegemoetkoming voor onafhankelijke ondersteuning bij het opstellen van het coöperatieplan gebruiken voor het inhuren van de expertise of begeleiding die zij zelf nodig achten om het coöperatieplan op te stellen. Het is niet de bedoeling dat initiatiefnemers zelf uren declareren of anderszins een vergoeding ontvangen vanuit deze tegemoetkoming. Hoe het bedrag precies ter beschikking gesteld wordt, staat partijen vrij. Voorstelbaar is dat dit op declaratiebasis gebeurt, waarbij de ingehuurd experts de rekening direct bij de corporatie kunnen indienen. Er kan dan ook gekozen worden voor een voorschot. Met het bedrag van 5.000 euro kan weliswaar ondersteuning gefinancierd worden, maar blijft eveneens een investering van tijd en middelen door initiatiefnemers noodzakelijk. Dit is een prikkel voor initiatiefnemers om een gedegen afweging te maken over hun wensen en de slaagkansen van het initiatief, alvorens de tegemoetkoming aan te vragen.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 11.*

**7.6 Klopt het dat het experimentenprogramma voor de uitwerking van de wooncoöperatie van Platform31 vol is en er geen capaciteit voor uitbreiding is?**

Platform31 is najaar 2014 gestart met een koploperprogramma wooncoöperaties. Deelnemers zijn initiatieven met verschillende achtergronden en in verschillende vormen, die alle zelf het wonen vorm willen geven. Gezamenlijk proberen zij de kern, randvoorwaarden en belemmeringen van de wooncoöperatie in kaart te brengen. Op dit moment worden geen nieuwe initiatieven opgenomen in het lopende koploperprogramma. Wel wordt gewerkt aan het vormgeven van nadere ondersteuning met kennis en expertise voor wooncoöperaties. Indien de resultaten van het koploperprogramma daartoe aanleiding geven, is de regering bereid aanpassing van regelgeving te overwegen.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 12.*

**7.7 Is een corporatie verplicht mee te werken aan de vorming van een wooncoöperatie?**

Een corporatie is verplicht in gesprek te gaan met initiatiefnemers en hen gezamenlijk een bedrag van 5.000 euro ter beschikking te stellen. Een corporatie is niet verplicht een woning te verkopen of beheer uit handen te geven. De corporatie kan meerdere redenen hebben om een woning niet te willen of kunnen verkopen. Zo kan het een woning in een woon-zorgcomplex betreffen die de corporatie ook in de toekomst aan ouderen wil kunnen verhuren, of kan in prestatieovereenkomsten afgesproken zijn dat in die wijk of buurt geen woningen vervreemd mogen worden.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 12.*



**7.8 Hoe wordt geregeld, dat bij beëindiging van een wooncoöperatie of bij verkoop van een woning door een bewoner de woningen terugkomen bij de corporatie om zo vermindering van de voorraad te voorkomen?**

Wet en besluit regelen niet dat als een wooncoöperatie opgeheven wordt, de woningen terug worden gekocht door de corporatie. Voor zover de corporatie en het lid van de wooncoöperatie het wenselijk achten hierover afspraken te maken, kan dit in de verkoopovereenkomst overeengekomen worden.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 12.*

**7.9 Waar is opgenomen dat wooncoöperaties een klachten- en geschillenregeling dienen vast te stellen conform het amendement Karabulut (Kamerstuk 33 966, nr. 25)?**

Het vaststellen van een regeling voor de behandeling van klachten en geschillen door wooncoöperaties conform amendement Karabulut, staat in artikel 18a, derde lid van de Woningwet.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 6.*

**7.10 Is de op te richten klachteninstantie(s) er voor individuele huurders, collectieven of allebei?**

De in de wet opgenomen bepaling dat een wooncoöperatie een regeling moet treffen voor het behandelen van klachten geldt voor elk initiatief dat een wooncoöperatie in de zin van artikel 18a van de wet wenst te zijn. Ongeacht de bezitsvorm.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 31.*

**7.11 Waar kunnen bewoners heen voor hulp als een corporatie niet wil meewerken aan de totstandkoming van een wooncoöperatie, in welke vorm dan ook?**

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) zal toezicht houden op de activiteiten van de corporatie. Waar die activiteiten de wooncoöperatie raken, kan de AW dan ook de betreffende regelgeving handhaven voor zover de corporatie regels overtreedt. De AW is geen arbitrage-instituut die geschillen beslecht tussen bewoners en corporaties. Indien het verkoopverbod wordt genegeerd, ligt het voor hand dat de initiatiefnemers dit melden bij de AW, zodat deze hiervan op de hoogte is voordat toestemming wordt gegeven voor de verkoop. Weigert de corporatie 5.000 euro ter beschikking te stellen voor het opstellen van het coöperatieplan, dan kunnen initiatiefnemers dit melden bij de AW. Dit zou uiteindelijk kunnen leiden tot een aanwijzing.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 7.*



## **B. (Kern)taken**

### **8. Passend toewijzen**

#### **Wettelijk kader:**

Artikel 46 Woningwet

Artikel 51 BTIV

#### **8.1 Dienen corporaties zich inzake passend toewijzen ook over 2015 te verantwoorden?**

Het is de bedoeling dat de passendheidstoets vanaf 1 januari 2016 uitgevoerd wordt, en de corporatie zich over het verslagjaar 2016 verantwoordt over het al dan niet voldaan hebben aan de 95%-norm. Er hoeft over (de tweede helft van) 2015 dus nog geen verantwoording over het voldoen aan de passendheidsnorm te worden afgelegd. Althans, er hoeft geen andere informatie te worden verstrekt dan welke tot dusver altijd in de corporatiedata werd opgenomen.

*Bron: BZK.*

#### **8.2 Zijn er voldoende woningen tot aan de aftoppingsgrenzen om de huurders met recht op huurtoeslag in te huisvesten? Gaan wachtlijsten niet toenemen?**

De regering gaat er vanuit dat met een gerichte woningtoewijzing, het (her)invoeren van de passendheidsnorm geen negatief effect zal hebben op de ontwikkeling van de wachtlijsten van woningzoekenden c.q. op de kansen van huishoudens met huurtoeslag op het vinden van een passende en betaalbare woning. 82% van het bezit van de corporaties heeft een huur tot aan de aftoppingsgrens; dat zijn bijna twee miljoen woningen. Dit aantal is groter dan het aantal huurders dat vanwege de passendheidsnorm onder de aftoppingsgrens gehuisvest zou moeten worden.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 45.*

#### **8.3 Mogen huurders met huurtoeslag voor het overgrote deel (95%) vanaf 2018 niet meer kiezen voor een woning boven de aftoppingsgrens? Hoe verhoudt zich dat tot de vrije keuze van een huurder en het verbod om minimum inkomenseisen te stellen?**

Toepassen van de passendheidsnorm (95%-norm) betekent inderdaad dat deze huurders niet de vrijheid hebben om te kiezen voor een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens, behoudens die gevallen waarin de corporatie gebruik zou willen maken van de 5%-marge. Met de maatregel wordt beoogd de huurder te beschermen tegen – in relatie tot zijn inkomen – te hoge huurprijzen. Ook nu al kunnen huurders die huurtoeslag ontvangen geen woning accepteren met een huurprijs boven de maximale huurgrens van de huurtoeslag. In de regeling van passend toewijzen, in het bijzonder bij de normstelling, is geen sprake van minimum inkomenseisen. Er wordt slechts getoetst aan de inkomensgrens in het kader van de Wet op de huurtoeslag (zie ook vraag 8.30).

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 45, bewerkt.*

#### **8.4 Bij de passendheidstoets wordt verwezen naar de eerste (laag) en tweede (hoog) aftoppingsgrens voor respectievelijk één- en tweepersoonshuishoudens en drie- en meerpersoonshuishoudens, die gelden in het kader van de huurtoeslag. Er zijn doelgroepen die echter ook nog huurtoeslag krijgen boven deze aftoppingsgrenzen, zoals senioren en huishoudens die een aangepaste (vaak grotere) woning behoeven (tot de liberalisatiegrens). Gelden voor deze doelgroepen ook de aftoppingsgrenzen of de maximale**





**grens tot waar zij nog in aanmerking komen voor huurtoeslag?**

De aftoppingsgrenzen gelden ook voor deze groepen. Bij zowel de één- en tweepersoonshuishoudens als de drie- en meerpersoonshuishoudens dient minimaal 95% passend toegewezen te worden.

*Bron: BZK.*

**8.5 Welke huurgrens geldt bij passend toewijzen voor personen tot 23 jaar zonder kinderen of handicap (zij krijgen huurtoeslag tot en met de kwaliteitskortingsgrens, die lager ligt dan de lage aftoppingsgrens)?**

Voor de passendheidsnorm bij woningtoewijzing dient uitgegaan te worden van de aftoppingsgrens (lage of hoge, afhankelijk van de samenstelling van het huishouden). Als het gaat om de toekenning van huurtoeslag, dient voor een huishouden zonder kinderen, waarvan alle leden jonger zijn dan 23 jaar en waar geen sprake is van een handicap, de rekenhuur (kale huur inclusief subsidiabele servicekosten) niet hoger te zijn dan de kwaliteitskortingsgrens.

*Bron: BZK.*

**8.6 In de Woningwet 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. Welke toewijzingen aan jongeren onder de 23 jaar vallen onder de passendheidsnorm?**

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.

Alle toewijzingen van huishoudens met een inkomen tot en met 21.950 euro (één persoon) of 29.800/29.825 euro (twee of meer personen) tellen mee voor de passendheidsnorm, dus ook de toewijzingen aan jongeren onder de 23 jaar.

Jongeren tot 23 jaar met een inkomen tot en met 21.950 euro (één persoon) of 29.800 euro (twee personen) die gaan huren onder de kwaliteitskortingsgrens van 403,07 euro kunnen recht hebben op huurtoeslag. Deze toewijzingen tellen mee voor de passendheidsnorm (95%).

Jongeren tot 23 jaar met een inkomen tot en met 21.950 euro (één persoon) of 29.800 euro (twee personen) die gaan huren boven de kwaliteitskortingsgrens van 403,06 euro hebben geen recht op huurtoeslag. Bij een huur tot en met de aftoppingsgrenzen is (toch) sprake van een passende toewijzing, die meetelt voor de passendheidsnorm (95%).

*Bron: BZK.*

**8.7 De inkomenstoets voor passend toewijzen gaat over of het huishouden wel of niet in aanmerking komt voor huurtoeslag. Hoe verhoudt de definitie van het huishoudinkomen ten behoeve van de huurtoeslag zich tot de definitie van het huishoudinkomen voor de 90%-toewijzingsregeling (tijdelijk 80-10-10)?**

Bij passend toewijzen zal per 1 januari 2016 dezelfde inkomensdefinitie gebruikt worden als die nu al geldt in het kader van de regeling voor staatssteun. Bij passend toewijzen wordt straks ook dezelfde inkomenstoets gebruikt die nu al geldt voor het toewijzen van sociale huurwoningen (regeling voor staatssteun). Daarvoor verstrekt de Belastingdienst IBRI-formulieren. Als het inkomen op basis van deze toets onder de norm voor de huurtoeslaggrens ligt, moet een woning passend worden toegewezen. Bij het passend toewijzen wordt dus niet gekeken naar het vermogen (wel het box III-



inkomen) en ook niet naar het inkomen/vermogen van inwonende kinderen.

*Bron: BZK.*

**8.8 Er gelden andere inkomensgrenzen voor de huurtoeslag voor huishoudens die niet en wel pensioengerechtigd zijn. Wordt hier bij de passendheidstoets rekening mee gehouden?**

Ja, bij de passendheidstoets moet altijd getoetst worden aan de maximale inkomensgrens die in de Wet op de huurtoeslag geldt voor het desbetreffende type huishouden.

*Bron: BZK.*

**8.9 Wanneer huishoudens in aanmerking komen voor huurtoeslag hebben zij per definitie een inkomen dat 'voldoet' aan de 90%-regeling (staatssteunregeling) en is dus lager dan 34.911 euro (2015). Is het dan ook nog nodig om de inkomenstoets voor de 90%-regeling te doen?**

Als bij de passendheidstoets is vastgesteld dat een huishouden qua inkomen voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor huurtoeslag, is daarmee tevens aangetoond dat het huishoudinkomen 'voldoet' aan de staatssteunregeling (90%) i.c. lager is dan 34.911 euro (2015).

*Bron: BZK.*

**8.10 In de huidige (lopende) prestatieafspraken met de gemeente zijn harde (cijfermatige) afspraken gemaakt over huisvesting voor (en dus toewijzing aan) middeninkomens in meerdere nieuwbouwprojecten. Projecten zijn al in aanbouw, met andere (bedoelde) projecten is al 'een aanvang gemaakt'. Bedoelde projecten zullen na 1-1-2016 worden opgeleverd en verhuurd. Mogen de toewijzingen die hieruit voortvloeien buiten de 95% blijven? Zo ja, hoe kan dit te zijner tijd worden verantwoord?**

Voor de passendheidsnorm geldt geen uitzondering voor nieuwbouwprojecten, ook niet als de huurprijzen onder de liberalisatiegrens liggen. En ook ongeacht of over de toewijzing van woningen uit die projecten aan huishoudens met een middeninkomen prestatieafspraken met de gemeente zijn gemaakt.

*Bron: BZK.*

**8.11 Wat kan een corporatie doen om te voorkomen dat wachtlijsten oplopen als dat het effect is van passend toewijzen?**

De regering is van mening dat met een zorgvuldige woningtoewijzing aan huurders met en huurders zonder huurtoeslag de nieuwe passendheidsregels binnen de bestaande huurverdeling opgevangen kunnen worden. Als er lokaal sprake zou zijn van een er scheve verhouding tussen het aantal woningzoekenden met recht op huurtoeslag en het aantal betaalbare huurwoningen, ligt het in de rede dat de corporatie extra maatregelen neemt om te zorgen voor voldoende betaalbare huisvesting voor de lage inkomensgroep. Bijvoorbeeld door de huren na mutatie lager vast te stellen of 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.

*Bron: BZK.*

**8.12 Wordt de passendheidsnorm gemeten op corporatieniveau of op gemeentelijk niveau?**

Op corporatieniveau.



*Bron: BZK.*

**8.13 Mag een gemeente in prestatieafspraken de 5% (boven op het minimum van 95%) vastleggen als vrije flexibele ruimte voor toewijzing?**

De corporatie moet minimaal 95% passend toewijzen. Intentie van de wetgever is dat alle woningen passend toegewezen worden. In de praktijk zal dat niet voor de volle 100% lukken; met het oog daarop is er 5% marge.

*Bron: BZK.*

**8.14 Is een kleine corporatie met enkele mutaties per jaar niet in het nadeel ten opzichte van een grote?**

Een kleine corporatie 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% passend toewijzen.

*Bron: BZK.*

**8.15 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 passendheidsnorm?**

Ja, de corporatie mag dat weigeren.

*Bron: BZK.*

**8.16 Moet een wooncoöperatie ook passend toewijzen?**

Bij een wooncoöperatie waarbij het eigendom van de woning bij de voormalige huurder, nu individuele eigenaar ligt, is geen sprake van toewijzen dus ook niet van passend toewijzen. Indien het een wooncoöperatie is waarbij het eigendom van de woning bij een corporatie berust en de bewoners huurder zijn, is de passendheidsnorm wel van toepassing.

*Bron: BZK.*

**8.17 Kan de minister (voor enkele jaren) ontheffing verlenen om te voldoen aan de passendheidsnorm om een meer gemengde wijk te realiseren?**

Nee. In dergelijke gevallen zou het beoogde doel ook gehaald kunnen worden door de huurniveaus aan te passen aan de gewenste bewonerssamenstelling.

*Bron: BZK.*

**8.18 Geldt passend toewijzen ook voor zorginstellingen die woningen zelfstandig toewijzen, indien het vastgoed in eigendom is van een corporatie?**

Ja.

*Bron: BZK.*

**8.19 Geldt passend toewijzen ook voor zorginstellingen die woningen zelfstandig toewijzen, indien het vastgoed in eigendom is van de zorginstelling?**

Nee, zorginstellingen die geen toegelaten instelling zijn in de zin van de Woningwet vallen niet onder de regelgeving uit die wet.

*Bron: BZK.*



#### **8.20 Kunnen huurtoeslaggerechtigden op termijn nog in nieuwbouwwoningen terecht?**

Ja, mits die een huurprijs hebben beneden de (hoogste) aftoppingsgrens. Ook kan de corporatie gebruik maken van de 5% vrije ruimte. Veelal zal deze nieuwbouw een (grotere) onrendabele investering vergen. Die kan van belang zijn om een gedifferentieerde bevolkingsopbouw in nieuwe wijken te realiseren. Door soberder, efficiënter en/of kleiner te bouwen en scherp te zijn op de bedrijfslasten kan het investeringsbedrag gedrukt worden. Ook de gemeente zou een rol kunnen spelen bij de bepaling van de grondprijs, mits de grens van de overcompensatie niet wordt overschreden.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 48, bewerkt.*

#### **8.21 Hoe verhoudt passend toewijzen zich tot investeringen in duurzaamheid?**

Een dilemma is dat investeren in energiezuinigheid de woonlasten voor de huurder verlaagt, maar de onrendabele investering verhoogt. Het dubbele dilemma is dat de geringere energiezuinigheid op termijn een negatieve invloed kan hebben op de verhuurbaarheid.

Genuanceerd gezien, worden duurzaamheidsinvesteringen vaak gecombineerd met regulier (groot) onderhoud, waardoor de meerkosten beperkt kunnen blijven en zo ook de verhoging van de huurprijs (bij mutatie). Bij een meer ingrijpende aanpak (bijv. van label G naar label B) hoeft ook bij (gedeeltelijke) doorberekening van de investeringskosten de huur in veel gevallen niet boven de aftoppingsgrens uit te komen.

