



ONDERZOEK JURIDISCHE EFFECTEN WONINGWET



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting	4
Conclusies.....	5
1. Inleiding.....	8
2. Verbonden ondernemingen (artikelen 21 en 21a Woningwet).....	9
3. Governance (artikelen 24 t/m 33 Woningwet)	10
4. Vervreemden van onroerende zaken (artikel 27 Woningwet)	12
5. Relatie met gemeente, prestatieafspraken (artikelen 40 t/m 44b Woningwet).....	14
6. Woningmarktregio (artikel 41b en 41c Woningwet).....	16
7. Markttoets (artikel 44c Woningwet)	16
8. Gebied van de volkshuisvesting, kerntaken (artikelen 45 t/m 47 Woningwet).....	17
9. Diensten aan bewoners (artikel 45 lid 2 onderdeel c Woningwet), huurkorting ...	20
10. Gebouwen met maatschappelijke gebruiksbestemming (artikel 45 lid 2 onderdeel d van de Woningwet).....	21
11. Leefbaarheid (artikel 45 lid 2 onderdeel f van de Woningwet)	21
12. Gebouwen met bedrijfsmatige gebruiksbestemming (artikel 45 lid 2 onderdeel g van de Woningwet).....	23
13. Herontwikkeling – overdracht infrastructurele voorzieningen aan gemeente.....	24
14. Bedrijfsvoering/administratie voor verbonden ondernemingen (artikel 45 lid 2 onderdeel j van de Woningwet)	25
15. In stand houden en treffen van voorzieningen (artikel 45, tweede lid, onderdelen b, e en h Woningwet en artikel 45, zevende lid, Woningwet).....	25
16. Verduurzaming.....	26
17. Huurovereenkomsten voor twee jaar of korter (artikel 48 Woningwet)	28
18. Passend toewijzen (artikel 46 van de Woningwet) en inkomensnormen (artikel 48 van de Woningwet).....	29
19. Scheiding (artikel 48a t/m 50c van de Woningwet).....	31
20. Bedrijfsvoering (artikel 55 van de Woningwet)	32
21. Sanering en projectsteun (artikel 57 t/m 59 van de Woningwet), Toezicht en bewind (artikel 60 t/m 61b van de Woningwet).....	32



Voorwoord

VBTM Advocaten is door de Aedes-commissie Evaluatie Woningwet¹ gevraagd om de juridische effecten van de Woningwet inzichtelijk te maken.² Na opdrachtverstrekking heeft de Commissie de opdracht als volgt aangescherpt en gespecificeerd:

- VBTM maakt een juridische analyse op welke punten de Woningwet en aanpalende wetgeving tegenstrijdig of onduidelijk is of evident belemmerend is ten aanzien van de uitvoering van de maatschappelijke opgave van woningcorporaties;
- VBTM zal aan de hand van praktijkvoorbeelden deze juridische analyse (op onderdelen) onderbouwen;
- Het gaat om een zuiver wetstechnische evaluatie van de Woningwet in volle breedte om te kijken of de Woningwet op een aantal punten beter kan worden gemaakt.

In ons onderzoek hebben wij ons gericht op de effecten van *Hoofdstuk IV Toegelaten instellingen* (artikelen 19 t/m 61t) van de Woningwet, omdat dit hoofdstuk de kern van de regelgeving voor toegelaten instellingen betreft.

Voor de volledigheid zij opgemerkt dat de opstellers van deze rapportage geen absolute volledigheid pretenderen. Het is onmogelijk alles wat door toegelaten instellingen als belemmerend in Woningwet en aanverwante wetgeving wordt ervaren, in een relatief beknopte analyse als deze op te nemen omdat daarvoor de ruimte ontbreekt.

Aan de hand van de structuur en volgorde van de Woningwet worden knelpunten en belemmeringen op een rij gezet, gebaseerd op eigen onderzoek en praktijkervaring van de opstellers, alsmede vele meldingen van toegelaten instellingen uit het hele land die door Aedes ontvangen zijn.