Bij de meest ambitieuze aanpak, in het kader van nul-op-de-meter, wordt gewerkt aan een wetswijziging. Daardoor kan een belangrijk deel van de kosten van energieopwekking en -levering, via een aparte Energieprestatievergoeding buiten de huurprijs om aan de huurder worden doorberekend. De huur kan dan in veel gevallen onder de aftoppingsgrens blijven. De regering streeft ernaar het wetsvoorstel over de Energieprestatievergoeding voorjaar 2015 aan de Tweede Kamer voor te leggen.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 48, bewerkt.*

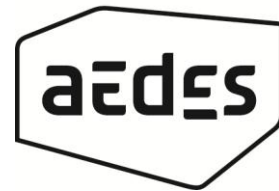
#### **8.22 Wat is het effect van passend toewijzen op de Rijksbegroting?**

Deze maatregel levert volgens de regering zowel een bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen, als aan de budgettaire houdbaarheid van de huurtoeslag. Het exacte gevolg voor de rijksbegroting hangt sterk af van de uiteindelijke huren die corporaties gaan vragen. Nu wordt ongeveer 30 miljoen euro aan huurtoeslag verstrekt voor het deel van de huren boven de aftoppingsgrenzen. Bij voortzetting van de trend waarbij na mutatie steeds meer boven de aftoppingsgrens werd toegewezen, zou dat bedrag op kunnen lopen tot circa 200 miljoen euro. Doordat de regeling enkel effect heeft voor nieuwe toewijzingen, is het effect in de eerste jaren beperkter en afhankelijk van de mutatiegraad van de voorraad.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 46.*

#### **8.23 Wat is het gevolg van passend toewijzen voor corporaties die veel grotere en duurdere (nieuwe) woningen hebben met een hoog aantal WWS-punten?**

Voor corporaties met een relatief eenzijdig bestand aan duurdere woningen van hoge kwaliteit en weinig doorstroming, kunnen de financiële gevolgen groter zijn dan voor corporaties met een meer gevarieerd bestand, in afwachting van het vrijkomen van de goedkopere voorraad. Wanneer de verdien capaciteit van de corporatie wordt aangetast vanwege het beperkt vrijkomen van goedkopere



voorraad (en dit niet kan worden opgevangen binnen de aanwezige bedrijfsreserves), kan de corporatie dit compenseren door een beperkt hogere huurstijging bij overige huurders, al dan niet bij mutatie. Ook biedt de passendheidsnorm nog de mogelijkheid om in 5% van de gevallen een huishouden met recht op huurtoeslag een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens aan te bieden.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 47.*

#### **8.24 Waarom is niet gekozen voor het regionaal bepalen van toewijzingscriteria (mede gelet op de grote regionale verschillen) en de praktijk dat er lokaal (prestatie)afspraken worden gemaakt?**

De regering ziet geen aanleiding om het normpercentage voor passende toewijzing regionaal te differentiëren, omdat huurtoeslagontvangers overal passend moeten worden gehuisvest, en huurbeleid en huurtoeslag ook niet regionaal zijn gedifferentieerd. De snelle invoering per 1 januari 2016 kan op korte termijn wel leiden tot knelpunten, mede gezien de beperkte mogelijkheden voor lokaal maatwerk (5%). De lokale prestatieafspraken zijn van groot belang voor het kiezen van de manier waarop corporaties de betaalbare woningtoewijzing gaan realiseren. Bijvoorbeeld het vaststellen van het aantal woningen met een huur onder de aftoppingsgrens om aan lage inkomens voldoende slaagkans te bieden op een betaalbare woning. Of de mate van tegemoetkomen aan specifieke kwaliteitswensen van huurtoeslagontvangers.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 49, bewerkt.*

#### **8.25 Zal passend toewijzen leiden tot vermindering van de slaagkans van woningzoekenden met recht op huurtoeslag? Hoe wordt dit gemonitord?**

De verantwoordelijkheid voor het bewaken van deze slaagkans ligt primair op lokaal niveau, bij gemeenten, corporaties en huurders die gezamenlijk hierover afspraken kunnen maken. Een harde garantie dat de slaagkansen nergens aangetast worden, kan niemand geven. De regering zal monitoren of in de prestatieafspraken de slaagkansen van huishoudens met recht op huurtoeslag in voldoende mate aandacht krijgt. Zo nodig zullen aanvullende maatregelen worden getroffen als blijkt dat de slaagkansen voor deze huurders ernstig afnemen.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 51, bewerkt.*

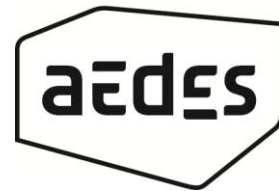
#### **8.26 Is er voldoende zekerheid dat corporaties met de passendheidsnorm voldoende woningen beschikbaar kunnen stellen voor grote gezinnen en senioren?**

Nee, maar geschikte woningen voor grote gezinnen of senioren hebben niet per definitie een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Indien zich op lokaal niveau schaarste voordoet in de voorraad betaalbare, grotere woningen of seniorenwoningen, kunnen corporaties deze woningen zonodig voor lagere prijzen beschikbaar stellen. Daarnaast biedt de passendheidsnorm een marge van 5% voor woningtoewijzingen boven de aftoppingsgrens die voor deze specifieke groepen ingezet kan worden.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 51, bewerkt.*

#### **8.27 Hoe kan een corporatie toetsen of een kandidaat-huurder een zware zorgindicatie heeft. Moet een corporatie huurders vragen naar een zorgplan en toetsen of een kandidaat-huurder minstens tien uur verzorging krijgt? Hoe verhoudt zich dat tot de privacy?**

In het BTIV is opgenomen dat huishoudens met personen met een gespecificeerde zorgbehoefte tot de



doelgroep behoren, ongeacht het inkomen. Het gaat om personen met een indicatie voor verblijf of voor assistentie bij de algemene dagelijkse levensbehoefte, of personen die recht hebben op ten minste tien uur verzorging of verpleging per week voor een periode van ten minste één jaar. Deze huishoudens behoren op grond van de huidige tijdelijke regeling ook al tot de betreffende doelgroep van corporaties. Indien een huurder met een inkomen boven de inkomensgrens op grond van zijn zorgbehoefte een sociale huurwoning wil, moet die huurder aantonen tot de in het BTIV aangewezen groep zorgbehoevenden te behoren. Het zorgplan is een indicatie die daarvoor gebruikt kan worden. Voor de toewijzing hoeft een corporatie niet te controleren waaruit de te leveren zorg bestaat en of de zorg daadwerkelijk geleverd wordt. Ze toetst slechts of de betreffende huurder tot de aangewezen groep zorgbehoevenden behoort. Net als in de huidige tijdelijke regeling wordt uit oogpunt van bescherming van persoonsgegevens geregeld dat corporaties de aldus verkregen gegevens uitsluitend mogen gebruiken voor de toewijzingstoets, en deze slechts mogen bewaren tot het moment waarop de rechtmatigheid van die toewijzing door de toezichthouder is beoordeeld. Eenieder die kennis neemt van deze gegevens is verplicht tot geheimhouding, tenzij dit volgens een wettelijke verplichting anders is geregeld.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 42, 43.*

#### **8.28 Wat gebeurt er als de passendheidsnorm niet wordt gehaald?**

Indien een corporatie in enig jaar de norm onderschrijdt, kan een sanctie worden opgelegd door de Autoriteit Woningcorporaties, bijvoorbeeld een bestuurlijke boete of één van de andere sanctiemogelijkheden die de wet kent. De hoogte van de sanctie kan worden afgestemd op de mate van onderschrijding van de norm en op de vraag of in de voorgaande jaren ook al van een onderschrijding sprake was. Dit wordt uitgewerkt in het toezichtskader van de ILT/AW.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 52, bewerkt.*

#### **8.29 Hoe wordt de controle op de passendheidsnorm in de accountantsverklaring geregeld?**

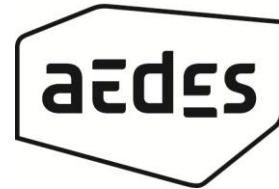
Het accountantsprotocol over 2016 zal hieraan nog worden aangepast. Het streven is dit protocol rond november 2015 gereed te hebben. Gezien de complexiteit van de Woningwet en de effecten daarvan op het accountantsprotocol kan dit ook later worden.

*Bron: BZK.*

#### **8.30 Wanneer zal de nieuwe passendheidsnorm worden geëvalueerd en mogelijk worden aangepast?**

Er is niet voorzien in een formele evaluatie van de passendheidsnorm. De Autoriteit Woningcorporaties voert het toezicht op de naleving van de passendheidsnorm uit. Ook zal, net als de voorgaande jaren, in het jaarlijks uit te brengen verslag van de werking van de Wet op de huurtoeslag, worden gemonitord hoe het aandeel huurtoeslagontvangers met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen zich ontwikkelt. Tevens leveren andere periodieke rapportages, zoals de Staat van de volkshuisvesting, informatie over de toewijzing van betaalbare woningen aan huurders met recht op huurtoeslag. Als in de toekomst mocht blijken dat de passende woningtoewijzing niet naar behoren verloopt, zal de regering zo nodig kunnen besluiten tot aanpassing van de passendheidsnorm.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 43.*



**8.31 In artikel 9 lid 2 van de Huisvestingswet is bepaald dat de criteria voor huisvestingsvergunningen geen betrekking hebben op het stellen van eisen aan de minimale hoogte van het huishoudinkomen. Betekent dit dat corporaties voor vergunningplichtige woonruimte c.q. 'verhuringen' ook geen minimale inkomenseisen mogen stellen bij de woningaanbieding c.q. bij de selectie van kandidaten?**

Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de criteria op grond waarvan de gemeente een huisvestingsvergunning verleent, en de selectie (door de corporatie) van kandidaten voor een woning. Corporaties mogen bij de woningaanbieding, en ten behoeve van de selectie van kandidaten wel minimuminkomenseisen stellen, zowel voor vergunningplichtige als andere woningen. Bijvoorbeeld: voor een huurwoning met een huur van 700 euro dient een huishouden een huishoudinkomen van minimaal 25.000 euro te hebben. Voor woningen met een huur tot en met de aftoppingsgrenzen (zowel in de DAEB- als in de niet-DAEB-tak) mag dit er niet toe leiden dat huishoudens met een inkomen tot en met de inkomensgrens hier geen toegang toe hebben.

*Bron: BZK.*

**8.32 Geldt het passend toewijzen ook voor onzelfstandige woonruimten?**

Ja. Passend toewijzen heeft vooral te maken met het hebben van een inkomen tot aan de inkomensgrenzen van de huurtoeslag, in combinatie met huurprijzen tot aan de aftoppingsgrenzen. Bij de uitwerking van de passendheidsnorm wordt, ter vereenvoudiging van de uitvoering, nauw aangesloten bij de begrippen en criteria die bij de toewijzingstoets in het kader van de staatssteunregeling worden gehanteerd. Zo geldt de passendheidsnorm voor alle wooneenheden waarop ook de staatssteuntoets van toepassing is, dus ook voor onzelfstandige wooneenheden.

*Bron: BZK.*

**8.33 Geldt het passend toewijzen ook voor woningen (met een huur tot en met 710,68 euro) in de niet-DAEB-tak?**

Ja. Corporaties dienen bij de woningtoewijzing van alle wooneenheden in het gereguleerde gebied (t/m 710,68 euro) de passendheidsnorm in acht te nemen. Passend toewijzen is in de eerste plaats gekoppeld aan het huishoudinkomen van de (kandidaat-)huurder. Als dat inkomen binnen de inkomensgrenzen van de huurtoeslag ligt, dient in ten minste 95% van de gevallen de huurprijs niet hoger te zijn dan de op het huishouden van toepassing zijnde aftoppingsgrens. Dat geldt voor alle woningen binnen de corporatie, dus zowel in de DAEB- als in de niet-DAEB-tak. Passend toewijzen geldt niet voor woningen in de (juridisch gesplitste) niet-DAEB-dochter, ongeacht de huurprijs. Want een dochter of woningvennootschap behoort niet tot de corporatie.

*Bron: BZK.*

**8.34 Geldt passend toewijzen ook voor zorginstellingen die collectief woningen huren van de corporatie, en die deze woningen zelfstandig toewijzen?**

Het criterium is wie eigenaar van de woningen is. Aangezien de corporatie eigenaar is, is passend toewijzen aan de orde wanneer huishoudens met een inkomen tot en met de inkomensgrens worden gehuisvest. De uitvoering ligt in dit geval bij de zorginstelling, maar de passendheidsnorm geldt voor de corporatie. Dit vergt goede afspraken, bij voorkeur vast te leggen in een overeenkomst, zoals ook is aanbevolen t.a.v. de staatssteunregeling (de 90%-norm).

In tegenstelling tot hetgeen geldt voor de staatssteuntoets, dient voor ouderen met een (zware)



zorgindicatie in het kader van het passend toewijzen ook het inkomen opgevraagd te worden.

*Bron: BZK.*

**8.35 Geldt t.a.v. passend toewijzen ook dat de corporatie geen overeenkomsten met derden (zoals zorginstellingen) mag sluiten waarin geen sluitende afspraken over de verantwoording (passendheidsnorm) zijn gemaakt. En hoe moet na 1 juli 2015 omgegaan worden met bestaande overeenkomsten, waarin over passend toewijzen niets is opgenomen?**

Ja. Bij doorverhuur door derden gelden dezelfde bepalingen als bij de staatssteunregeling van toepassing zijn. Het zal de corporatie niet worden aangerekend indien in bestaande overeenkomsten die voor 1 januari 2016 werden afgesloten, nog niets over passend toewijzen is opgenomen.

*Bron: BZK.*

**8.36 Een nieuwbouwcomplex wordt toegewezen op 15 november 2015, het huurcontract wordt getekend op 1 december 2015. De oplevering/eerste huurdag is op 1 februari 2016. Is passend toewijzen hier nog niet van toepassing (toewijzingsmoment 'telt' i.c. 2015)? Of is passend toewijzen wel van toepassing (eerste huurdag 'telt' i.c. 2016)?**

De Woningwet (artikel 46 tweede lid) spreekt van 'verhuren'. Het moment van het ingaan van de huurovereenkomst is maatgevend. Moment van ingaan van de huurovereenkomst is het moment waarop de woning aan de huurder beschikbaar wordt gesteld en er ook daadwerkelijk huur voor wordt betaald. Als het huurcontract eerder wordt getekend dan de datum waarop de huur feitelijk ingaat, dient de passendheid te worden beoordeeld naar de situatie bij ingaan van de huur. Bij ingaan van de huurovereenkomst in 2016 is de passendheidsnorm van toepassing, ook als het huurcontract al in 2015 is ondertekend.

*Bron: BZK.*

**8.37 Dienen studenten in het kader van passend toewijzen een DUO-verklaring af te geven? Er schijnt sprake van te zijn dat deze verklaring per 1 september 2015 wordt afgeschaft. Klopt dat, en zo ja, hoe moet dan worden gecheckt op het inkomen van studenten?**

Volgens het BTIV 2015 hoeft een student geen bewijs van studiefinanciering te overleggen, maar een bewijs van inschrijving aan een instelling voor hoger onderwijs. Studenten worden geacht een inkomen onder de inkomensgrenzen huurtoeslag te hebben.

*Bron: BZK.*





## **9. 90%-toewijzingsnorm (80%-10%-10%)**

### **Wettelijk kader:**

Artikel 46 en 48 Woningwet

Artikel 16 en 52 t/m 55 BTIV

Artikel 57 en 58 (sanctioneren en terugvorderen compensatie) BTIV

### **9.1 Wanneer huishoudens in aanmerking komen voor huurtoeslag hebben zij per definitie een inkomen dat 'voldoet' aan de 90%-regeling (staatssteunregeling) en is dus lager dan 34.911 euro (2015). Is het dan ook nog nodig om de inkomenstoets voor de 90%-regeling te doen?**

Als bij de passendheidstoets is vastgesteld dat een huishouden qua inkomen voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor huurtoeslag, is daarmee tevens aangetoond dat het huishoudinkomen 'voldoet' aan de staatssteunregeling (90%) i.c. lager is dan 34.911 euro (2015).

*Bron: BZK.*

### **9.2 Hoe verhoudt de *definitie* van het huishoudinkomen ten behoeve van de huurtoeslag/ passend toewijzen zich tot de *definitie* van het huishoudinkomen voor de 90%-toewijzingsregeling (tijdelijk 80-10-10)?**

Bij passend toewijzen zal per 1 januari 2016 dezelfde inkomensdefinitie gebruikt worden als die nu al geldt in het kader van de regeling voor staatssteun. Daarvoor verstrekt de Belastingdienst IBRI-formulieren. Voor zowel de 90%-toewijzingsregeling als passend toewijzen wordt dus niet gekeken naar het vermogen (wel het box III-inkomen) en ook niet naar het inkomen/vermogen van inwonende kinderen.

*Bron: BZK.*

### **9.3 Wat is de ingangsdatum van de (tijdelijke) 80-10-10 toewijzingsregeling (90%-norm), en tot wanneer loopt deze?**

Deze (tijdelijke) regeling gaat in per 1 juli 2015, en loopt tot en met 2020.

*Bron: BZK.*



## **10. Gebied van de volkshuisvesting (DAEB)**

### **Wettelijk kader:**

Artikel 45 en 47 Woningwet

Artikel 44 t/m 50 BTIV

### **10.1 Op basis van welk type huur wordt volgens de nieuwe Woningwet de scheiding DAEB/niet-DAEB gemaakt?**

Het betreft de kale huur, exclusief servicekosten, waarbij de scheidslijn het bedrag van de huurprijsgrens is, 710,68 euro (prijsspeil 2015).

*Bron: BZK.*

### **10.2 Wat is de peildatum van de huurprijs? Gaat het om contracthuur, de huur bij aanvang van het huurcontract, bijvoorbeeld de huurprijs op 1 januari 1987? Of gaat het om de actuele huur, dus bijvoorbeeld peildatum 16 maart 2015, na alle jaarlijkse huurverhogingen van de afgelopen jaren? Of betreft het de maximaal redelijke huur en/of het puntenaantal op basis van het woningwaarderingstelsel?**

Het gaat om de contracthuur. Het kan 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 gereguleerd contract hebben.

*Bron: BZK.*

### **10.3 Is/zijn de eigen kantoorruimte(n) van de corporatie DAEB of niet-DAEB?**

De eigen kantoorruimte wordt, omdat deze niet op de markt wordt aangeboden, maar voor eigen gebruik is, aangemerkt als DAEB.

*Bron: BZK; Kamerstuk 33 966, nr. 3, MvT, p. 7.*

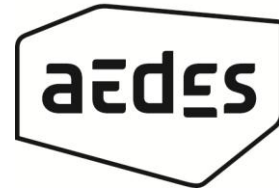
### **10.4 Is een gymzaal die behoort bij een basisschool ook DAEB?**

Ja, een gymzaal als onderdeel van een basisschool is ook een DAEB-activiteit.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 33.*

### **10.5 Mogen corporaties energie leveren bij gemengde complexen, zoals met WKO-installaties, indien een deel van de woningen is verkocht aan voormalige huurders?**

In de Memorie van Toelichting bij de wet is aangegeven dat corporaties in verband met het verduurzamen van de voorraad en het leveren van een bijdrage aan duurzaamheid in het algemeen, voorzieningen aan hun woningen mogen aanbrengen waarmee op een duurzame manier voorzien kan worden in het energiegebruik in de woning (zonnepanelen, grondwarmtepompen, warmte-koude opslaginstallaties e.d.). Dit mag ook als deze in, op of aan gebouwen zijn aangebracht in de buurt van het woningbezit. Voorwaarde is dat deze voorzieningen uitsluitend ten goede komen aan de eigen huurders van de desbetreffende woningen. Dat type voorzieningen wordt beschouwd als onderdeel van de infrastructuur van een woning; deze zijn niet nader omschreven in het besluit. In het besluit is dit uitgewerkt in artikel 45 onder a: diensten die door nutsbedrijven kunnen worden geleverd, voor zover die levering niet geschiedt met gebruikmaking van een in of nabij de woongelegheden aanwezige voorziening. Met dit artikel wordt het leveren van dergelijke diensten ingeperkt tot voorzieningen in of nabij de woningen van corporaties. Dit impliceert ook woningen in uitgepode complexen.



*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 33, 34.*

**10.6 Wanneer zijn woningen met een huur boven de liberalisatiegrens toch nog DAEB?**

Indien de woning bij aanvang van het huurcontract een huur had onder de liberalisatiegrens. Dit betreft dus woningen die met een niet-geliberaliseerd contract worden verhuurd, maar wel een huurprijs boven de liberalisatiegrens hebben als gevolg van het in de loop der tijd boven de liberalisatiegrens uitgroeien van de huurprijs. Ook deze woningen dienen in de DAEB-tak te worden ondergebracht

*Bron: Woningwet, artikel 47, eerste lid, onderdeel c, BTIV, p. 90.*

**10.7 Wanneer is zorgvastgoed DAEB of niet-DAEB? En wat als het eerst wel maatschappelijk vastgoed was, maar later niet meer. Of andersom?**

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.

*Bron: BZK.*

**10.8 Hoe gaat 'matching' precies werken?**

In het BTIV is artikel 42 lid 2 en 3 van de Woningwet nog niet nader ingevuld.

*Bron: BZK.*

**10.9 Wat zijn de regels voor onderlinge dienstverlening door corporaties? Bijvoorbeeld bij ICT-diensten?**

Corporaties mogen elkaar onderling diensten leveren, ofwel direct, ofwel via een samenwerkingsverband (CV of VOF). Voor het oprichten van een samenwerkingsverband middels CV en VOF is geen toestemming vereist van de minister. Omdat de CV en VOF geen rechtspersoonlijkheid hebben, is het mogelijk om compensatie (staatssteun) te verstrekken. De verstrekte steun wordt dan immers aan de deelnemende corporaties toegerekend. Corporaties mogen geen beheer voor derden (niet-corporaties) doen, Andere partijen kunnen dus niet participeren in een samenwerking.

*Bron: BZK.*

**10.10 Is het mogelijk om een zuivere DAEB-corporatie te worden?**

Ja. In dat geval moet alles verkocht worden wat niet-DAEB is, of qua huurprijs onder de DAEB-definitie worden gebracht (liberalisatiegrens). Dit is aan te geven in het scheidingsvoorstel. En de corporatie moet zich bij nieuwe activiteiten ook houden aan de DAEB-definitie.

*Bron: BZK.*



**10.11 Mogen corporaties energie leveren bij een nieuw te bouwen gemengd appartementencomplex (huur en koop), zoals met WKO-installaties?**

Voor de bouw van de huurwoningen is een markttoets aan de orde. Als in het gemengde complex zowel DAEB- als niet-DAEB-woningen (koop of huur) zitten, mag de corporatie de WKO-installatie zonder markttoets (laten) plaatsen. De kosten worden naar rato omgeslagen over DAEB- en niet-DAEB-woningen.

*Bron; BZK.*

**10.12 In de wet wordt het leveren van diensten gekoppeld aan de bewoners.**

**Woningzoekenden zijn en worden dat misschien ook niet. Of ze worden huurder bij een andere corporatie. Zijn het informeren en in behandeling nemen van een aanvraag tot een urgentieverklaring diensten (DAEB) die toegestaan zijn na inwerkingtreding van wet en besluit?**

Ja. In de Woningwet (artikel 47) staat: "1. Als diensten van algemeen economisch belang zijn, behoudens het bepaalde bij en krachtens de artikelen 50 en 50a en artikel II, derde lid, derde en vierde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, aan de toegelaten instellingen en aan de samenwerkingsvennootschappen opgedragen:

*a. het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting ...".*

Het 'doen huisvesten' van woningzoekenden, inclusief de procedure van bijvoorbeeld urgentieverklaringen, is dus toegestaan vanuit de DAEB.

*Bron: BZK.*

**10.13 Zijn diensten t.b.v. woningzoekenden die opteren voor een niet-Daeb-woning toegestaan, en moeten de kosten en opbrengsten van deze diensten ook gescheiden worden (bij administratieve scheiding)? Zo ja, op basis van welke verdeelsleutel (t.a.v. het informeren zal het onmogelijk zijn dit uit te splitsen voor DAEB- en niet-DAEB-woningzoekenden)?**

Ja. Deze diensten zijn toegestaan. T.a.v. het scheiden van kosten en opbrengsten kan volstaan worden met een plausibele verdeelsleutel, waarbij de kosten voor de diensten ten behoeve van de woningzoekenden naar een niet-DAEB-woning worden toegeschreven aan de niet-DAEB-tak.

*Bron: BZK.*

**10.14 Voor de bestaande samenwerkingen van corporaties op ICT- of administratief gebied is veelal geen CV of VOF opgericht. Is dit wel nodig na 1 juli 2015?**

Dit is ook na 1 juli 2015 niet nodig, ook niet bij wijziging of verlenging van de samenwerking.

*Bron: BZK.*

**10.15 Wat zijn de regels voor dienstverlening binnen de corporatie (tussen DAEB-tak en niet-DAEB-tak) en tussen de corporatie en dochters?**

De DAEB-tak mag diensten verlenen aan de niet-DAEB-tak, en vice versa. Kosten en opbrengsten die direct samenhangen met DAEB-activiteiten dan wel niet-DAEB-activiteiten moeten volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak worden toegerekend. Voor indirecte kosten en opbrengsten dienen verdeelsleutels te worden gebruikt. Uitgangspunt daarbij moet zijn dat de kosten en



opbrengsten worden toegeedeeld aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak naar de mate waarin zij op DAEB-activiteiten respectievelijk niet-DAEB-activiteiten betrekking hebben. Indien een dergelijke koppeling niet kan worden gemaakt, kan de toedeling plaatsvinden op basis van een naar rato-benadering, bijvoorbeeld in de verhouding tussen DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. De uitgangspunten en verdeelsleutels op basis waarvan de toedeling plaatsvindt, moeten duidelijk zijn vastgelegd. Corporaties mogen na een markttoets in de niet-DAEB-tak woongerelateerde diensten verlenen aan derden, zijnde niet-toegelaten instellingen, dus ook aan een (juridisch gesplitste) dochter. De dochter mag wel diensten verlenen aan de corporatie.

*Bron: BZK.*

**10.16 Wat zijn de criteria op grond waarvan een parkeerplaats/garagebox/berging als DAEB of niet-DAEB geldt? In hoeverre zijn dit dezelfde criteria die bepalen of sprake is van een BTW-plichtige verhuring of niet?**

Als een parkeerplaats/garagebox/berging gekoppeld is aan een huurcontract, volgt deze de bijbehorende woning (DAEB of niet-DAEB). Btw-plicht is daarbij niet relevant. Bij een los contract zijn parkeerplaats/garagebox/berging altijd niet-DAEB, en is zowel btw-plicht als vooraftrek van toepassing (21%).

*Bron: BZK.*



## 11. Niet-DAEB activiteiten

### Wettelijk kader:

Artikel 44c Woningwet

Artikel II, lid 10 en 11 Woningwet

Artikel 39 t/m 43 en 64 BTIV

### 11.1 Nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan indien er op 1 juli 2015 al een aanvang is gemaakt met werkzaamheden (DAEB en niet-DAEB). Is hierbij nog van invloed of er een marktpartij is die 'de ontwikkeling' wil kopen en dus de gemaakte kosten overneemt?

In het overgangsrecht is opgenomen dat doorgang mogen vinden alle activiteiten waarmee voor inwerkingtreding van de wet een aanvang is gemaakt, of uit schriftelijke stukken (uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende) blijkt dat die aanvang wordt beoogd (artikel II, lid 10, 11, Woningwet). In de ontwerp Ministeriële Regeling is opgenomen dat op 1 juli 2015 ofwel een vergunning is verleend ofwel een contract met een hoofdaannemer met een start maximaal twee jaar na invoering is getekend. De hoogte van de kosten om de contracten op te breken of de interesse van andere marktpartijen voor de activiteit zijn niet van belang.

*Bron: BZK.*

### 11.2 Welke niet-DAEB-activiteiten zijn toegestaan binnen een juridische entiteit?

Er is geen (limitatieve) lijst met toegestane niet-DAEB-activiteiten. 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), en gerelateerd zijn aan DAEB-activiteiten van de corporatie in die gemeente. De corporatie dient in het splitsingsvoorstel een uiteenzetting te geven over de beoogde prestaties op het terrein van de volkshuisvesting van de corporatie en de woningvennootschappen na die scheiding, inhoudende een uiteenzetting over de wijze waarop de corporatie toepassing zal geven aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet: "De toegelaten instelling draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is."

Bij minder dan 100% aandeel mag men naar rato investeren in werkzaamheden buiten het gebied van de volkshuisvesting.

*Bron: BZK, Woningwet, artikel 45, BTIV, artikel 81, lid 2b1e.*

### 11.3 Is er sprake van marktverstoring als marktpartijen geen interesse hebben voor een project en een corporatie dit wel wil en kan uitvoeren? Wordt de prijs van een project niet onnodig opgedreven wanneer marktpartijen geen interesse hebben en er desondanks extra eisen worden gesteld aan een corporatie voor de uitvoering?

Wanneer marktpartijen geen interesse hebben, hoeft er geen verstoring van de markt plaats te vinden wanneer corporaties een niet-DAEB-project uitvoeren tegen marktconforme condities. Zodoende voldoen corporaties aan de eisen van de markt en wordt geborgd dat er geen maatschappelijk gebonden vermogen wordt ingezet voor niet-kerntaken. Daarom is voorzien in een markttoets, en is door de rendementstoets verzekerd dat er geen sprake is van kruissubsidie wanneer corporaties het niet-DAEB-project uitvoeren. Ook zal worden nagegaan of er met het niet-DAEB-project geen risico voor de uitoefening van de kerntaken ontstaat.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 20.*



**11.4 Geldt een huisartsenpost (bijv. in een gemeenschapscentrum) ook als bedrijfsmatige activiteit? Is er een overzicht met bedrijfsmatige activiteiten?**

Er is geen overzicht van de meest voorkomende bedrijfsmatige activiteiten die naast maatschappelijke activiteiten zijn of kunnen zijn ondergebracht in een gemeenschapscentrum. De mogelijkheid om bedrijfsmatig actief te zijn in maatschappelijk vastgoed zoals een gemeenschapscentrum is begrensd naar vloeroppervlak (10%). Een huisartsenpost is op dit moment toegestaan, maar zonder borging van het WSW. Na 1 juli 2015 mag de corporatie zelf geen huisartsenpost oprichten (behalve in de niet-DAEB-tak). Het is wel mogelijk indien het past in de 10% vloeroppervlak van maatschappelijk vastgoed, zoals het gemeenschapscentrum.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 39.*

**11.5 Hoe moet de Overgangsregeling (Woningwet, artikel II) uitgelegd worden: mag de niet-DAEB-tak VvE-diensten blijven aanbieden in uitpondcomplexen waar reeds diensten worden geleverd (aan de corporatie), en waar na 1 juli 2015 de laatste corporatiewoning wordt verkocht?**

Deze diensten betreffen niet-DAEB-activiteiten. Deze diensten mogen worden voortgezet totdat het contract afloopt. Daarna moet er een markttoets plaatsvinden.

*Bron: BZK.*

**11.6 Mag de juridische dochter het aflopende contract met VvE's verlengen?**

Ja, dat mag. Een markttoets is niet nodig bij dochters.

*Bron: BZK.*

**11.7 Moeten corporaties en gemeenten voor complexen met DAEB- en niet-DAEB-corporatiewoningen en verkochte woningen het VvE-beheer eerst via een markttoets aanbieden? Is hier een ondergrens voor, bijvoorbeeld bij slechts enkele woningen? Moet dit iedere keer wanneer een contract verlengd wordt plaatsvinden?**

Een corporatie mag alleen diensten verlenen aan Verenigingen van Eigenaren waar zij zelf lid van is. Indien de corporatie in die VvE DAEB-woningen heeft, mogen die diensten vanuit de DAEB-tak verleend worden. Daarmee is geen markttoets noodzakelijk. Worden haar woningen in die VvE vanuit de niet-DAEB-tak verhuurd, dan zal de markttoets gelden. Er is geen ondergrens van toepassing, omdat dit marktverstoring zou werken. Ook kleinere activiteiten kunnen immers door anderen uitgevoerd worden, zoals lokale ondernemers.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 34, 35.*

**11.8 Hoe ziet de goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-activiteiten eruit?**

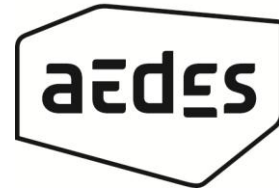
Deze procedure is in schema gezet op pagina 13 van de [Basispresentatie nieuwe Woningwet](#).

*Bron: [www.aedes.nl](http://www.aedes.nl)*

**11.9 Mag een corporatie diensten verlenen aan VvE's waarin de corporatie nooit bezit heeft gehad?**

Het verlenen van diensten aan derden mag door een corporatie of een corporatiedochter (100% aandeel) na een markttoets vanuit de niet-DAEB-tak worden uitgevoerd.

*Bron: BZK.*



**11.10 Een corporatie die activiteiten administratief gaat scheiden, wil een huisartsenpost huisvesten (in een wijk waarin zij veel bezit heeft), waarbij ze die post behandelt als niet-DAEB-activiteit.**

**Maakt het uit of ze die huisartsenpost huisvest:**

- **per 1 juni 2015**
- **per 1 januari 2016 (corporatie opteert voor administratieve scheiding)**
- **per 1 januari 2017 (corporatie heeft voornemen meegenomen in scheidingsvoorstel)**
- **per 1 april 2018 (niet-DAEB-tak operationeel)?**

De bepalingen omtrent het werkdomein gaan in per 1 juli 2015. In die zin geldt voor alle genoemde data na 1 juli 2015 het volgende: Van een gebouw waarin DAEB maatschappelijk vastgoed is gehuisvest, mag 10% van het bruto vloeroppervlak commercieel worden verhuurd als DAEB-activiteit (onder andere aan een huisartsenpost).

Is er van het maatschappelijk vastgoed meer dan 10%, maar minder dan 25% bruto vloeroppervlak nodig voor een commerciële activiteit, mag dit geëxploiteerd worden vanuit de niet-DAEB-tak. Hierbij geldt dat de investering in de totale activiteit niet meer is dan 10 miljoen euro en dat een markttoets moet zijn doorlopen.

Bedrijfsmatige exploitatie van meer dan 25% van het bruto vloeroppervlak is niet toegestaan.

*Bron: BZK.*





## **12. Maatschappelijk/bedrijfsmatig vastgoed**

### **Wettelijk kader:**

Artikel 45 Woningwet

Artikel 51 Woningwet (aanbesteding maatschappelijk vastgoed)

Artikel 47 en 48 BTIV + bijlagen 3 en 4 bij het BTIV

Artikel 50 BTIV (bedrijfsmatig vastgoed)

### **12.1 Wat wordt door het ministerie precies verstaan onder maatschappelijk onroerend goed? Is dat alleen afhankelijk van het feitelijk gebruik, of ook van de bestemming, zoals verwoord in het bestemmingsplan? Wordt er onderscheid gemaakt tussen (on)zelfstandige wooneenheden verhuurd aan een zorgpartij en andere instellingen die bijvoorbeeld kantoorruimte huren?**

Of vastgoed als maatschappelijk vastgoed wordt aangemerkt, hangt zowel af van de huurder als van het gebruik. De bestemming kan bijvoorbeeld een buurthuis zijn. Wordt dit echter gehuurd door een commerciële partij en betreft dat meer dan 10% van het vloeroppervlak, dan geldt het niet (meer) als maatschappelijk vastgoed. Zorgvastgoed wordt tot het wonen gerekend. Kantoorruimte, uitgezonderd de eigen kantoorruimte(n) van de corporatie, is commercieel vastgoed en dient in de niet-DAEB-tak ondergebracht te worden.

*Bron: BZK.*

### **12.2 Wanneer is zorgvastgoed DAEB of niet-DAEB? En wat als het eerst wel maatschappelijk vastgoed was, en later niet meer. Of andersom?**

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.

*Bron: BZK.*

### **12.3 Waarom wordt er uitgegaan van 10% van het bruto vloeroppervlak en niet een hoger percentage of een netto vloeroppervlak als het gaat om kleinschalige commerciële activiteiten in maatschappelijk vastgoed?**

In het BTIV wordt toegestaan dat een klein deel (10%) van het maatschappelijk vastgoed in een gebouw, gebruikt kan worden voor commerciële activiteiten. Een hoger percentage is niet in lijn met de wet, omdat corporaties worden geacht zich toe te leggen op hun kerntaken. Binnen de toegestane mogelijkheden kan gedacht worden aan kleine diensten, zoals een kapper of een zzp-er in een buurtgebouw. Daarbij wordt het bruto vloeroppervlak gehanteerd omdat het netto vloeroppervlak tot een onrealistisch klein aantal vierkante meters zou leiden. In zorgvastgoed mogen corporaties tot 1 januari 2021 voor maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak van de gebouwen commerciële verhuur in de DAEB-tak onderbrengen. Zij moeten dit voor 1 januari 2017 vastleggen.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 40.*



**12.4 Mogen ruimten voor kleinschalige culturele of creatieve activiteiten, vaak gericht op buurtgenoten en gerelateerd aan bewoners, straks nog gebouwd of beheerd worden door een corporatie?**

Indien corporaties momenteel dergelijke ruimten verhuren voor kleinschalige culturele of creatieve activiteiten of in maatschappelijk vastgoed dergelijke activiteiten toestaan, kan dat zo blijven. Zij mogen echter geen nieuwe ruimten voor dergelijke activiteiten verhuren of dergelijke activiteiten nieuw toestaan in maatschappelijk vastgoed. Het huisvesten van een theater, bioscoop of museum heeft geen relatie met het wonen en is geen taak voor corporaties. Het huisvesten van een wijk- of buurtbibliotheek blijft mogelijk. Het faciliteren van creatieve activiteiten van huurders of bewoners is een taak van welzijnsorganisaties. Zij zijn primair zelf verantwoordelijk voor de huisvesting en het begeleiden van de activiteiten. Wel is het mogelijk dat dergelijke activiteiten worden uitgevoerd in de 10% vloeroppervlakte waar kleinschalige commerciële huurders gehuisvest kunnen worden.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 33, 34.*

**12.5 Wanneer 10% van het bruto vloeroppervlak van Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG) bestaat uit Bedrijfs Onroerend Goed (BOG), dan valt dat nog onder DAEB. Mag het dan ook meer dan 10% zijn? Is alles boven de 10% dan niet-DAEB?**

Het mag ook meer zijn, maar alles boven de 10% valt onder commercieel vastgoed en is een niet-DAEB-activiteit. Daar geldt dan wel een markttoets voor, plus een maximum van 25% niet-DAEB per project, tot een maximum van 10 miljoen euro.

*Bron: BZK.*

**12.6 BOG mag alleen als het onderdeel uitmaakt van DAEB (25% en maximaal 10 miljoen euro). Wanneer het een ontwikkeling betreft met zowel DAEB- als niet-DAEB-woningen, geldt de 25% dan voor het oppervlak DAEB + niet-DAEB of alleen voor het oppervlak DAEB?**

De 25%-norm geldt voor het totale project, dus DAEB en niet-DAEB samen. De investering in BOG is maximaal 10 miljoen euro.

*Bron: BZK.*

**12.7 Een woongebouw, waarbij zorg of begeleiding aan de orde is, wordt onder wonen geschaard en niet onder de noemer MOG. In de Memorie van Toelichting staat dat dit hospices of opvangtehuizen, en dergelijke betreft. Terwijl deze laatste vormen in bijlage 3 van het BTIV ook als mogelijk MOG staan. Waar vallen deze gebouwen onder: wonen of MOG?**

Er is een keuze gemaakt alle vormen van zorgvastgoed, inclusief hospices, opvangtehuizen en dergelijke, voortaan onder het wonen te scharen, omdat er een wooncomponent in zit. In het BTIV 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.

*Bron: BZK.*

**12.8 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 corporatie hier door de toezichthouder op worden aangesproken. De corporatie moet het vastgoed dan overdoen aan de niet-DAEB-tak of dochter als ware het een verkoop.



Bron: BZK.

**12.9 Bijlage 3 bij artikel 47 BTIV betreft een opsomming van MOG dat valt onder DAEB. Is de corporatie verplicht dit vastgoed onder te brengen in de DAEB-tak of mag dit vastgoed ook worden overgeheveld naar de niet-DAEB-tak?**

Nee. Het is niet verplicht dit vastgoed in de DAEB-tak onder te brengen; het mag ook worden overgeheveld naar de niet-DAEB-tak. In dat geval mogen aan dit vastgoed geen geborgde leningen worden verstrekt.

Bron: BZK.

**12.10 Bijlage 4 bij artikel 47 BTIV betreft een opsomming van MOG dat, indien dit reeds in bezit is, in de DAEB-tak kan blijven (en bij nieuw te ontwikkelen beschouwd moet worden als niet-DAEB). Kan dit vastgoed, wanneer het reeds in bezit is, ook naar de niet-DAEB-tak worden overgeheveld?**

Ja.

Bron: BZK.

**12.11 Een pand met voorheen MOG-gebruiker (DAEB) en MOG-functie (DAEB) komt leeg na 1 juli 2015. Hoe moet worden omgegaan met onderhoud, investeringen, leegstandskosten:**

- **zolang nog niet bekend is wie de volgende huurder wordt (MOG of BOG)?**
- **als de volgende huurder BOG-gebruiker (niet-DAEB) is en het pand een BOG-functie (niet-DAEB) krijgt (en het bestemmingsplan dit toestaat)?**

Is de laatste verhuring DAEB geweest, dan blijft het DAEB totdat duidelijk is wie de toekomstige gebruiker en wat het toekomstige gebruik is. Zodra bekend is dat er een BOG-huurder in komt, moet het pand aan de niet-DAEB-tak of de dochter worden overgedaan als ware het een verkoop.

Bron: BZK.

**12.12 Een pand met voorheen BOG-gebruiker en BOG-functie (niet-DAEB) komt leeg na 1 juli 2015. Hoe moet worden omgegaan met onderhoud, investeringen, leegstandskosten:**

- **zolang nog niet bekend is wie de volgende huurder wordt (MOG of BOG)?**
- **als de volgende huurder MOG-gebruiker (DAEB) is en het pand een MOG-functie (DAEB) krijgt?**

Is de laatste verhuring niet-DAEB geweest, dan blijft het niet-DAEB totdat duidelijk is wie de toekomstige gebruiker en wat het toekomstige gebruik is. Zodra bekend is dat er een MOG-huurder in komt, mag het pand naar de DAEB-tak worden overgebracht.

Bron: BZK.



### **13. Verkoop/vervreemding**

#### **Wettelijk kader:**

Artikel 26 en 27 Woningwet

Artikel 45 Woningwet

Artikel 19 t/m 25 BTIV

Artikel 46 BTIV

#### **13.1 Wanneer is verkoop van woningen vrijgesteld van goedkeuring door de RvT?**

In artikel 26 lid 1, onderdeel i van de Woningwet is goedkeuring door de RvT van bestuursbesluiten tot vervreemden van onroerende zaken aan de orde: *"telkens indien daarmee ten minste een bij algemene maatregel van bestuur bepaald bedrag gemoeid is."* In artikel 19 lid 2 onder a en b van het BTIV staat dat dit vrijgesteld is tot een bedrag van 10 miljoen euro. In art. 19 lid 2 onder a is het woordje "en" inmiddels geschrapt: dit betekent dat goedkeuring van de RvT niet is vereist voor alle verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning, en ook niet voor andere besluiten van het bestuur waarmee een bedrag van minder dan 10 miljoen euro is gemoeid. Uitzondering op deze regel vormt de situatie dat de statuten van de corporatie anders bepalen.

Verkopen anders dan aan natuurlijke personen voor eigen bewoning zijn altijd aan goedkeuring door de RvT onderhevig.