De uitkomst van dit onderzoek geeft een gemêleerd beeld: er kan het nodige worden verbeterd of verduidelijkt – maar de Woningwet heeft ook op veel punten richting gegeven die er voorheen niet of onvoldoende was.

Hans van Doesburg
Rogier Goeman
Jos van den Mosselaar

22 oktober 2018

¹ De Commissie Van Bochove.

² Offertevraag Evaluatie Woningwet d.d. 16 augustus 2018 met omschrijving onderzoeksopdracht en deelvragen.



Samenvatting

De invoering van de herziene Woningwet en de daarop gebaseerde lagere regelgeving per 1 juli 2015 heeft voor toegelaten instellingen de nodige gevolgen gehad waar het hun werkzaamheden betreft. In de herziene Woningwet is het gebied van de volkshuisvesting limitatief afgebakend; buiten dit gebied mogen toegelaten instellingen niet werkzaam zijn, daarbinnen dienen zij zich bij voorrang te richten op de kerntaken. Dit zijn de in de Woningwet eveneens limitatief omschreven Daeb-activiteiten. Naast deze wettelijke kaders hebben toegelaten instellingen ook rekening te houden met de periodiek door de minister te bepalen rijksprioriteiten.

Waar het gaat om het uitvoeren van de kerntaken geldt dat de Woningwet hiervoor in de regel niet belemmerend is, maar daar sinds de herziening juist meer focus op legt. Dat wil niet zeggen dat er in het geheel geen knelpunten zijn waar het strikte kader van de Woningwet zozeer knelt dat wenselijke kerntaken niet kunnen worden uitgevoerd. Zo blijkt bijvoorbeeld dat door een samenspel van verschillende regels het verduurzamen van de sociale woningvoorraad – één van de rijksprioriteiten – niet in alle gevallen mogelijk of haalbaar is.

Naast knelpunten waar Woningwet en de daarop gebaseerde regelgeving daadwerkelijk de uitvoering van kerntaken belemmert, zijn er ook situaties waarbij er sprake is van onwenselijke (en wellicht onvoorziene) effecten van de Woningwet. Dit doet zich regelmatig voor, van problemen met de tijdelijke huisvesting van buitenlandse studenten, tot als onwenselijk en als praktisch slecht uitvoerbaar ervaren regels voor de algemene ledenvergadering van toegelaten instellingen die een vereniging zijn.

Een niet onaanzienlijk deel van de problemen waar toegelaten instellingen tegenaan lopen lijkt zijn oorzaak te vinden in het ontbreken van voldoende flexibiliteit in de regelgeving en de toepassing daarvan. Vaak ontbreekt er een mogelijkheid om van de harde regels van de Woningwet af te wijken vanwege de rigide formulering (of de uitleg daarvan door de Autoriteit woningcorporaties), ook wanneer dat in specifieke gevallen of in regionale situaties passender zou zijn – ook in het kader van de kerntaken. Een minder rigide formulering zou gewenste flexibiliteit bieden.

Een algemene bagatelregeling en hardheidsclausule – die de minister (respectievelijk de Autoriteit woningcorporaties namens de minister) de mogelijkheid biedt om in een specifieke situatie af te wijken van de strikte toepassing van de wet indien dat zou leiden tot een onbillijke of voor de volkshuisvesting ter plaatse onwenselijke uitkomst – ontbreekt. Ook zijn er onvoldoende mogelijkheden om middels prestatieafspraken met de gemeente regionaal maatwerk toe te passen, ook niet als de lokale problematiek dat wenselijk maakt.

Hierna volgen eerst de conclusies, waarna wij vervolgens de diverse onderdelen bespreken, die de basis hebben gevormd voor de door ons getrokken conclusies. Uitwerking van de onderdelen vindt plaats op basis van de volgorde van de artikelen van de Woningwet (zonder ieder artikel apart te bespreken). In het rapport is getracht verwijzingen naar wetsbepalingen (en hun inhoud) zoveel als mogelijk te beperken; waar dat omwille van duidelijkheid en/of leesbaarheid nodig is, gebeurt dat wel.