*Bron: BZK, Woningwet, artikel 26 lid 1 onderdeel i, BTIV, artikel 19 lid 2 onder a en b.*

#### **13.2 Waarom moet een corporatie in sommige gevallen toestemming aan de minister vragen voor het verkopen van woningen? Belemmert dit op enige wijze de liberalisatie van corporatiewoningen?**

Er moet toestemming aan de minister worden gevraagd wanneer er verkocht wordt aan derden, of aan natuurlijke personen voor eigen bewoning wanneer niet aan de voorwaarden uit het BTIV en Ministeriële Regeling wordt voldaan. Dit is om te kunnen beoordelen of door de verkoop het volkshuisvestelijk belang niet wordt geschaad. In het bijzonder dat er geen maatschappelijk gebonden vermogen verloren gaat, en er voldoende woongelegenheden resteert voor de doelgroep. Een dergelijke toestemming heeft geen invloed op het al dan niet kunnen liberaliseren van woningen. De mogelijkheid om te liberaliseren wordt gebaseerd op de kwaliteit van de woningen en de maximaal toegestane huurprijs aan de hand van het Woningwaarderingssysteem (WWS), bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 18.*

#### **13.3 Waarom is een zienswijze van de huurdersorganisatie wel verplicht als een te liberaliseren woning binnen dezelfde corporatie wordt overgezet van DAEB naar niet-DAEB, maar is deze zienswijze niet voorgeschreven als diezelfde woning wordt verkocht aan een commerciële belegger?**

De huurdersorganisatie krijgt op basis van de wet een grotere stem bij de beleidsvorming van de corporatie en het maken van prestatieafspraken. De afspraken kunnen onder andere gaan over het verkoopbeleid (ook aan beleggers) en welk deel van het mogelijk te liberaliseren bezit men daadwerkelijk voor liberalisering in aanmerking wil laten komen. Daarna is bij de eventuele daadwerkelijke verkoop of de liberalisering niet weer een zienswijze van de huurdersorganisatie



verplicht.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 18.*

**13.4 Waarom hoeft er bij vervreemding van andere onroerende zaken dan woongelegenheden, bebouwde grond en maatschappelijk vastgoed geen goedkeuring van de minister te zijn?**

Bij vervreemding van andere onroerende zaken dan woongelegenheden, bebouwde grond en maatschappelijk vastgoed, is geen goedkeuring van de minister nodig, omdat deze niet behoren tot of gerelateerd zijn aan de kernvoorraad.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 18.*

**13.5 Wat wordt verstaan onder 'redelijk en billijk' in de volgende zin:** "Wanneer de woongelegenheden is verhuurd, maar de prijs waartegen deze wordt verkocht minder dan 75% van de leegwaarde bedraagt, en deze als redelijk en billijk is te beschouwen op basis van nadere criteria vast te stellen bij Ministeriële Regeling, geldt als aanvullende voorwaarde dat de woongelegenheden ten minste zeven jaar na eigendomsoverdracht voor verhuur bestemd blijven en de verkrijger bij doorverkoop binnen 30 jaar na eigendomsoverdracht voor de helft deelt in de winstontwikkeling."?

Bij Ministeriële Regeling wordt geregeld dat de beoordeling of een verkoopprijs redelijk en billijk is, wanneer deze is gebaseerd op de jaarlijks geactualiseerde methodiek die de Belastingdienst toepast voor de bepaling van de waarde van verhuurde woningen, bedoeld in artikel 17a, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001. Deze methodiek wordt ook nu al toegepast bij de verkoopregels van corporaties.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 19.*

**13.6 Wanneer woningen worden verkocht aan een commerciële verhuurder, moet er dan ook een verklaring voor sociaal verhuurgedrag worden afgegeven, en moet deze verklaring door zowel vertegenwoordigers van huurders als verhuurders worden onderschreven om eenzijdigheid te voorkomen?**

Het is niet nodig de verklaring van sociaal huurdergedrag door zowel verhuurder als bewonersorganisatie te laten ondertekenen. Met de verklaring stelt de verhuurder dat die zich als goed verhuurder zal opstellen. De bewonersorganisatie kan, wanneer zij de verklaring onvoldoende inhoud vindt hebben, of daar speciale zaken in geregeld wil zien, hier in haar zienswijze aandacht voor vragen en een eventueel een negatieve of zienswijze onder voorbehoud uitbrengen. Die zienswijze wordt meegewogen in de verkooptoestemming.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 19.*

**13.7 Welke invloed hebben huurders op een mogelijke verkoop van te liberaliseren of al geliberaliseerde woningen aan derden, waar ook de minister op toetst en waarvoor een gemeentelijke zienswijze noodzakelijk is?**

De bewonersorganisatie krijgt door de wet een grotere stem bij de beleidsvorming van de corporatie en het maken van prestatieafspraken. De afspraken kunnen onder andere gaan over het verkoopbeleid (ook aan beleggers) en welk deel van het mogelijk te liberaliseren bezit men daadwerkelijk voor liberalisering in aanmerking wil laten komen.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 19.*



**13.8 Waarom moet bij de verkoop van corporatiewoningen aan andere corporaties achteraf geen verantwoording worden afgelegd, waar dat wel moet bij de verkoop van maatschappelijk vastgoed aan een andere corporatie?**

In beide gevallen moet achteraf verantwoording worden afgelegd, zie ook het stroomschema op pagina 72 van het BTIV.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 19, 20.*

**13.9 Kunnen corporaties de huidige SVn-startersregeling continueren volgens het BTIV?**

De regering acht het wenselijk en staat toe dat corporaties ook na 1 juli 2015 (financiële) ondersteuning bieden aan startende kopers. Voorwaarde is dat de koper tot de doelgroep moet behoren (een huishoudinkomen lager dan 38.950 euro, prijspeil 2015). De ondersteuning mag alleen geboden worden door de tak die de woning verkoopt. Bij verkoop van een woning uit de niet-DAEB-tak, mag de starterslening dus alleen door de niet-DAEB-tak worden gefinancierd.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 34.*

**13.10 Wat wordt verstaan onder vervreemding onder voorwaarden (artikel 22 lid c BTIV)?**

De vervreemding onder voorwaarden wordt in de Ministeriële Regeling uitgewerkt en is gelijk aan die uit de nu vigerende MG 2013-02 en Regeling vervreemdingen woongelegenheden: een corporatie mag bij verkoop van een woning aan iedere koper een korting geven van 10% tot 50% op de leegwaarde, op voorwaarde dat tegelijkertijd beperkende voorwaarden worden overeengekomen. Deze voorwaarden houden minimaal in dat bij verkoop binnen 10 jaar een deling in de waardeontwikkeling plaats vindt met de corporatie. Deze waardedeling hoeft niet afgesproken te worden wanneer het huishoudinkomen dat de koper heeft niet hoger is dan 38.950 euro (prijspeil 2015). Wel moet bij doorverkoop binnen 10 jaar altijd minimaal de gegeven korting – 10% worden terugbetaald. Verder staat het corporaties vrij om zwaardere voorwaarden bij een verkoop overeen te komen.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 17.*



#### **14. Leefbaarheid**

##### **Wettelijk kader:**

Artikel 45 Woningwet

Artikel 49 BTIV

##### **14.1 Wat valt er precies onder leefbaarheidskosten c.q. de 125 euro per woning?**

De 125 euro is bedoeld voor alle kosten op het gebied van leefbaarheid, exclusief personeelslasten voor bijvoorbeeld huismeester, woonconsulent en/of wijkmanager (zie verder BTIV, artikel 49.1).

*Bron: BZK.*

##### **14.2 Waar liggen exact de grenzen wat wel of niet onder 'leefomgeving' of 'woongenot' gerekend mag worden als het gaat om veiligheid, welzijn, gezondheid en hygiëne?**

Corporaties mogen investeren in leefbaarheid. Woonmaatschappelijk werk (met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voor-deur-programma's onder verantwoordelijkheid van andere maatschappelijke organisaties) is uitsluitend toegestaan als het de huurders van de woongelegenheden van de corporatie betreft. De achter-de-voor-deur-problematiek kan samenhangen met welzijn, gezondheid of hygiëne van de huurders. De aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de corporatie en bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid, is toegestaan als dit ten goede komt aan eigen huurders én bewoners van verkochte voormalige corporatiewoningen. De woonomgeving betreft dus de ruimte die direct grenst aan de eigen woningen en gebouwen dan wel de verkochte woningen. 'Woongenot' is subjectief. De corporatie kan optreden na klachten over de verstoring van het woongenot van haar huurders én in geval het uitgepode woningen betreft. De openbare ruimte is nadrukkelijk het terrein van de gemeente, de algemene veiligheid is het terrein van de politie.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 36, 37.*

##### **14.3 Waar is het maximum van 125 euro leefbaarheidsuitgaven per DAEB-woning op gebaseerd?**

Het bedrag van maximaal 125 euro per woongelegenheden is gebaseerd op de gemiddelde leefbaarheidsuitgaven in 2012 en 2013 volgens de cijfers uit de Verantwoordingsinformatie (dVi) en op basis van de daar gehanteerde definitie. Die definitie geldt voor alle corporaties. Bij de aanpassing van de dVi zullen ook de definities voor investeren in leefbaarheid worden aangepast op het besluit. Op dit moment is er niet in voorzien het bedrag te indexereren.

Op basis van de dVi is in 2013 het rapport opgesteld 'Presteren Woningcorporaties. Volkshuisvestelijke prestaties verslagjaar 2012', (Companen, Advies voor Woningmarkt en Leefomgeving, november 2013) en in 2014 het rapport 'Volkshuisvestelijk Presteren van Woningcorporaties in 2013', (ABF Research, december 2014). In deze rapporten komen respectievelijk de volgende gemiddelde bedragen per verhuureenheid naar voren: 2012 105 euro, 2013 112 euro. Companen heeft over 2012 aangegeven dat in de G4 en in de G27 hogere gemiddelde bedragen werden besteed (respectievelijk 146 en 136 euro). Gezien het uitgangspunt dat de toegestane leefbaarheidsactiviteiten zullen worden beperkt, volstaat het gemaximeerde bedrag van 125 euro per woongelegenheden. Onder dit plafond kunnen corporaties al naar gelang de lokale omstandigheden inspelen op de gevraagde diversiteit. In



de wet is niet voorzien dat corporaties een hoger gemiddeld bedrag mogen besteden, ook niet in gemeenten met veel achterstandswijken. Corporaties kunnen in overleg met gemeenten prioriteiten stellen binnen een tijdsperiode of naar wijken. Het is de bedoeling dat onder andere gemeente, politie en andere maatschappelijke organisaties taken oppakken die primair bij hun competentie horen, maar die in het verleden geheel of gedeeltelijk door corporaties zijn opgepakt.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 38, 39.*

#### **14.4 In artikel 49 lid 1a van het BTIV zijn toegestane leefbaarheidsactiviteiten beperkt tot de eigen huurders. Geldt dit ook voor de leden b en c?**

In artikel 49, lid 1 onder a is een beperking opgenomen, omdat corporaties alleen betrokken kunnen zijn bij de achter-de-voordeuraanpak bij de eigen huurders. In deze aanpak kan het gaan om vele vormen van problematiek die echter niet per definitie overlastgevend hoeft te zijn voor de omgeving. Pas bij overlast kan op basis van artikel 49, lid 1 onder c ruimer gehandeld worden. Amendement Schouten c.s. met betrekking tot leefbaarheid (Kamerstuk 33 966, nr. 45) is opgenomen in artikel 49, lid 2 (gemaximeerde bijdrage van 125 euro per woongelegenheden). Daarnaast geeft artikel 49, lid onder c de ruimte die het amendement beoogt: bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid. Dit is niet uitsluitend gericht op de eigen huurders. In de toelichting van het amendement Schouten c.s. is sprake van bijdragen aan leefbaarheid om het huurgenot te waarborgen, ook in complexen waar een deel van het bezit verkocht is.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 39.*

#### **14.5 Mogen corporaties, in samenwerking en verbinding met andere partijen, extra aan leefbaarheid doen ter voorkoming van radicalisering?**

De taken van een corporatie liggen primair op het terrein van het wonen. Investeren in leefbaarheid hoort daarbij als het gaat om het bestrijden van overlast, een schone woonomgeving en veiligheid. Daarnaast mag de corporatie bijdragen aan woonmaatschappelijk werk, bijvoorbeeld via de achter-de-voordeuraanpak. Als op deze wijze kan worden bijgedragen aan het voorkomen van radicalisering, dan is dat een taak voor corporaties. Daarbij is echter nadrukkelijk aan de orde dat andere maatschappelijke organisaties een primaire taak hebben in het oplossen van deze problematiek. De corporatie draagt daar alleen aan bij.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 40.*

#### **14.6 Hoe kunnen bewonersorganisaties invloed uitoefenen op de bestemming van lokale leefbaarheidsuitgaven?**

Uitgaven in het kader van de leefbaarheid kunnen alleen plaatsvinden als zij onderdeel zijn van de prestatieafspraken tussen corporatie, gemeente en bewonersorganisatie (Woningwet, artikel 45, tweede lid, sub f). Op die manier kan de bewonersorganisatie invloed uitoefenen op de bestemming.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 6.*

#### **14.7 Valt het huren/'afnemen' door een corporatie van (vaste) dagdelen in een multifunctionele accommodatie (geen eigendom van de corporatie) voor activiteiten van huurders onder de toegestane leefbaarheidsactiviteiten? De MFA staat in een wijk waar vrijwel alle woningen van de corporatie zijn.**





Corporaties mogen zelf geen multifunctionele accommodaties nieuw verhuren. Zij mogen de in het bezit zijnde multifunctionele accommodaties conform de tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (uit 2009) blijven exploiteren bij in werking treden van het BTIV 2015. Parallel aan deze redenering kunnen corporaties huur van ruimte in een multifunctioneel gebouw ten behoeve van de huurders voortzetten, indien dat voor ingaan van het BTIV contractueel was vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht behoeven lopende contracten niet te worden opgebroken (artikel II, Woningwet). Bestaande contracten blijven dus van kracht tot het moment van herziening van het contract.

*Bron: BZK.*



## C. Financiën/control

### 15. Administratieve scheiding/juridische splitsing

#### Wettelijk kader:

Artikel 45, 47, 49 en 50 Woningwet (administratief)

Artikel 59 t/m 75 BTIV (administratief)

Artikel 50a, 50b en 50c Woningwet (juridisch)

Artikel 55 Woningwet (sobere en doelmatige bedrijfsvoering)

Artikel 76 t/m 83 BTIV (juridisch)

Artikel 84 BTIV (aanbieden aandelen woningvennootschap)

#### 15.1 Hebben corporaties voldoende tijd om na het ontvangen van de jaarcijfers van 2016 een scheidings- of splitsingsvoorstel voor 1 januari 2017 in te dienen? En wat gebeurt er als corporaties de datum van 1 januari 2017 niet halen?

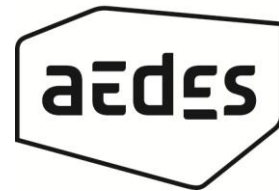
In het BTIV is uitgegaan van een scheidingsvoorstel, met onder meer interne toedelings-regels en voorgenomen toedelingen op basis van een beoogde balans, uiterlijk 1 januari 2017.

*Het is niet zo dat de concrete (administratieve) scheiding ook per 1 januari 2017 gereed moet zijn.* In artikel II lid 4 van de wet is opgenomen dat de daadwerkelijke scheiding plaats dient te vinden op 1 januari volgend op het tijdstip waarop de minister (i.c. de Autoriteit Woningcorporaties) het scheidingsvoorstel heeft goedgekeurd. Beslist de AW in 2017 dan wordt de scheiding met ingang van 1 januari 2018 vormgegeven. De corporatie kan het scheidingsvoorstel eerder door het CFV laten beoordelen, waarna de gescheiden startbalans van begin 2017 de uitwerking is van het scheidingsvoorstel, en voorzien van een accountantsverklaring bij het CFV kan worden aangeleverd. Het CFV dient daarbij dan nog wel de mogelijkheid te hebben om vanuit een optiek van evenwichtige financiële solvabiliteit in beide takken, nadere eisen te stellen aan de scheiding, met name ten aanzien van de omvang van de interne startlening. De wijze waarop de marktwaarde te zijner tijd moet worden bepaald, zal in een Ministeriële Regeling worden opgenomen (per 1 juli 2015) en wordt in 2016 herijkt met het oog op de vaststelling van de marktwaarde per 1 januari 2017. Corporaties weten dan ook vooraf hoe deze moet worden bepaald en kunnen daar met het scheidingsvoorstel rekening mee houden. Bovendien geldt dat corporaties met maximaal 5% niet-DAEB-bezit en een omzet van minder dan 30 miljoen euro, waarvan niet meer dan 10% uit de niet-DAEB, enkel een baten- en kostentoedeling hoeven uit te voeren. Artikel II lid 4 van de wet biedt ook de mogelijkheid dat de minister op verzoek van de corporatie de termijn voor indiening van het scheidingsvoorstel met een jaar verlengt. De wet biedt voldoende flexibiliteit om bij complexe gevallen flexibel om te gaan met de scheiding. De regering acht de termijn voor het indienen van scheidingsvoorstellen voor 1 januari 2017 haalbaar. Overigens zullen er naar verwachting corporaties zijn die ernaar streven hun volledige niet-DAEB-bezit voor 1 januari 2017 af te stoten of van geliberaliseerde woningen de huur onder de liberalisatiegrens te brengen. Een scheiding is dan niet nodig.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 59.*

#### 15.2 Hoe ziet het 'verlicht regime' eruit?

Kleinere corporaties met maximaal 30 miljoen euro jaaromzet, maximaal 5% niet-DAEB-activiteiten en maximaal 10% niet-DAEB-investeringen in een boekjaar hoeven geen vermogensscheiding door te voeren. Zij kunnen volstaan met een scheiding van baten en lasten. Er is dan geen sprake van aparte



balansen voor de DAEB- en de niet-DAEB-tak, omdat er geen aparte takken worden onderscheiden. Wel moeten de kosten en opbrengsten (baten en lasten) van de DAEB-activiteiten worden onderscheiden van de kosten en opbrengsten van de niet-DAEB-activiteiten. Dit kan op basis van een kostenverdeelstaat. Inzichtelijk moet zijn dat de compensatie uitsluitend ten goede is gekomen aan werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang (BTIV, artikel 59 eerste lid).

*Bron: BZK.*

**15.3 Komt er een standaard voor de wijze waarop een kostenverdeelstaat gemaakt moet worden?**

Ja. Voorschriften hiervoor zullen in de Ministeriële Regeling worden uitgewerkt. Voor indirecte kosten en opbrengsten dienen verdeelsleutels te worden gebruikt. Net als bij een voorstel tot vermogensscheiding moet de wijze waarop de instelling voornemens is de baten-lastenscheiding vorm te geven, voor goedkeuring worden voorgelegd aan de toezichthouder.

*Bron: BZK.*

**15.4 Het verlichte regime bij administratieve scheiding geldt bij een jaaromzet tot 30 miljoen euro. Vallen ook servicekosten en verkoopopbrengsten van bestaande en nieuwe woningen onder het begrip jaaromzet?**

Het gaat om de totale netto jaaromzet die gedurende twee boekjaren lager moet zijn dan 30 miljoen euro. Hieronder vallen dus ook de servicekosten en verkoopopbrengsten.

*Bron: BZK.*

**15.5 Het verlichte regime bij administratieve scheiding geldt bij maximaal 5% van de jaaromzet uit niet-DAEB-activiteiten. Vallen ook servicekosten en verkoopopbrengsten (bruto/netto) van bestaande en nieuwe woningen onder het begrip jaaromzet?**

Het gaat om de totale netto jaaromzet. Hieronder vallen de servicekosten en verkoopopbrengsten.

*Bron: BZK.*

**15.6 Wat kunnen/mogen corporaties nog betekenen op de koopwoningmarkt, en in welke mate kunnen prestatieafspraken met gemeenten over de bouw van (sociale) koopwoningen of vrije sector huurwoningen nog doorgang vinden? Mag een villa met stichtingskosten van 600.000 euro gebouwd worden voor verkoop of verhuur?**

Gemeenten moeten in hun Woonvisie aangeven waar ze welk soort woningen wensen (huur-/koopsegment). Het realiseren van koopwoningen of vrije sector huurwoningen is een niet-DAEB-activiteit. Er moet dus een markttoets plaatsvinden. Pas als zich geen marktpartijen aandienen (de juridische dochter is een marktpartij), mag de corporatie het onder voorwaarden vanuit de niet-DAEB-tak uitvoeren. De gemeente kan dus niet op voorhand afspraken met de corporatie maken over niet-DAEB-activiteiten.

*Bron: BZK.*



**15.7 Het CFV geeft de voorkeur aan juridische splitsing, het WSW heeft juist een voorkeur voor een administratieve scheiding. Wat zijn de consequenties voor corporaties? Hoe weten ze welke keus het beste is voor hen?**

Voor corporaties zitten daar geen specifieke consequenties aan, men beslist zelf. De toezichthouder beoordeelt het scheidings- of splitsingsvoorstel alleen op de (levensvatbare) wijze waarop invulling wordt gegeven aan die keuze. Bij de keuze moet de corporatie het juridisch apart zetten van de niet-DAEB-activiteiten afwegen tegen het voldoen aan een groter aantal waarborgen om risico's voor de DAEB-tak te voorkomen bij administratieve scheiding.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 60.*

**15.8 Welke garanties zijn er dat de scheiding/splitsing in DAEB en niet-DAEB zullen leiden tot weglek van sociale huurwoningen naar de geliberaliseerde sector?**

Bij de goedkeuring van de splitsings- en scheidingsvoorstellen door de minister, in casu de toezichthouder, zal de zienswijze van gemeente en bewonersorganisaties zwaar wegen. De minister zal in zijn oordeel meewegen of er, op basis van de inschatting van de gemeente, voldoende woningen in de corporatie achterblijven om de doelgroep te huisvesten. Wanneer een corporatie ná de scheiding of splitsing voornemens is woningen naar de niet-DAEB-tak of een dochtermaatschappij over te brengen, is deze procedure met verschillende waarborgen omkleed. Zo moet de corporatie voornemens tot liberalisatie of verkoop van woningen op postcodeniveau benoemen in het overzicht van voorgenomen werkzaamheden dat zij gemeente en bewonersorganisaties moet verstrekken. Dit overzicht vormt de basis voor het overleg over prestatieafspraken. Daarnaast is verkoop van vastgoed aan derden (waaronder aan een dochtermaatschappij) onderworpen aan de goedkeuring van de minister. In deze gevallen is de zienswijze van de gemeente vereist. Beide procedures zijn uitgewerkt in het BTIV. Bij Ministeriële Regeling wordt bij een juridische scheiding een begrenzing tot 10% opgenomen voor het aantal te liberaliseren woningen naar de dochter.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 60.*

**15.9 Is het mogelijk om zowel administratief als juridisch te 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.

*Bron: BZK.*

**15.10 Hoe wordt erop toegezien of de niet-DAEB-tak, bij juridische splitsing, wel werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting? Gebeurt dit door toetsing door de ILT (art. 61-2a van de wet)?**

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 AW kan ook maatregelen aan de dochter opleggen. Zolang er sprake is van een meerderheidsaandeel staat deze onder rechtstreeks toezicht van de minister.

*Bron: BZK.*



**15.11 Wanneer kunnen corporaties volledig inzicht hebben in de nieuwe energielabels en WWS-punten van hun woningen? Is dit van belang voor het proces van scheiden/splitsen?**

Het puntenaantal van een woning is relevant in de scheiding/splitsing, omdat corporaties ook te liberaliseren woningen mogen overhevelen naar de niet-DAEB-tak. Of een woning te liberaliseren is, hangt af van het aantal punten. Wijziging van het WWS door gebruik van de WOZ-waarde is beoogd per 1 oktober 2015. Hierbij wordt uitgegaan van de laatst vastgestelde WOZ-waarde. Per 1 oktober 2015 kunnen corporaties dus op de hoogte zijn van de punten. Sinds 1 januari 2015 is al een nieuw waarderingsvoorschrift van toepassing ter bepaling van de WWS-punten voor de energieprestatie. Corporaties kunnen deze punten dus al sinds 1 januari 2015 laten bepalen. Omdat oude, vóór 1 januari 2015 afgegeven energielabels tien jaar gelden, kunnen corporaties de daaraan verbonden WWS-punten nu al toekennen.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 61.*

**15.12 Vooruitlopend op een mogelijke liberalisatie kan de corporatie bij een administratieve scheiding voorafgaand aan een mutatie woningen met een huur onder de liberalisatiegrens overbrengen van de DAEB naar de niet-DAEB-tak. Tellen deze woningen nog mee voor het innen van de verhuurderheffing?**

Een corporatie kan ervoor kiezen om DAEB-woningen voor de scheiding toe te rekenen aan de niet-DAEB-tak. Het gaat dan bijvoorbeeld om potentieel te liberaliseren woningen, teneinde op termijn meer woningen beschikbaar te hebben voor huishoudens met middeninkomens. Deze woningen kunnen dan na leegkomst als geliberaliseerde woningen worden verhuurd. Zolang de huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt, tellen ze mee voor het innen van de verhuurdersheffing.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 62.*

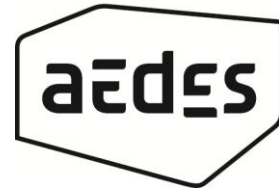
**15.13 Waarom blijven woningen met een niet-geliberaliseerd contract met een huurprijs boven de liberalisatiegrens in de DAEB-tak? Wat betekent het dat zij na mutatie wel overgaan naar niet-DAEB? Gebeurt dit bij een nieuwe huurder die de woning boven de liberalisatiegrens huurt of ook bij een zittende huurder wiens huur boven de liberalisatiegrens stijgt door huurverhoging?**

Wanneer het huurcontract gereguleerd is blijft dat zo, ook als de huurprijs inmiddels boven de liberalisatiegrens ligt. Alle woningen met een gereguleerd contract worden tot de sociale huurwoningen en daarmee in beginsel tot de DAEB-tak gerekend. Wanneer de woning muteert, zijn er twee mogelijkheden. Ofwel de corporatie verhuurt de woning in de DAEB-tak voor een huurprijs onder de liberalisatiegrens, ofwel de woning gaat over naar de niet-DAEB-tak. In dat laatste geval moet er ook een afrekening van de DAEB-tak met de niet-DAEB-tak plaatsvinden (als ware het een verkoop). Corporaties moeten hun voornemens daartoe op postcodeniveau vooraf kenbaar maken in hun overzicht van voorgenomen werkzaamheden, ten behoeve van de prestatieafspraken tussen gemeente, bewonersorganisatie en corporatie op grond van artikel 44 van de wet.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 61, 62.*

**15.14 Behoren alle huurwoningen van een corporatie met een gereguleerd contract thuis in de DAEB-tak van de corporatie?**

Huurwoningen met een gereguleerd contract en potentieel te liberaliseren huurwoningen behoren tot de DAEB-activiteiten. Hoeveel woningen nodig zijn, hangt af van de lokale woningmarkt en de



afspraken met de gemeente. In de nota van toelichting op het BTIV is aangegeven dat een corporatie kan kiezen om te liberaliseren woningen met een huur onder de liberalisatiegrens over te brengen naar de niet-DAEB-tak of een woningvennootschap. Bijvoorbeeld om meer woningen beschikbaar te hebben voor huishoudens met middeninkomens. Een dergelijk voorstel dient te worden benoemd in het scheidings- of splitsingsvoorstel. In het BTIV is geen begrenzing opgenomen. Bij Ministeriële Regeling wordt bij een juridische scheiding een begrenzing tot 10% opgenomen voor het aantal te liberaliseren woningen naar de dochter.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 62.*

**15.15 Is er een begrenzing aan de overheveling van potentieel te liberaliseren woningen van DAEB naar niet-DAEB?**

In het BTIV is geen begrenzing opgenomen. Bij Ministeriële Regeling wordt bij een juridische scheiding een begrenzing tot 10% opgenomen voor het aantal te liberaliseren woningen naar de dochter.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 18, bewerkt.*

**15.16 Waarom is de grens voor een onafhankelijke controlfunctie (2.500 vhe's) niet dezelfde als de grens voor het verlichte regime?**

Bij het 'verlichte regime' is met name de omvang van de niet-DAEB-portefeuille een belangrijk ijkpunt. Daarom geldt het verlichte regime voor corporaties met minder dan 30 miljoen euro jaaromzet en een niet-DAEB die kleiner is dan 5%. Voor een onafhankelijke controlfunctie is vooral de omvang van de gehele corporatie en daarmee de te verwachten personeelsomvang van belang, dat reikt dus verder dan de omvang van de niet-DAEB. Uitgaande van een gemiddelde verhouding tussen personeel (fte's) en vhe's van 1:90, betekent dit dat een corporatie met 2.500 vhe's gemiddeld 28 fte's heeft. Een dergelijke personeelsgrootte wordt voldoende geacht om een onafhankelijke controlfunctie te eisen. Bij 5.000 vhe's gaat het om gemiddeld 56 fte's.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 54, bewerkt.*

**15.17 Is het mogelijk om administratief en juridisch tegelijk te scheiden?**

Ja. De corporatie kan administratief scheiden en daarnaast een BV oprichten.

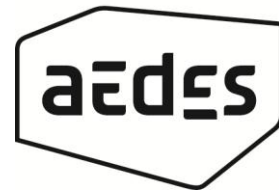
*Bron: BZK.*

**15.18 Kunnen onroerende zaken ook na een juridische splitsing nog worden overgeheveld? Is daarover nog geschilbeslechting mogelijk?**

Als er na splitsing nog verschuivingen met onroerend goed plaatsvinden, wordt dat beschouwd als een verkoop. Tegen besluiten is in principe bezwaar en beroep mogelijk conform de Algemene wet bestuursrecht.

*Bron: BZK.*

**15.19 Artikel 98 van het BTIV bepaalt dat de controlfunctie bij een corporatie die meer dan 2.500 woonegelegenheden en gebouwen in eigendom heeft in een afzonderlijke organisatie-eenheid is opgenomen en zowel gevraagd als ongevraagd het bestuur en de RvT kan adviseren in het kader van het financieel beleid en beheer. Bij veel corporaties vervult de manager Financiën ook de controllerfunctie. Moet er in de organisatie voor de controllersfunctie een knip worden gemaakt? En zo ja, valt de controller dan rechtstreeks**



**onder de bestuurder of kan de controller bijvoorbeeld ook in een apart cluster binnen de afdeling Financiën worden ondergebracht?**

De controller dient rechtstreeks onder de bestuurder te vallen, met ingang van 1 januari 2017. Dat geldt ook voor de overige eisen met betrekking tot financieel beheer.

*Bron: BZK.*

**15.20 Is het bij administratieve scheiding mogelijk personeelskosten van 'DAEB-medewerkers' die zowel werkzaamheden verrichten voor de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak toe te delen op basis van een geraamde tijdbesteding?**

Ja, in een kostenverdeelstaat.

*Bron: BZK.*

**15.21 Is het bij juridische splitsing mogelijk dat de corporatie aan de dochter personeelskosten in rekening brengt (en vice versa) voor verrichte werkzaamheden? Kan die dochter al het benodigde personeel op deze wijze inhuren? Zijn de werkzaamheden voor de dochter (een BV) BTW-plichtig? Kunnen moeder en dochter ook een aparte entiteit oprichten van waaruit het personeel voor beide onderdelen werkzaamheden verricht?**

Moeder, dochter en verbindingen mogen geen aparte entiteit oprichten voor werkzaamheden voor derden. De corporatie kan dus geen personeelskosten in rekening brengen voor de dochter. De dochter kan dat ook niet voor de moeder en er kan ook geen gemeenschappelijke aparte (dochter-)entiteit voor worden opgericht. Of de werkzaamheden van de dochter BTW-plichtig zijn, is afhankelijk van de activiteiten. Dat is niet anders dan bij de moeder. Verhuur is geen BTW-plichtige activiteit.

*Bron: BZK.*



## 16. Marktwaaarde in verhuurde staat

### Wettelijk kader:

Artikel 35 Woningwet

Artikel 29 BTIV

### 16.1 Hoe wordt de marktwaaarde in verhuurde staat bepaald?

OP 15 januari 2015 publiceerde het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) het [Advies invulling marktwaaarde verhuurd](#). De regering neemt dit advies grotendeels over. Kern is de invoering van een Discounted cashflow methode (DCF). Via deze methode worden de toekomstige inkomende (o.a. huuropbrengsten) en uitgaande kasstromen (o.a. onderhoud en beheer) aan de hand van een disconteringsvoet voor de DCF-periode (veelal 15 jaar) contant gemaakt naar het heden, inclusief de eindwaarde. Zo worden twee scenario's bepaald: het doorexploiteer- en uitpondscenario. Het doorexploiteerscenario betekent dat het volledige bezit gedurende de gehele DCF-periode in bezit blijft. Het uitpondscenario veronderstelt dat individuele eenheden zo snel mogelijk worden verkocht. De maximale waarde van de twee scenario's bepaalt de uiteindelijke waarde. In het waarderingshandboek komen parameters en normen die door corporaties dienen te worden gehanteerd en die gebaseerd zijn op marktgegevens. Hierdoor neemt de uniformiteit en vergelijkbaarheid tussen corporaties onderling toe, maar wordt tevens voorzien in een beperking van de administratieve lasten die gepaard gaan met de invoering van de marktwaaarde in verhuurde staat. De exacte invulling van het waarderingshandboek is nog onderwerp van nadere uitwerking, op basis van het advies van het CFV.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 56, 57.*

### 16.2 Hoe gaat de marktwaaardewaardering precies zijn beslag krijgen?

OP 15 januari 2015 publiceerde het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) het [Advies invulling marktwaaarde verhuurd](#). Kern hiervan is de vorming van een wettelijk verankerd waarderingshandboek voor corporaties, waarbij waardering plaatsvindt op basis van een Discounted cashflow methode (DCF). In lijn met het advies van het CFV wordt in het BTIV de DCF methode voorgeschreven en zal een handboek worden opgesteld dat bij Ministeriële Regeling wordt vastgesteld. In het BTIV zijn de uitgangspunten voor de berekeningssystematiek van de waarderingsgrondslag voor vastgoed benoemd, en is aangegeven dat nadere uitwerking bij Ministeriële Regeling zal geschieden. Gekozen kan worden uit 'light' en 'full' variant. Goed inzicht in de marktwaaarde in verhuurde staat, is van belang voor de aansturing van en het toezicht op de corporatie. Mogelijk biedt gedetailleerd inzicht in de marktwaaarde met name voor corporaties met relatief weinig bezit en investeringsplannen, te weinig in vergelijking met de inspanning die men moet verrichten. Daarom is het voor bepaalde categorieën corporaties mogelijk om een vereenvoudigde berekeningssystematiek ('ultra-light') vast te stellen. In overleg met partijen, zoals het CFV en accountants, zal bezien worden of het wenselijk is om ook daadwerkelijk gebruik te maken van de 'ultra-light' variant.

*Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 55.*

### 16.3 Het CFV adviseerde om een wettelijk college op te richten dat het handboek vaststelt, zodat sprake is van externe toetsing. Waarom is dit niet overgenomen?

De regering acht dit niet noodzakelijk en ook niet in overeenstemming met de opdracht die door de wetgever is vastgelegd in artikel 35 lid 2 van de wet. Dit artikel biedt de grondslag voor het geven van technisch-inhoudelijke voorschriften. Het waarderingshandboek kan daartoe worden gerekend. Door de





instelling van een separaat wettelijk college zou die bevoegdheid om het handboek vast te stellen buiten de wetgever worden belegd. Wel acht de regering het – in lijn met het CFV-advies – van belang dat de methode periodiek extern gevalideerd wordt, zodat de berekeningssystematiek van marktwaarde ook blijvend in de markt gewaardeerd wordt. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden en is externe betrokkenheid in ieder geval noodzakelijk.

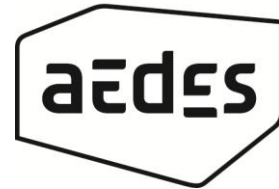
*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 55.*

#### **16.4 Hoeveel tijd hebben corporaties nodig voor het herwaarderen van al hun vastgoed, omdat vanaf 2016 de marktwaarde in verhuurde staat geldt?**

Over het boekjaar 2016 dienen corporaties voor het eerst te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. Dat betekent dat de startbalans voor 2016 tegen marktwaarde in verhuurde staat moet worden opgesteld. Corporaties lijken daarmee anderhalf jaar de tijd te hebben om hun vastgoed te herwaarderen.

Echter, in de verantwoordingsinformatie (dVI) over verslagjaar 2015 zal tevens de marktwaarde volgens het waarderingshandboek worden opgevraagd. De corporaties kunnen hierdoor tijdig ervaring opdoen met het nieuwe waarderingsbegrip. Er zal sprake zijn van een basisvariant en een full variant. De basisvariant kan via het waarderingshandboek worden berekend. De full-variant sluit aan bij de huidige marktwaarderingsmethodiek. Het waarderingshandboek zal als bijlage zijn opgenomen in de Ministeriële Regeling die per 1 juli 2015 in gaat. Het handboek zal in oktober 2015 definitief worden vastgesteld, zodat een aantal algemeen geldende parameters geactualiseerd zijn, zoals de te hanteren discountvoet. Corporaties kunnen nu al aan de slag met het verzamelen van de benodigde objectgegevens op woningniveau.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 58, bewerkt.*



## **17. Niet-DAEB-investeringen/rendementstoets**

### **Wettelijk kader:**

Artikel 44c Woningwet

Artikel 43 en 64 BTIV

### **17.1 Wat is het minimale Bruto Aanvangsrendement (BAR) voor nieuwe niet-DAEB-investeringen, en waarom is voor deze rendementsmaat gekozen?**

Het minimale percentage wordt opgenomen in de Ministeriële Regeling, die tegelijk met de wet en het BTIV in werking treedt op 1 juli 2015. De rendementstoets zal niet eerder gaan gelden. Ten aanzien van de BAR (verhouding tussen huuropbrengsten in het eerste jaar en de stichtingskosten) is de bedoeling om aan te sluiten bij wat in de vastgoedsector gebruikelijk is, omdat de rendementsnorm gericht is op het voorkomen van marktverstoring. In de marktsector wordt de gemiddelde BAR door verschillende partijen berekend op basis van marktdata.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 55, 56.*

### **17.2 Waarom is er gekozen voor tien jaar en 5% van de WOZ-waarde in de zin: "Hierbij geldt, ter bescherming van de DAEB-tak, de eis dat de genoemde in de DAEB-tak te nemen kosten in een bepaald herstructureringsgebied per tien jaren maximaal 5% van de WOZ-waarde van daar aanwezige DAEB-woningen mag zijn."?**

De keuze voor de periode van tien jaar is gebaseerd op de gemiddelde doorlooperperiode van herstructureringsprojecten. Het percentage van 5% is afgeleid van de mogelijke waardeinstijging van het aanwezige DAEB-bezit als gevolg van de kwalitatieve verbetering van het gebied bij herstructurering.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 27, 28.*

### **17.3 Hoe ziet de goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-activiteiten eruit?**

Deze procedure is in schema gezet op pagina 13 van de [Basispresentatie nieuwe Woningwet](#).

*Bron: [www.aedes.nl](http://www.aedes.nl)*



## **18. Financiering (intern en extern)**

### **Wettelijk kader:**

Artikel 21 lid 2, onderdeel e, 21a, 21c en 21d Woningwet

Artikel 10, 13, 65, 77 en 78 BTIV

Artikel 42 BTIV (interne financieringsmogelijkheden, voorziening interne lening)

### **18.1 Is aflossing van een startlening verplicht bij administratieve scheiding en juridische splitsing? En hoe wordt gehandhaafd dat interne leningen van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak worden afgelost?**

Zowel bij de administratieve scheiding als bij de juridische splitsing moet de startlening worden afgelost. Het toezicht op het aflossen van de lening zal op basis van de wet bij de Autoriteit Woningcorporaties komen te liggen, die handhavend kan optreden indien onvoldoende wordt afgelost.  
*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 28.*

### **18.2 Waarop is de renteopslag van 1,5% gebaseerd, en hoe wordt voorkomen dat deze renteopslag zich op termijn niet meer verhoudt tot de marktrente?**

De 1,5% is gebaseerd op het gegeven dat de gemiddelde rente op nieuwe WSW-geborgde leningen in de jaren 2010–2013 op 3,4% lag (bron: WSW, jaarverslag 2013) en die van 10-jarige Nederlandse staatsleningen op circa 2,4%, wat een gemiddeld verschil van circa 1,0 procentpunt betekent, terwijl de WSW-borging in normale (niet-crisis-jaren) een gemiddeld rentevoordeel oplevert van naar schatting (van bijvoorbeeld Bureau Sovereign) omstreeks 0,5 procentpunt. Deze minimale rente verandert daarmee conform de markt bij veranderingen in de rente op 10-jaarsstaatsleningen.  
*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 28.*

### **18.3 Waar is de datum van 1 januari 2012 voor de voorziening uit verkopen op gebaseerd?**

Ten behoeve van de (interne) financiering van niet-DAEB-investeringen mag een voorziening uit verkopen worden opgebouwd die terug gaan tot 1 januari 2012. Een verder terug gelegen ingangsdatum zou de proportionaliteit tussen benodigd vermogen voor interne financiering en de risico's van kruissubsidiëring aantasten.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 29, bewerkt.*

### **18.4 Is het hebben van een batig saldo alleen voldoende of kan de minister aanvullende buffereisen stellen bij grotere corporaties?**

De voorziening voor interne financiering (de buffer) kan, terugwerkend tot en met 1 januari 2012, jaarlijks worden opgebouwd uit verkoopopbrengsten minus toe te rekenen WSW-geborgde leningen. Deze kan echter nooit meer zijn dan de gemaakte winst (batig saldo) uit verhuur en verkoop. Voor grotere corporaties worden geen aanvullende (buffer)eisen gesteld.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 29.*

### **18.5 Welke status heeft de zienswijze van het private WSW (als hoeder van de borg) op de beoordeling van risico's van niet-DAEB-investeringen?**

De zienswijze van het WSW dient betrekking te hebben op de financiële gevolgen van de voorgenomen niet-DAEB-investering voor de DAEB-tak van de corporatie. Uitgangspunt daarbij is dat bij ministeriële regeling te bepalen normen voor financiële parameters waar het WSW normaliter op toetst (zoals de



loan-to-value of interest coverage ratio), niet worden overschreden als het niet-DAEB-project wordt uitgevoerd. Mede op basis van de zienswijze van het WSW komt de Autoriteit Woningcorporaties tot een oordeel. Hierin wordt bijvoorbeeld naast de zienswijze ook bekeken of de niet-DAEB-investering voldoet aan de rendementstoets.

Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 29, 30.

**18.6 Is een corporatie verplicht om voorafgaande toestemming aan de Autoriteit Woningcorporaties (AW) te vragen wanneer deze voornemens is complexe financiële producten af te sluiten?**

In het BTIV zijn maatregelen opgenomen gericht op het versterken van het financieel beheer van een corporatie, als uitwerking van het reglement financieel beheer waarover corporaties op basis van artikel 55a, tweede lid, van de Woningwet moeten beschikken, en dat ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de minister. Uitgangspunt daarbij is het normenkader voor financieel beheer, verantwoording en intern toezicht dat is vastgesteld voor instellingen die een publiek belang dienen. De regering acht het overbodig om additioneel daaraan genoemde verplichting in te voeren. Gewezen wordt ook op de in het BTIV integraal opgenomen vigerende derivatenregeling, waarin complexe derivaten en leningen met ingebouwd derivaat (behoudens een enkele uitzondering), zijn verboden. Ook worden soortgelijke regels gesteld aan beleggingen van corporaties. Bovendien zijn er regels gesteld aan de kredietwaardigheid van instellingen waarbij corporaties middelen mogen aantrekken.

Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 30.

**18.7 Welke soorten binnen- en buitenlandse financiers zijn op grond van de criteria in het BTIV nu uitgezonderd?**

Na invoering van de wet betreft dit instellingen die geen bank zijn als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht of geen vergunning hebben als bedoeld in artikel 2:15, eerste lid, of 2:16, eerste lid, van de Wet op het financieel toezicht. Ook banken die wel aan die criteria voldoen komen niet in aanmerking wanneer zij niet beschikken over ten minste een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating. Bij Ministeriële Regeling kan de minister ook toestaan dat banken met een lagere rating financiering verschaffen indien dat noodzakelijk is vanuit het oogpunt van beschikbaarheid van financiering voor corporaties.

Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 30.

**18.8 Hoe zien de regels voor beleggen er uit?**

De regels voor beleggen zijn gebaseerd op de op 1-2-2015 in werking getreden 'Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Deze beleidsregels zijn positief beoordeeld door de externe toezichthouders op het terrein van handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid. Op dit moment zijn geen signalen ontvangen waaruit blijkt dat een aanscherping van deze regels noodzakelijk is.

Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 30, 31.

**18.9 Tot welke veranderingen leidt het Eigen Middelenbeleid van het WSW?**

De 'vrij' in te zetten kasmiddelen (op basis van het Eigen Middelenbeleid van het WSW) zijn na 1 juli 2015 alleen in te zetten voor (interne financiering van) niet-DAEB-investeringen. Mits en voor zover daartoe een voorziening is gevormd uit jaarlijkse verkoopopbrengsten vanaf 2012 verminderd met toe



te rekenen WSW-geborgde leningen en begrensd tot de jaarwinst.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 57.*

**18.10 Waarom wordt het Eigen Middelenbeleid (wat voldoet aan de Europese regelgeving) niet gecontinueerd ten aanzien van niet-DAEB-investeringen? En waarom is gekozen voor een voorziening (uit verkoop) met terugwerkende kracht tot 2012?**

Het Eigen Middelenbeleid van het WSW en de regels voor interne financiering in het BTIV dienen verschillende doelen. Het *Eigen Middelenbeleid* van het WSW is gericht op de inzet van vrijvallende kasmiddelen uit verhuur en verkoopopbrengsten. Zodanig dat een corporatie met een slechtere financiële positie deze middelen voor een groter deel inzet voor borgbare investeringen, dan een corporatie met een sterkere financiële positie. De *regels voor interne financiering* zijn gericht op het voorkomen van kruissubsidiëring wanneer een administratief gesplitste corporatie investeert in niet-DAEB-activiteiten. Dat risico is aanwezig als de voor interne financiering beschikbaar gestelde gelden in enig jaar meer bedragen dan de redelijke winst in dat jaar. In de regels is dit expliciet als zodanig begrensd. Bij het Eigen Middelenbeleid van het WSW is dit niet het geval en kan een dergelijke situatie zich voordoen, bijvoorbeeld als er veel woningen zijn verkocht. Met de beperking in het BTIV van interne financiering tot verkoopopbrengsten, minus toe te rekenen (af te lossen) WSW-geborgde financiering, wordt bereikt dat interne financiering automatisch gepaard gaat met vermindering van staatssteun (i.c. de WSW-borging). De voorziening voor interne financiering mag worden gevuld met terugwerkende kracht tot en met 2012. Hiermee is de financiële startpositie voor interne financiering voor corporaties met herstructureringsinvesteringen voldoende.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 56.*

**18.11 Onder welke voorwaarden is uitstel van de aflossing van interne leningen mogelijk? Hoe is via het BTIV voorzien dat deze leningen niet voor eeuwig voortbestaan?**

De hoofdregel is dat de aflossing van interne leningen in het tempo geschiedt waarin de WSW-geborgde leningen door de DAEB-tak worden afgelost. Alleen als de financiële continuïteit van de niet-DAEB-tak hierdoor in gevaar komt, mag aflossing achterwege blijven dan wel getemporeerd worden, zulks ter beoordeling van de financieel toezichthouder. Als de niet-DAEB-tak structureel in een financiële positie zit die aflossing onmogelijk maakt, kan de financiële toezichthouder afbouw van de niet-DAEB-activiteiten eisen, temeer als deze een risico dreigen te vormen voor de DAEB-tak. Eeuwigdurend niet aflossen is daarom niet aan de orde.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 58.*

**18.12 Wat zijn de risico's van het feit dat de aflossingsverplichtingen van vijf jaar bij elkaar mogen worden genomen en wat is hiervan de meerwaarde?**

Het aflossingspatroon van de interne lening van de niet-DAEB-tak aan de DAEB-tak moet het aflossingspatroon van WSW-geborgde financiering door de DAEB-tak volgen. Teneinde 'toevallige' grote aflossingsschommelingen te vermijden (jaarpiek in de nieuwbouwproductie) mogen corporaties de interne aflossingen per vijfjaarsperiode bundelen, zodat meer stabiliteit in de jaarlijkse aflossingen door de niet-DAEB-tak kan worden bewerkstelligd, wat tevens tot meer stabiliteit in de liquiditeitspositie van de niet-DAEB-tak kan leiden en daarmee tot kleinere risico's.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 61.*



**18.13 Per wanneer mogen corporaties geen aanvullende garanties dan wel leningen meer verstrekken aan bestaande verbindingen? Geldt hier ook het overgangsrecht?**

Dit valt niet onder het overgangsrecht. Hier moeten corporaties direct per 1 juli 2015 aan voldoen. Betalingsverplichtingen die voortvloeien uit bestaande contracten mogen uiteraard wel nagekomen worden. Denk aan het volstorten van aandelenkapitaal, het storten van liquiditeiten in verband van leningen en andere verplichtingen.

*Bron: BZK.*

**18.14 Dient de corporatie het gehele reglement financieel beheer te laten goedkeuren door de minister, of geldt dit alleen voor het treasurystatuut?**

In het BTIV zijn maatregelen opgenomen gericht op het versterken van het financieel beheer van een corporatie. Dit wordt uitgewerkt in het reglement financieel beheer. Het treasurystatuut maakt hier onderdeel van uit. De minister dient het reglement financieel beheer (en dus ook het treasurystatuut) goed te keuren.

*Bron: BZK.*



## **19. Treasurystatuut**

### **Wettelijk kader:**

Artikel 55a Woningwet

Artikel 96 t/m 101 BTIV

### **19.1 Geldt het verplichte treasurystatuut ook voor deelnemingen van de corporatie?**

De corporatie moet over een reglement financieel beheer beschikken. In het BTIV zijn nadere eisen gesteld aan dat reglement. Deze eisen hebben onder andere betrekking op de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, organisatie en jaarlijkse monitoring en betrokkenheid van intern toezicht op het beheer. Ook zijn regels gesteld voor beleggingen. Het reglement geldt ook voor afhankelijke ondernemingen (meerderheidsbelang) en samenwerkingsvennootschappen waarin de corporatie volledig aansprakelijk vennoot is. Het reglement financieel beheer, waar het het treasurystatuut een onderdeel van is, moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister.

*Bron: BZK.*

### **19.2 Per wanneer moet het reglement financieel beheer effectief aanwezig zijn bij de corporatie?**

Op grond van het overgangsrecht (Artikel II) moet het reglement, en dus ook het treasurystatuut, effectief zijn op 1 januari 2017, als BTIV en MR op 1 juli 2015 ingaan. Overigens lopen de huidige van kracht zijnde regelingen over derivaten en beleggingen tot 1 januari 2017 door. Deze zijn ook al integraal opgenomen in de Woningwet.

*Bron: BZK.*



## **20. Overcompensatie**

### **Wettelijk kader:**

Artikel 47 Woningwet

Artikel 56 BTIV

### **20.1 Het ministerie van BZK heeft aangegeven dat de voorgestelde regeling van de overcompensatie in artikel 56 van het BTIV aangepast zal worden. Is al bekend hoe die aanpassing eruit gaat zien en op welke termijn deze bekend zal worden?**

De minister heeft op 27 mei 2015 een brief naar de Tweede Kamer gestuurd in antwoord op de door de Tweede Kamer aangenomen motie Monasch (32 847 nr. 163), die de minister oproep om in overleg met Aedes, CFV en WSW te komen tot een formule zonder nadelige of onvoorziene effecten voor corporaties. De gesprekken hebben inmiddels plaatsgevonden.

Afgesproken is dat wanneer uit de formule naar voren komt dat er sprake is van overcompensatie, dit pas over het verslagjaar 2018 betaald dient te worden. Immers, op dat moment is de corporatie gescheiden of gesplitst, al dan niet uitsluitend via een baten- en lastenscheiding. Tot die tijd zal er door genoemde partijen nog een aantal keer gekeken worden of de formule inderdaad uitwerkt zoals verzocht in de motie Monasch. De formule in het BTIV zal als volgt worden aangepast:

- corporaties kunnen kiezen tussen een benchmark op basis van direct rendement of op basis van totaal rendement (en bijbehorende IPD)
- het reële genoten voordeel uit geborgde leningen wordt opgenomen in de formule. Geen forfaitair voordeel. Dit geeft een reëler beeld van het genoten voordeel uit leningen
- in de 'noemer' van de formule krijgt een corporatie het recht een keuze te maken tussen het delen door de eigen marktwaarde óf de landelijke marktwaarde. Of alsnog het forfaitair genoten voordeel te hanteren.

*Bron: BZK.*





## **21. Jaarverslaggeving**

### **Wettelijk kader:**

Artikel 35 t/m 38 Woningwet

Ibis artikel A en B Woningwet (aanpassen datumcyclus)

Artikel 28 t/m 31 BTIV

### **21.1 Moet in het volkshuisvestingsverslag ook verantwoording afgelegd worden over de betaalbaarheid, de bereikbaarheid en de kwaliteit van woningen?**

In het BTIV zijn op voorhand geen inhoudelijke thema's opgenomen waarover de corporatie zich in het volkshuisvestingsverslag zou moeten verantwoorden. Het is de bedoeling dat zij inzicht geeft in haar handelen opdat belanghebbenden waaronder gemeenten en bewonersorganisaties voldoende geïnformeerd zijn over wat zij eerder samen hebben afgesproken in prestatieafspraken, zoals betaalbaarheid, bereikbaarheid en kwaliteit. Wel is opgenomen dat corporaties in het volkshuisvestingsverslag moeten aangeven in hoeverre zij bijdragen aan de prioriteiten die worden benoemd in het kader van de Staat van de volkshuisvesting.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 14, 15.*

### **21.2 Welke financiële gegevens worden openbaar en vergelijkbaar gemaakt? En hoe worden zij beschikbaar gesteld?**

Jaarlijks dienen corporaties op twee vaste momenten gegevens aan te leveren aan het Rijk ten behoeve van zowel het financieel en volkshuisvestelijk toezicht als ten behoeve van de beleidsontwikkeling en verantwoording aan de Tweede Kamer. Het betreft 'open data'. Hoewel de corporatiesector niet onder de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) valt, kan het afwegingskader van de Wob dienst doen om te beoordelen of informatie geschikt is om openbaar te maken. Zo kan het openbaar maken van informatie op gespannen voet staan met belangen van bedrijven en personen en als bedrijfsgevoelig worden gezien. Uitgangspunt bij publicatie is dat alle data die op publiekrechtelijke grondslag worden opgehaald als open data geschikt zijn, tenzij er uitzonderingsgronden zijn. In de tweede plaats is van belang of publicatie ondersteunend kan zijn aan overige beleidsdoelen, zoals het stimuleren van het lokaal proces om te komen tot prestatieafspraken, het verlagen van de bedrijfslasten en monitoren van de prestaties. De wijze waarop de data openbaar worden gemaakt, is nog onderwerp van nadere analyse. Het ligt voor de hand dit via het open data-portaal van de overheid te doen ([data.overheid.nl](http://data.overheid.nl)). Deze analyses zijn naar verwachting najaar 2015 afgerond.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 53.*

### **21.3 Welke regels gelden voor het jaarverslag 2015, en welke voor het jaarverslag 2016?**

Het jaarverslag over 2015 moet nog worden opgesteld volgens de regels die geldig zijn tot 1 juli 2015. Voor het jaarverslag over 2016 gelden de nieuwe regels uit de Woningwet en het BTIV.

*Bron: BZK.*

### **21.4 Welke gegevens dient de corporatie voor 15 december aan te leveren aan de minister?**

Voor 15 december moet een corporatie een overzicht van werkzaamheden (van haarzelf en van de met haar verbonden ondernemingen) aanleveren aan de minister, aan de gemeenten waar zij werkzaam is, en aan de huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Dit is ook de hele dPi.

*Bron: BZK.*



**21.5 Hoe ziet in 2015 en 2016 de 'informatiecyclus' eruit met betrekking tot de te leveren informatie aan minister, gemeente en huurdersorganisaties (verantwoordingscyclus en prestatieafspraken)?**

2015:

- voor 1 juli 2015 jaarverslag gereed, en opgestuurd naar minister, gemeente en huurdersorganisaties
- voor 1 november 2015 activiteitenoverzicht naar de gemeente
- voor 15 december 2015 dPi naar CorpoData (en gemeente)

2016:

- voor 1 juli 2016 jaarverslag gereed\*, en opgestuurd naar minister, gemeente en huurdersorganisaties
- gemeente kan een zienswijze geven op de jaarstukken
- voor 1 juli 2016 'bod' op uitvoeren Woonvisie, in elk geval voor het jaar 2017, naar gemeente en huurdersorganisaties, waarna uitnodiging wordt gedaan aan gemeente en huurdersorganisaties voor het maken van prestatieafspraken (voor 1 januari 2017)
- voor 15 december 2016 stuurt de corporatie het overzicht van voornemens naar minister, gemeente en huurdersorganisaties, en de dPi naar CorpoData (en gemeente)

*Bron: BZK.*

*\* De minister kan bij Koninklijk Besluit in enig jaar bepalen dat de oplevering van het jaarverslag vervroegd wordt naar 1 mei.*



## **D. Bestuur en (intern) toezicht**

### **22. (Eisen aan) bestuur en toezicht**

#### **Wettelijk kader:**

Artikel 23, 24, 25, 26, 28, 29, 29a, 29b, 30, 31, 32 en 33 Woningwet  
Artikel 18, 19 (bijlagen 1 en 2 in het BTIV) en 27 BTIV

#### **22.1 Moeten de statuten van de corporatie per 1 juli 2015 zijn aangepast?**

De Woningwet treedt per 1 juli 2015 in werking. Corporaties hebben tot 1 januari 2017 de tijd om statuten, reglementen, organisatie en werkzaamheden in overeenstemming te brengen met de wet.

*Bron: Woningwet, artikel 25 lid 1.*

#### **22.2 Moeten bestuursbenoemingen vanaf 1 juli 2015 al voldoen aan de Woningwet, ook als de statuten nog niet zijn aangepast?**

De wettelijke regeling voor de benoeming van het bestuur geldt per 1 juli 2015. Dit betreft zowel de procedurele als de inhoudelijke vereisten. Ook als de statuten nog niet zouden zijn aangepast.

*Bron: Woningwet, artikel 25 lid 1.*

#### **22.3 Wanneer gaat de fit and proper test in?**

Uitgangspunt van de wet is dat alle wervingsactiviteiten en benoemingen van bestuurders en commissarissen in overeenstemming zijn met de wet. Omdat het tot kort voor invoering van de wet niet mogelijk is om een verzoek tot beoordeling van geschiktheid en betrouwbaarheid te doen, zullen wervingsactiviteiten die zijn ingezet onder de oude wet die geldt tot 30 juni 2015 daarom resulteren in benoemingen (na 1 juli 2015) die nog niet op geschiktheid en betrouwbaarheid zijn getoetst. Alle wervingsactiviteiten voor kandidaat bestuurders of commissarissen en procedures bij herbenoeming van deze functionarissen die plaatsvinden vanaf 1 juli 2015 dienen te voldoen aan de eisen, zoals gesteld aan een fit and proper test.

*Bron: BZK.*

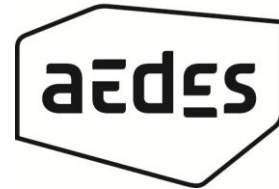
#### **22.4 Hoe gaat de Autoriteit Woningcorporaties (AW) de toetsing van voorgenomen nieuwe bestuurders en commissarissen opzetten? Is die op 1 juli 2015 gereed?**

De AW zal op 1 juli 2015 een aanvang maken met de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoetsing. Vanaf dat tijdstip zal elke voorgenomen (her)benoeming aan de toezichthouder moeten worden gemeld. De melding moet zijn onderbouwd en gemotiveerd conform de eisen uit de nog op te stellen Ministeriële Regeling. De regering heeft er vertrouwen in dat de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets al per 1 juli 2015 toegepast kan worden. Vanwege het belang dat de regering hecht aan het toetreden en (alleen) behouden van 'fit and proper' geachte bestuurders en RvT-leden, ligt uitstel van de van de beoogde invoeringsdatum niet in de rede.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 13.*

#### **22.5 Vergen (her)benoemingen van bestuurders en commissarissen na 1 juli 2015 goedkeuring van de minister?**

Ja. Benoemingen en herbenoemingen die volgen uit procedures die vanaf 1 juli 2015 worden gestart, vergen een (positieve) zienswijze van de minister, opgesteld door de Autoriteit Woningcorporaties. Een



(her)benoeming zonder zienswijze of bij een negatieve zienswijze is in strijd met de volkshuisvesting, waarop sancties kunnen volgen.

*Bron: BZK.*

**22.6 Welke nadere voorschriften worden per Ministeriële Regeling (MR) gesteld aan het bestuur, naast de geschiktheidstoets?**

Wat betreft de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets zal de MR nadere regels bevatten rond het verstrekken van de ministeriële zienswijze over de geschiktheid en de betrouwbaarheid van bestuurders (en RvT-leden). Aangezien de inhoudelijke eisen en antecedenten die bij de toetsing worden gehanteerd al zijn opgenomen in de wet en het BTIV, betreft het vooral procedurele eisen. Bijvoorbeeld die met betrekking tot de onderbouwing van de voorgenomen (her)benoeming en het proces dat bij de toetsing wordt gevolgd. Bij een meerhoofdig bestuur zal bij de toetsing van een beoogde kandidaat, net als bij de RvT, ook worden gekeken naar de samenstelling en competenties van het bestuur als geheel.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 14.*

**22.7 Kan er bij gerede twijfel aan een zittende bestuurder of commissaris ook tussentijds getoetst worden?**

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 tussentijdse periode te blijven voldoen aan de eisen. In het kader van het (reguliere) toezicht op de governance bij corporaties kan de Autoriteit Woningcorporaties bij twijfel daaromtrent de corporatie daarop aanspreken en zo nodig via een aanwijzing (en sancties) aandringen op maatregelen.

*Bron: BZK.*

**22.8 Welke werkzaamheden gaan niet samen met een functie van bestuurder of commissaris?**

Voor zowel bestuurders als commissarissen van een corporatie moet voorkomen worden dat er sprake is van tegenstrijdige belangen tussen het uitoefenen van een functie voor de corporatie 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 wet zien erop (mogelijke) tegenstrijdige belangen uit te sluiten. Als een 'orgaan van een organisatie die zich tot doel stelt de belangen van gemeenten, provincies of 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.

*Bron: BZK.*

**22.9 Hoe gaat het in de praktijk als blijkt dat commissarissen toch collega-commissarissen zijn? Hoe is dit juridisch afdwingbaar in de praktijk?**

De RvT moet dit constateren en de betreffende commissaris(sen) de keuze voorleggen welke functie zij niet meer wensen te vervullen.

*Bron: BZK.*



**22.10 Wanneer is sprake van ontstentenis of belet?**

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.

*Bron: BZK.*

**22.11 Kan een commissaris terugkeren in de RvT na tijdelijke vervanging van de bestuurder bij ontstentenis of belet?**

De wet (artikel 30, zesde lid, onder b) schrijft voor dat het lidmaatschap van de RvT onverenigbaar is met het lidmaatschap van 'het eerdere lidmaatschap van de toegelaten instelling'. Verder schrijft de wet in artikel 25, elfde lid onder a, voor dat de statuten van een corporatie voorschriften bevatten over de wijze waarop voorlopig in het bestuur van de corporatie 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 corporatie. Een terugkeer na een (korte) vervanging bij ontstentenis of belet als commissaris is daarom mogelijk.

*Bron: BZK.*

**22.12 Wie benoemt de commissarissen bij een corporatie die vereniging is?**

Artikel 30, tweede lid van de wet bepaalt dat commissarissen worden benoemd door de RvT. De statuten van een vereniging kunnen bepalen dat een voordracht voor de benoeming van een commissaris door de RvT eerst moet worden voorgelegd aan de algemene (leden)vergadering van de vereniging voordat tot benoeming wordt overgegaan.

*Bron: BZK.*

**22.13 De Woningwet bepaalt dat de statuten per 1 januari 2017 moeten zijn aangepast. De bepalingen over de huurderscommissaris zijn gekoppeld aan de statuten. Hoe werkt dat in de praktijk?**

In het geval dat de statuten van de corporatie in de periode tussen 1 juli 2015 en 1 januari 2017 nog niet zijn aangepast aan de nieuwe wettelijke vereisten, dan zal de corporatie gebonden zijn aan de wet in plaats van aan de (nog te wijzigen) statuten. Als het aantal huurderscommissarissen niet aan het wettelijk gestelde minimum voldoet, is het derhalve raadzaam met voorrang een huurderscommissaris te benoemen gelet op de wettelijke bepaling.

*Bron: BZK.*

**22.14 Hoe wordt in het BTIV geregeld dat minstens een derde van de RvT moet bestaan uit huurderscommissarissen die rechtstreeks zijn voorgedragen door huurders?**

Dit is al opgenomen in de wet, in artikel 31, negende en tiende lid. Daarom behoeft het geen uitwerking in het BTIV.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 12.*



**22.15 Wat gebeurt er als de huurdersorganisatie geen voordracht voor een commissaris doet?**

Als er geen voordracht van de huurders is, moet de RvC actief werven in overleg met de huurdersvertegenwoordiging.

*Bron: BZK.*

**22.16 Is een advies van de huurdersorganisatie aan de RvT bij (her)benoeming van de bestuurder of de commissarissen vereist?**

Er is geen verplichting om de huurdersorganisatie te raadplegen of om advies te vragen.

De wet en het BTIV voorzien niet in directe betrokkenheid van de huurdersorganisatie.

(Her)benoeming van een bestuurder en van leden van de RvT zelf, is de taak van de RvT. Per 1 juli 2015 is een positieve zienswijze van de minister daarop vereist. Via het recht van voordracht dat de huurdersorganisatie heeft voor ten minste twee leden van de RvT, indien de raad bestaat uit ten minste vijf leden (Woningwet, artikel 30, lid 9), is er wel sprake van een indirecte betrokkenheid bij de (her)benoeming van bestuurders en leden van de RvT. De (huurders)commissarissen kunnen bij een op handen zijnde (her)benoeming de huurdersorganisatie wel raadplegen.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 6, 14, bewerkt.*

**22.17 Waarom is de Autoriteit Woningcorporaties (AW) niet verplicht om een exitgesprek te voeren met een opgestapt lid van de RvT?**

Het tussentijds opstappen van een lid van de RvT kan een signaal zijn dat er iets aan de hand is bij een corporatie. Het ligt in de rede dat de toezichthouder een dergelijk signaal oppakt, bijvoorbeeld door betrokkene uit te nodigen voor een exitgesprek. Een wettelijke verplichting daartoe acht de regering echter te vergaand, aangezien een lid van de RvT ook om andere dan ernstige redenen kan vertrekken voordat zijn of haar benoemingstermijn eindigt.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 15, bewerkt.*

**22.18 Kunnen leden van de RvT aansprakelijk worden gesteld voor het niet tijdig voldoen aan de meldplicht bij de Autoriteit Woningcorporaties? Kunnen zij zich hiertegen verzekeren?**

Uitgangspunt van de wet is een wederzijdse uitwisseling van informatie tussen interne en externe toezichthouder. In het BTIV, artikel 27, eerste lid staan de gevallen waarin de RvT de minister dient te informeren. Leden van de RvT dienen een eigen afweging te maken, wat in lijn is met de primaire verantwoordelijkheid die de raad heeft voor het toezicht op de gang van zaken binnen de corporatie. Mogelijke problemen binnen de corporatie (zoals genoemd in het BTIV, artikel 27, eerste lid, onder a en c) waarvan de RvT van mening is dat die niet binnen de corporatie zelf opgelost kunnen worden en waarover het bestuur van de corporatie niet zelf de toezichthouder informeert, dient de RvT te melden aan de externe toezichthouder die zo nodig (aanvullende) maatregelen kan nemen. Tevens informeert de RvT, indien het bestuur dat niet zelf doet, de minister indien sprake is van een onoverbrugbaar geschil tussen bestuur en RvT, en bij liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen in de corporatie.

Artikel 61lb van de wet bepaalt dat de externe toezichthouder de leden van de RvT informeert over (voornemens tot) toezichtmaatregelen bij de corporatie. Gegeven de centrale verantwoordelijkheid van het bestuur voor de instelling en de informatieverplichtingen die daarmee samenhangen, zal de



externe toezichthouder zich bij problemen primair richten tot het bestuur. Omgekeerd is het bestuur ook de eerst aangewezen om de externe toezichthouder te informeren bij problemen. Indien dat niet gebeurt, zal de RvT zijn verantwoordelijkheid moeten nemen en de externe toezichthouder informeren. Wanneer mogelijk sprake is van gebrekkig intern toezicht c.q. taakverwaarlozing door (leden van) de RvT, kan de externe toezichthouder gebruik maken van publiekrechtelijke sanctiemiddelen, zoals het opleggen van een schorsing of ontslag. Leden van een RvT kunnen door de corporatie zelf ook (hoofdelijk) civielrechtelijk aansprakelijk gesteld worden voor hun handelen of nalaten in de uitvoering van hun functie, door het van overeenkomstige toepassing verklaren van bepalingen uit het BW over bestuurdersaansprakelijkheid. Daarbij zal de rechter moeten vaststellen, of op grond van alle omstandigheden van het geval sprake is van 'ernstige verwijtbaarheid'. Het niet melden van informatie door (leden van) de RvT aan de externe toezichthouder zal in de specifieke context worden beoordeeld. Of enkel het niet melden van informatie is gedekt door een aansprakelijkheidsverzekering, zal, naast de specifieke feiten en omstandigheden van het geval, afhangen van wat aan voorwaarden in de specifieke verzekeringsovereenkomst is opgenomen.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 16, 17.*

#### 22.19 Is het mogelijk om finale kwijting te geven bij vertrek van een RvT-lid?

Ja. Finale kwijting aan een commissaris (of bestuurder) 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 corporatie kan zich dan mogelijk beroepen op het Burgerlijk Wetboek (bijvoorbeeld in geval van dwaling of onvoorziene omstandigheden).

*Bron: BZK.*

#### 22.20 Wie moet de nieuwe RvT benoemen als de RvT volledig in één keer ontslagen is?

Corporaties moeten volgens de Woningwet in hun statuten vastleggen hoe bij ontstentenis (en belet) in de RvT (en het bestuur) wordt voorzien.

*Bron: BZK.*

#### 22.21 Het rooster van aftreden is vaak zo samengesteld dat elk jaar een vacature ontstaat in de RvT. Als een RvT-lid eerder stopt dan volgens het rooster, treedt een nieuw RvT-lid in het bestaande rooster. Als het nieuwe RvT-lid dan bijvoorbeeld na twee jaar aftreedt, kan deze worden herbenoemd voor twee jaar, vervolgens vier jaar en vervolgens nog eens twee jaar (mits niet in strijd met statuten). Wat verandert de nieuwe Woningwet daaraan?

De Woningwet schrijft voor dat leden van de RvT na benoeming maximaal één keer herbenoemd mogen worden. Met een maximale benoemingstermijn van twee keer vier jaar. De benoemingstermijn mag korter zijn dan vier jaar, maar het aantal keren dat je achtereenvolgens wordt benoemd is niet meer dan twee termijnen.

*Bron: BZK.*

#### 22.22 Hoe gaat een verzoek tot ontslag van een commissaris of de RvT bij de Ondernemingskamer in de praktijk? Is de Ondernemingskamer hier op voorbereid?

Artikel 33 van de Woningwet maakt het mogelijk dat een verzoek bij de Ondernemingskamer van het



gerechtshof Amsterdam wordt ingediend om een individuele commissaris of volledige RvT te ontslaan. Een verzoek tot ontslag kan worden gedaan door de corporatie (vertegenwoordigd door bestuur of RvT) en de minister. Het indienen van een verzoekschrift op grond van artikel 33 van de wet verloopt via de verzoekschriftprocedure van de Ondernemingskamer van het gerechtshof Amsterdam.

*Bron: BZK.*

#### **22.23 In welke gevallen dient de RvT de minister i.c. de Autoriteit Woningcorporaties te informeren?**

In de wet zijn maatregelen getroffen, zodat het intern en extern toezicht elkaar kunnen versterken en aanvullen. In artikel 27 van het BTIV zijn de situaties benoemd waarin de RvT de minister, in casu de externe toezichthouder, op de hoogte dient te stellen, omdat het daarbij voor de minister in het kader van het toezicht wenselijk is vroegtijdig op de hoogte te zijn van ontwikkelingen die bij de corporatie spelen. Het gaat om:

- schade of mogelijke schade aan het belang van de volkshuisvesting door handelen van de corporatie
- indien sprake is van een onoverbrugbaar geschil tussen het bestuur en de RvT van de corporatie of tussen de corporatie en een dochtermaatschappij
- twijfel over rechtmatigheid van handelen of de integriteit bij beleid en beheer van de corporatie
- indien sprake is van liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen bij de corporatie of een dochtermaatschappij van die corporatie.

Bij Ministeriële Regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 68, 69.*

#### **22.24 In welke gevallen is de minister i.c. de Autoriteit Woningcorporaties verplicht de RvT te informeren?**

Er is sprake van een wederzijdse informatieverplichting. De wet bevat voor de externe toezichthouder de bepaling (artikel 61lb) dat hij in bepaalde, bij of krachtens AMvB te bepalen gevallen de RvT van de corporatie op de hoogte stelt van zijn toezichttaken. Die gevallen zijn bepaald in artikel 114 van het BTIV.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 68, 69.*

#### **22.25 Wat is de beweegreden om te regelen in art 30 lid 9 onderdeel c van de Woningwet dat de ALV het bindende karakter van een RvT-voordracht door de huurdersorganisatie kan ontnemen?**

Dit betreft geen nieuw element. Een vergelijkbare bepaling is reeds ondergebracht in artikel 7, lid 1, onderdeel f van het BBSH. De achtergrond voor de mogelijkheid om het bindende karakter van een voordracht van een kandidaat-commissaris te ontnemen (aan de hand van een besluit van de algemene vergadering van een corporatie die een vereniging is) is gelegen in de status van de algemene vergadering als hoogste orgaan binnen een vereniging.

*Bron: BZK.*

#### **22.26 Een corporatie met zeven RvT-leden heeft twee leden die zijn voorgedragen door de huurders, wat minder is dan een derde. Betekent dit dat bij de eerste herbenoeming (begin**





**2016) de betreffende commissaris niet kan worden herbenoemd, en dat de huurdersorganisatie gevraagd moet worden een nieuw lid voor te dragen? Mag ook gekozen worden om bij een tweede herbenoeming later in 2016 een huurderscommissaris te werven?**

Ja respectievelijk nee. Van corporaties wordt verwacht dat zij zo snel mogelijk voldoen aan de eisen die gelden voor de samenstelling van de RvT op basis van de wet. Wanneer dus niet ten minste een derde van de commissarissen is benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties, dient bij het verlopen van de benoemingstermijn van de eerste zittende commissaris van wie deze termijn afloopt, een nieuwe kandidaat-commissaris te worden geworven en benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties van de corporaties. Dit kan betekenen dat een zittende commissaris niet in aanmerking komt voor herbenoeming. De benoeming van een commissaris op voordracht van de huurdersorganisaties dient te voldoen aan alle wettelijke eisen, zoals de fit and proper test.

*Bron: BZK.*

**22.27 Dient de directeur-bestuurder die een aanstelling en benoeming voor onbepaalde tijd heeft, herbenoemd te worden conform de nieuwe Woningwet?**

Nee. Het overgangsrecht (Woningwet, artikel II lid 9) geeft aan dat het bepaalde bij en krachtens de artikelen 25 (eisen aan bestuurders) respectievelijk 30 (eisen aan de RvT-leden) van de Woningwet geen gevolgen heeft voor de benoeming of aanwijzing tot bestuurder respectievelijk commissaris van een corporatie die voor 1 juli 2015 heeft plaatsgevonden.

Ofwel, in het geval van een directeur-bestuurder die vóór 1 juli 2015 is benoemd voor onbepaalde tijd geldt artikel 25 lid 4 niet.

*Bron: BZK.*

**22.28 Een corporatie heeft commissarissen die factureren vanuit een BV en niet als natuurlijk persoon. Hoe gaat dit bij herbenoeming of nieuwe benoemingen vanaf 1 juli 2015? Kan een RvT-lid dan nog steeds vanuit bijvoorbeeld een BV zijn/haar diensten verlenen? Of is facturatie vanuit de natuurlijk persoon dan noodzakelijk?**

De wet en het besluit wijzigen niets met betrekking tot de wijze van factureren.

*Bron: BZK.*

**22.29 Als er meerdere (overkoepelende) bewonersorganisaties zijn waarmee de corporatie het overleg voert, wie mag dan de commissarisvoordrachten doen?**

In de Woningwet zijn geen voorschriften opgenomen over de handelwijze in deze casus. Ook het Burgerlijk Wetboek biedt geen (dwingendrechtelijke) voorschriften hierover. Indien sprake is van meerdere huurdersorganisaties binnen een corporatie, zouden de statuten voorschriften moeten bevatten ten aanzien van het te volgen proces bij de voordracht van een huurderscommissaris. Aanvullend op de statuten kunnen betrokken partijen binnen de corporatie werkafspraken overeen komen bij aanvang van het proces om te komen tot een voordracht van een huurderscommissaris.

*Bron: BZK.*



### **23. Rechtsvorm vereniging**

#### **Wettelijk kader:**

Artikel 22, 24, 25 en 30 Woningwet

#### **23.1 Moeten corporaties met de verenigingsvorm aan dezelfde governance-eisen voldoen als stichtingen?**

De wet geldt voor corporaties die zowel een vereniging als een stichting kunnen zijn. De eisen die aan corporaties worden gesteld in het kader van governance zijn voor verenigingen of stichtingen gelijk.

*Bron: BZK.*

#### **23.2 Hoe vindt statutenwijziging plaats bij corporaties die vereniging zijn?**

Het algemene uitgangspunt in de Woningwet (artikel 24 lid 1) is dat het bestuur bevoegd is de statuten te wijzigen. Specifiek voor de corporatie die vereniging is, geldt dat de algemene (leden)vergadering, op voorstel van het bestuur, hiertoe bevoegd is.

*Bron: Woningwet, artikel 24 lid 1.*

#### **23.3 Hoe verandert de Woningwet de benoeming van het bestuur bij corporaties die vereniging zijn?**

Tot de inwerkingtreding van de Woningwet kan het bestuur van een corporatie die vereniging is op twee manieren worden benoemd: of het bestuur en de RvT worden door de algemene (leden)vergadering benoemd, of de ledenvergadering benoemt de RvT en de RvT benoemt het bestuur. De Woningwet bepaalt in artikel 25 lid 1 dat op dit punt het verenigingsrecht (BW, Boek 2, art 37 lid 1 t/m 6) buiten werking wordt gesteld. Dit betekent voor corporaties die vereniging zijn, dat:

- het bestuur niet uit de leden wordt benoemd door de algemene (leden)vergadering
- het bestuur alleen kan worden benoemd door de RvT.

En dit geldt dus al vanaf 1 juli 2015, ook als de statuten op 1 juli 2015 daarop nog niet zouden zijn aangepast.

*Bron: Woningwet, artikel 25 lid 1.*

#### **23.4 Houden huurders bij een corporatie die vereniging is in de nieuwe Woningwet het recht om een bindende voordracht te doen voor een zetel in de RvT?**

De statuten van iedere corporatie, dus ook die van de corporatie die vereniging is, moeten bepalen dat huurders in de gelegenheid worden gesteld een bindende voordracht voor zetels in de RvT te doen (Woningwet, artikel 30 lid 9 onder a).

Een bijzondere bepaling voor de corporatie die vereniging is, is de bevoegdheid van de algemene (leden)vergadering om het bindende karakter te ontnemen aan een voordracht vanuit de huurders voor een commissaris (Woningwet, artikel 30 lid 9 onder c en d). Voor een dergelijk besluit van de algemene (leden)vergadering gelden strenge eisen: het kan alleen maar worden genomen indien op een vergadering de meerderheid van de stemgerechtigden aanwezig is. Aanwezige huurders die geen lid van de vereniging zijn, tellen daarbij dus niet mee (Woningwet, artikel 30 lid 9 onder e).

*Bron: Woningwet, artikel 30 lid 9, onder a, c, d en e.*



### 23.5 Zijn corporaties met de verenigingsvorm anders dan 'gewone' verenigingen?

Het Burgerlijk Wetboek (boek 2, titel 2) ten aanzien van verenigingen is van toepassing. Dit betekent dat de algemene regels die gelden voor verenigingen ook gelden voor corporaties die verenigingen zijn. Op enkele punten is dit niet zo:

- Bij 'gewone' verenigingen geldt dat de algemene (leden)vergadering bevoegd is de statuten te wijzigen. Specifiek voor corporaties die vereniging zijn, geldt dat de algemene (leden)vergadering, hiertoe slechts bevoegd is op voorstel van het bestuur
- Bij 'gewone' verenigingen dienen de statuten het bestuur voor het verrichten van bepaalde handelingen die bevoegdheid specifiek toe te kennen, eventueel gebonden aan beperkingen en voorwaarden (BW, Boek 2, artikel 44 lid 2). Bij corporaties die vereniging zijn, is het bestuur bevoegd tot het verrichten van alle handelingen die in het belang zijn van de vereniging.

*Bron: BW, Boek 2, titel 2; Woningwet, artikel 22 lid 2 onder a.*



## **24. Sloop- en klachtenreglement**

### **Wettelijk kader:**

Artikel 55b Woningwet (reglement sloop en renovatie)

Artikel 102 BTIV

### **24.1 Zijn corporaties op basis van de Europese Richtlijn (richtlijn ADR consumenten, 2013/11/EU 21 mei 2013) verplicht om nieuwe (regionale) klachteninstellingen op te richten?**

Per 1 juli 2015 is de inwerkingtreding voorzien van de Implementatiewet, ter implementatie van de Richtlijn 2013/11/EU van het Europees parlement en de Raad van 21 mei 2013 betreffende alternatieve beslechting van consumentengeschillen. De huidige praktijk is dat corporaties klachtenbehandeling 'in house' organiseren, waarbij elke klachteninstantie zijn eigen reglement en werkwijze heeft. De Implementatiewet gaat uit van een klachteninstantie die buiten de onderneming is gehuisvest, onafhankelijk is georganiseerd en tevens transparant en uniform is. De klachtenafhandeling van corporaties moet aan de Implementatiewet gaan voldoen, net als andere sectoren, zoals de banken en zorgverzekeraars. De regering zal daartoe overleg in gang zetten met Aedes en de Woonbond om te komen tot een klachteninstantie (of -instanties) die aan deze eisen voldoet (voldoen). In de Implementatiewet zijn enkele bestaande instanties genoemd die door de overheid erkend zijn zoals de Stichting Geschillencommissie Consumentenzaken (SGC) en het klachteninstituut financiële dienstverlening (Kifid). Deze instanties kunnen als voorbeeld dienen voor de inrichting van een mogelijke instantie (of enkele instanties) of er kan zelfs aansluiting bij worden gezocht (SGC).

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 32.*

### **24.2 Voldoen gemeentelijke of regionale klachteninstanties aan de Implementatiewet?**

De Implementatiewet voorziet in één enkele instantie of slechts enkele instanties in de zin van deze wet en biedt daarom geen ruimte om per gemeente en bewonersorganisatie aparte afspraken te maken. Wel is voorzien in een rol voor de Woonbond in deze. Indien de sector in overleg met de Woonbond zou kiezen voor aansluiting bij de Stichting Geschillencommissie Consumentenzaken (SGC) zou dit betekenen dat de corporaties gebruik maken van de voorzieningen en expertise van deze stichting. Dit kan leiden tot aanzienlijk lagere lasten dan bij mogelijke oprichting van enkele regionale klachteninstellingen.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 31.*

### **24.3 Wat is de rol van het Aedes-voorbeeldreglement, zoals genoemd in artikel 55b van de Woningwet?**

De regering benadrukt met het voorschrijven van het voorbeeldreglement van Aedes dat er sprake dient te zijn van uniformiteit van geschillenbeslechting bij corporaties, in lijn met de Implementatiewet. Het is de bedoeling dat het vigerende voorbeeldreglement van Aedes en de procedure rond geschilbeslechting in overleg met de Woonbond worden aangepast, zodat ze gaan voldoen aan alle eisen van de Implementatiewet.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 32.*

### **24.4 Wat betekent de toepassing van de Implementatiewet (invoering van een (landelijk) klachtafhandelingssysteem voor de klachtafhandeling bij corporaties?**



In de Nota van toelichting bij het BITV is aangegeven dat de regering het wenselijk acht dat de klachtenafhandeling van corporaties aan de eisen van de Implementatiewet buitengerechtelijke geschilbeslechting consumenten voldoet. De regering zal daartoe overleg in gang zetten met Aedes en de Woonbond om te komen tot een klachteninstantie of -instanties die aan deze eisen voldoet c.q. voldoen. Daarnaast heeft de Minister besloten om de sector na de inwerkingtreding van deze Implementatiewet (deze is voorzien per 1 juli 2015), tot 1 januari 2017 de tijd te geven om aan deze Implementatiewet te voldoen.

*Bron: BZK.*



**25. Visitatie**

**Wettelijk kader:**

Artikel 53a Woningwet



## **26. Fusie en splitsing**

### **Wettelijk kader:**

Artikel 53 Woningwet

Artikelen 85 t/m 94 BTIV

### **26.1 Hoe gaat het instemmingsrecht van huurders bij fusie eruit zien?**

De fusiepartners (corporaties) moeten hun goedkeuringsaanvraag bij de Autoriteit Woningcorporaties indienen inclusief de zienswijzen van de betrokken huurdersorganisaties en bewonerscommissies. In die zienswijzen, die schriftelijk moeten worden uitgebracht, geven de huurdersorganisaties en bewonerscommissies aan of zij instemmen met de voorgenomen fusie of niet. De wet stelt geen verdere vormvereisten aan de zienswijze.

*Bron: BZK.*

### **26.2 Waarom wordt in artikel 87 lid 1 van het BTIV gesproken over een zienswijze van huurders op een voorgenomen fusie, terwijl het aangenomen amendement van het lid Karabulut c.s. over het geven van instemmingsrecht aan huurders bij fusies en het aangaan van verbindingen (Kamerstuk 33 966, nr. 64) handelt over een instemmingsrecht, wat verder gaat dan een zienswijze?**

In de wet en het amendement gaat het om de instemming van de huurders van de *woongelegenheden* van de corporatie. In artikel 87, eerste lid, van het BTIV gaat het over een zienswijze van de huurders van *andere gebouwen dan woongelegenheden* van de corporatie, zoals huurders van het maatschappelijk vastgoed. Deze zienswijze is aanvullend op het instemmingsrecht.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 17.*

### **26.3 (zie ook 6.8) Waarom hebben huurdersorganisaties alleen aan het begin van het traject van een fusie instemmingsrecht en niet (ook) aan het einde, zoals de beoordeling van de toezichthouder ook aan het einde plaatsvindt?**

Artikel 53 van de wet beschrijft het proces om tot goedkeuring voor een fusie te komen. Het moment waarop de huurdersorganisatie instemt met het fusievoorstel is onderdeel van het proces van de aanvraag bij de minister: een corporatie kan een verzoek tot vrijwillige fusie alleen indienen indien de huurdersorganisatie heeft ingestemd. Het is niet mogelijk (in het besluit) van deze wettelijke procedure af te wijken en de huurders pas aan het eind te laten beslissen. Huurdersorganisaties dienen in een vroegtijdig stadium betrokken te worden bij fusievoorstellen. De enige mogelijkheid om af te wijken van een zienswijze van de huurdersorganisatie is benoemd in artikel 53 lid 2. Dan moet een besluit tot fusie het gevolg zijn van financiële noodzaak in plaats van vrijwillige keuze of moet er sprake van zijn dat de corporatie niet langer invulling kan geven aan de volkshuisvestelijke opgave.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 71.*

### **26.4 (zie ook 6.9) Heeft een huurdersorganisatie ook instemmingsrecht bij een mogelijke splitsing?**

Voor een splitsing die geen juridische scheiding is, is de rol van de huurdersorganisatie(s) gelijk aan de situatie van een fusie. Dit vloeit voort uit artikel 53 lid 6 van de wet. Bij een juridische scheiding gelden de bepalingen van artikel 81 van het BTIV.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 71.*



## **27. Verbindingen/deelnemingen**

### **Wettelijk kader:**

Artikel 21 t/m 21b Woningwet (aangaan verbindingen)

Artikel 27 Woningwet (goedkeuring minister)

Artikel 41 en 50a Woningwet

Artikel 8 t/m 12 BTIV (aangaan verbindingen)

Artikel 17 BTIV (verstrekken middelen aan verbonden ondernemingen)

Artikel 26 BTIV (goedkeuring minister)

Artikel 44 BTIV (naar rato actief)

### **27.1 Is er al een begrenzing aan het aantal dochtermaatschappijen?**

In het voorjaar van 2015 wordt gestart met een onderzoek naar het aantal toegestane dochtermaatschappijen. Aan de hand van de resultaten zal worden gezien of aanpassing van de wet- en regelgeving gewenst is.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 4.*

### **27.2 Welke procedure geldt bij vervreemding van aandelen in een dochteronderneming?**

Artikel 27, eerste lid onder b, van de wet bepaalt dat de minister een vervreemding van deze aandelen aan anderen dan corporaties niet goedkeurt als:

- a. die vervreemding naar zijn oordeel ertoe leidt dat de financiële continuïteit van de corporatie niet langer is gewaarborgd
- b. die vervreemding geschiedt tegen een prijs die naar zijn oordeel onvoldoende overeenkomt met de intrinsieke waarde
- c. de corporatie een lening of een garantie aan de dochtermaatschappij heeft verstrekt of voor haar schulden aansprakelijk is, en die vervreemding ertoe zou leiden dat zij de helft of minder van de stemrechten in de algemene vergadering van de dochtermaatschappij overhoudt of
- d. degene aan wie wordt vervreemd hem geen verklaring omtrent het gedrag als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens kan overleggen.

Bij Ministeriële Regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van de onderdelen a en b.

*Bron: Artikel 26 BTIV.*

### **27.3 Is een woningvennootschap ook een dochtermaatschappij en een verbonden onderneming?**

Een woningvennootschap is een dochtermaatschappij waarnaar bij de juridische splitsing, zoals beschreven in artikel 50a van de Woningwet, het gehele niet-DAEB-bezit wordt overgeheveld. Een corporatie mag daarnaast nog meer dochters hebben of oprichten. Een BV is een verbonden onderneming. Als de moeder een meerderheidsaandeel heeft, is dit een dochter.

*Bron: BZK.*





**27.4 Als er toegelaten instelling staat in de wet, is dat dan inclusief de woningvennootschap na juridische splitsing (Artikel 41 Woningwet)?**

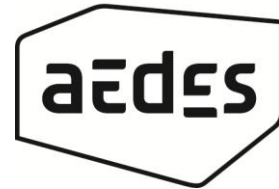
Nee. De woningvennootschap en de verbonden onderneming zijn beide een aparte juridische entiteit naast de toegelaten instelling. Als een regel ook voor verbonden ondernemingen geldt, is dit specifiek in het artikel aangegeven.

*Bron: BZK.*

**27.5 Hoe wordt toezicht op verbindingen/dochteronderneming uitgevoerd? Wordt dit over alle verbindingen uitgevoerd of aan de hand van een materialiteitstoets? Hoe wordt het toezicht vormgegeven bij verbindingen waarbij de corporatie minder dan 50% van de aandelen bezit?**

De Autoriteit Woningcorporaties kan rechtstreeks toezicht houden op de verbinding indien er sprake is van een dochter (meer dan 5% aandelen). Overige deelnemingen lopen via de moeder. Het toetsingskader is nog in ontwikkeling, de huidige beleidsregels gelden tot die tijd.

*Bron: BZK.*



## **28. Samenwerkingsvennootschap**

### **Wettelijk kader:**

Artikel 21 t/m 21b Woningwet (aangaan verbindingen)

Artikel 27 Woningwet (goedkeuring minister)

Artikel 8 t/m 12 BTIV (aangaan verbindingen)

### **28.1 Hoe ziet een samenwerkingsvennootschap er uit, en hoe werkt dit in de praktijk?**

Een samenwerkingsvennootschap is een samenwerkingsvorm tussen corporaties en heeft de vorm van een commanditaire vennootschap (CV) of een vennootschap onder firma (VOF). Een CV of VOF heeft geen rechtspersoonlijkheid. Wanneer twee corporaties een VOF aangaan, kunnen zij daar gezamenlijke activiteiten in onderbrengen. Te denken valt aan de ontwikkeling van een gezamenlijk woningbouwplan. Omdat de CV en VOF geen rechtspersoonlijkheid hebben, is het mogelijk om compensatie (staatssteun) te verstrekken. De verstrekte steun wordt dan immers aan de deelnemende corporaties toegerekend. Deze samenwerkingsvormen zijn vaak van tijdelijke aard, bijvoorbeeld gedurende de duur van een project.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, pp. 73, 74.*



**E. Ministerie, Autoriteit Woningcorporaties en WSW**

**29. Toelating en vereffening corporatie**

**Wettelijk kader:**

Artikel 19 en 20 Woningwet

Artikel 5 t/m 7 BTIV



### **30. Autoriteit Woningcorporaties**

#### **Wettelijk kader:**

Artikel 60 t/m 61c Woningwet

Artikel 61d t/m 61lb Woningwet (toezicht en bewind)

Artikel 105 en 120b Woningwet (last onder dwangsom, bestuurlijke boete)

Artikel 113 en 114 BTIV (toezicht en bewind)

Artikel 115 BTIV

---

#### **30.1 Welke rol speelt de Autoriteit Consument & Markt (ACM) bij het toezicht op corporaties, en hoe is de taakverdeling met de Autoriteit Woningcorporaties (AW)?**

In de wet is het financiële toezicht op corporaties onder ministeriële verantwoordelijkheid gebracht. De uitvoering van het financiële én het volkshuisvestelijke toezicht is in artikel 115 van het BTIV gemandateerd aan de AW. De ACM ziet op grond van de Mededingingswet toe op de naleving van de regels voor het markttoezicht, zoals het verbod op kartelafspraken en op misbruik van economische machtsposities. Daarnaast ziet de ACM wat betreft woningcorporaties alleen toe op de registratie van baten en lasten voor diensten van algemeen economisch belang (DAEB) bij ondernemingen met een omzet van meer dan 40 miljoen euro. Dit betreft enkel de toerekening van kosten en opbrengsten aan de DAEB en niet de administratieve scheiding of juridische splitsing. Er worden, bijvoorbeeld in een samenwerkingsprotocol, afspraken gemaakt om te voorkomen dat er als gevolg van de uitoefening van de taken door de ACM en de AW onnodige toezichtlasten ontstaan voor corporaties.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 69.*

#### **30.2 Waarom is het 'toezicht op het toezicht' niet geregeld in het BTIV?**

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) komt te werken onder ministeriële verantwoordelijkheid en wordt onderdeel van de rijksdienst. Het inrichten van specifiek toezicht op een toezichthouder is alleen gebruikelijk wanneer de betreffende toezichthouder een verzelfstandigde of private organisatie is. Dit is bij de AW niet het geval.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 70.*



### **31. Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

#### **Wettelijk kader:**

Artikel 44c lid 1 onder i Woningwet (zienswijze WSW bij niet-DAEB-investeringen)

#### **31.1 Waarom bevat het BTIV geen bepalingen over de relatie tussen de minister en het WSW?**

De regering heeft bij de behandeling van de novelle op verzoek van Kamerlid Van der Linde toegezegd over de positie van het WSW nog specifiek met de Tweede Kamer op een later moment in debat te gaan. Ten behoeve van dat debat zal in mei 2015 een brief naar de Kamer worden gestuurd waarin enkele voornemens met betrekking tot het WSW uiteen zullen worden gezet. Uitkomst van het debat kan zijn dat de regelgeving ten aanzien van het WSW dient te worden aangepast.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 70.*



### **32. Sanerings- en projectsteun**

#### **Wettelijk kader:**

Artikel 21f, 57 t/m 59 en 104a Woningwet

Artikel 41c en 42 Woningwet (projectsteun)

Artikel 35 en 36 BTIV (projectsteun)

Artikel 104 en 105 BTIV (subsidie voor financiële sanering)

Artikel 106 en 107 BTIV (subsidie voor projectsteun)

Artikel 108 t/m 111 BTIV (bijdrage van de sector)

Artikel 112 BTIV (mandatering WSW)

#### **32.1 Waar kan de corporatie na 1 juli 2015 een saneringsaanvraag indienen?**

Totdat de minister dit gemandateerd heeft aan het WSW, moet een aanvraag bij de minister worden ingediend.

*Bron: BZK.*

#### **32.2 Waar kan na 1 juli 2015 projectsteun worden aangevraagd?**

Dat wordt van het CFV overgeheveld naar de minister.

*Bron: BZK.*

#### **32.3 Wanneer komt een corporatie in aanmerking voor projectsteun?**

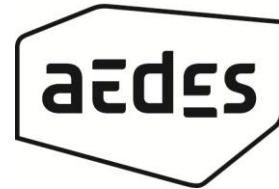
De criteria hiervoor staan in artikel 106 BTIV. Er dient een aanvraag te worden ingediend bij de minister, waarin de corporatie aannemelijk maakt dat:

- a. zij over onvoldoende financiële middelen beschikt om bepaalde, in de aanvraag op te nemen werkzaamheden te kunnen verrichten
- b. die bedoelde werkzaamheden zijn opgenomen in het jaarlijkse overzicht met beleidsvoornemens (voorgenomen werkzaamheden in de komende vijf jaar), of door de minister zijn opgedragen via een aanwijzing
- c. personen of instanties die geen corporatie zijn niet of niet volledig bereid zijn die werkzaamheden te verrichten of daarvoor financiële middelen te verstrekken.

De aanvraag gaat vergezeld van:

- a. het projectplan met betrekking tot bedoelde werkzaamheden, dat in elk geval inzicht geeft in aard en duur van die werkzaamheden, alsmede de financiële baten en lasten die met die werkzaamheden samenhangen
- b. de zienswijze op het projectplan door de gemeente of gemeenten waar die werkzaamheden zijn voorzien, en van de betrokken bewonersorganisaties
- c. een toelichting op de omstandigheden, bedoeld in het hierboven gestelde onder c
- d. de bijdragen aan de werkzaamheden, die kunnen worden verkregen van andere corporaties (matching) en van personen of instanties die geen corporatie zijn
- e. een raming, in relatie tot de in d bedoelde bijdragen, van de benodigde projectsteun.

*Bron: BZK.*



32.4 (zie ook 6.7) **Waarom hebben huurdersorganisaties geen instemmingsrecht bij een saneringsplan?**

Het besluit tot sanering is de verantwoordelijkheid van de saneerder. Het dominante belang is immers de continuïteit van de kerntaak: de verhuur van het DAEB-vastgoed. Een instemmingsrecht van een andere partij staat daarmee op gespannen voet.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 71.*



## F. Overig

### 33. Overig

#### 33.1 **Wat is het verschil tussen de Staat van de Woningmarkt en de Staat van de Volkshuisvesting?**

De Staat van de Woningmarkt betreft zowel de koop- als de (sociale- en particuliere) huursector, de doorstroming binnen en tussen deze segmenten, legt de relatie met de demografie en de economie en gaat in op de bouwsector als geheel. In de 'Staat van de Volkshuisvesting' zal de sociale huursector centraal staan. De rapportage geeft inzicht in het functioneren van het corporatiestelsel en de volkshuisvestelijke prestaties. Ten behoeve van monitoring in de Staat van de Volkshuisvesting zal vooraf aangegeven worden welke prioriteiten de regering voor de sector agendeert voor de komende jaren. Met name op die onderdelen zal nadrukkelijk gemonitord worden of doelstellingen gehaald worden en in prestatieafspraken zijn opgenomen.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 72.*

#### 33.2 **Wat zijn de verwachte gemiddelde kosten bij een corporatie in 2015 voor het toezicht, de bedrijfslasten, de kosten van de splitsing of scheiding en de kosten van de verhuurderheffing?**

- Netto bedrijfslasten per vhe (exclusief verhuurderheffing, heffing saneringen en leefbaarheids-uitgaven): circa 1.325 euro
- Verhuurderheffing per vhe: circa 510 euro
- Administratieve lasten Woningwet/BTIV per vhe, uitgaande van administratieve scheiding: 16,70 euro eenmalig en 1,70 euro structureel
- Meerkosten juridische scheiding per vhe: 2,80 euro eenmalig en 6,40 euro structureel.

*Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 75.*

#### 33.3 **Hoe werkt het overgangsrecht: wat mag nu wel, straks niet meer en hoe werkt het in de overgangsperiode?**

Het overgangsrecht wordt uitgewerkt in een Ministeriële Regeling.

*Bron: BZK.*

#### 33.4 **Wat gaat er per 1 juli 2015 direct in, en waaraan hoeft pas later te worden voldaan?**

Jaarverslaggeving 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 2015 dienen wel de prestatievoornemens (dPi) ingediend te worden.

*Bron: BZK.*

#### 33.5 **Komt er een nieuwe geactualiseerde memorie van toelichting?**

Er komt geen nieuwe memorie van toelichting op de wet, er is wel een toelichting op het BTIV (Staatsblad) en er komt een populaire toelichting op de wet en het BTIV.

*Bron: BZK.*





**33.6 Kan een corporatie failliet gaan?**

Ja. Dit wordt nergens uitgesloten.

*Bron: BZK.*

**33.7 Welke Europese regels worden met de nieuwe Woningwet geïmplementeerd?**

Met de Woningwet wordt invulling gegeven aan het besluit van de EC van 15 december 2009 over staatssteun aan woningcorporaties.

*Bron: BZK.*

**33.8 Welke regelgeving wordt ingetrokken?**

Alle circulaire's worden ingetrokken, het huidige BBSH en de oude Woningwet. Sommige onderdelen zullen tijdelijk doorlopen tot de nieuwe eisen van kracht zijn. De beleidsregels over derivaten en beleggen blijven gelden totdat de Autoriteit Woningcorporaties het treasurystatuut heeft goedgekeurd.

*Bron: BZK.*