Conclusies

1. De Woningwet heeft ertoe geleid dat toegelaten instellingen zich, meer dan voorheen, op hun kerntaken zijn gaan concentreren. De ruimte om grootschalige risico's te kunnen nemen is door de Woningwet sterk ingeperkt. Over het algemeen stelt de Woningwet en aanpalende wetgeving toegelaten instellingen voldoende in staat stelt hun kerntaak uit te voeren.
2. In de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV) is zeer veel tot in detail geregeld, wat kan leiden tot starheid en een (te) rigide uitleg van de wet. De vaak limitatief en dwingend geformuleerde bepalingen bieden de minister c.q. de Autoriteit woningcorporaties ook geen mogelijkheden tot afwijking. De regeling in artikel 125 BTIV – die de minister alleen maar de mogelijkheid biedt om ten behoeve van experimenten af te wijken van het BTIV - biedt wat dat betreft onvoldoende mogelijkheden. Het invoeren van een algemene bagatelregeling en een algemene hardheidsclausule komt de flexibiliteit ten goede en zouden gewenste aanvullingen zijn.
3. De bepalingen van de Woningwet en het BTIV zijn met name op het punt van het werkterrein van toegelaten instellingen strikt en vaak limitatief, en bieden daardoor niet altijd voldoende mogelijkheden voor maatwerk per regio of naar omvang van toegelaten instellingen. Prestatieafspraken bieden op zich wel de mogelijkheden tot maatwerk, maar daarmee kunnen knellende marges van de Woningwet niet worden ontlopen; zo bevat artikel 51 van het BTIV een strikt limitatieve opsomming van wat wordt gerekend tot leefbaarheidsbijdragen, en is afwijking daarvan niet mogelijk.
4. Artikel 45, tweede lid van de Woningwet bevat een limitatieve opsomming van wat het gebied van de volkshuisvesting omvat. Teneinde meer regionaal maatwerk mogelijk te kunnen maken, zou overwogen kunnen worden om aan artikel 45, tweede lid van de Woningwet een onderdeel I toe te voegen, om tot het gebied van de volkshuisvesting ook te rekenen: “*andere, bij AMvB [of ministeriële regeling] te benoemen, werkzaamheden die in een in de AMvB [c.q. ministeriële regeling] aan te duiden regio gerekend worden tot het gebied van de volkshuisvesting*”, om de minister zo de mogelijkheid te bieden om regionaal maatwerk mogelijk te maken. De minister kan dan andere dan in (de limitatieve opsomming van werkzaamheden in) artikel 45, tweede lid, onderdelen a t/m k van de Woningwet beschreven werkzaamheden aanwijzen die in een door de minister te bepalen regio ook gerekend worden tot de werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Een andere oplossing om meer (regionaal) maatwerk mogelijk te kunnen maken is dat in artikel 45 van de Woningwet wordt opgenomen dat, naast de al in artikel 45, tweede lid opgesomde werkzaamheden, ook andere activiteiten tot het gebied van de volkshuisvesting worden



gerekend als een toegelaten instelling die andere activiteit(en) noodzakelijk acht en zij daarover prestatieafspraken maakt met de desbetreffende gemeente(n) en haar huurdersorganisaties. De opsomming van de activiteiten die tot het gebied van de volkshuisvesting behoren is dan niet langer limitatief. Eventueel zou de omvang van die 'extra' activiteiten in de Woningwet of het BTIV beperkt kunnen worden tot een bepaald maximum, afhankelijk van de grootte van de desbetreffende toegelaten instelling.

5. Op het punt van verduurzaming is de Woningwet sterk gericht op het eigen bezit van de toegelaten instelling. De Woningwet biedt toegelaten instellingen echter maar beperkte mogelijkheden om buiten het eigen bezit duurzaamheidsactiviteiten te ontplooiën. Zo kan de strikte regelgeving van de Woningwet een (te) grote barrière opwerpen voor toegelaten instellingen om te participeren in projecten tot verduurzaming in breder verband – meer gericht op een gehele wijk of zelfs gemeente. Dit kan er ook toe leiden dat bij complexen waar sprake is van zogenoemd gespikkeld bezit verduurzaming niet van de grond komt, of dat alleen het eigen bezit wordt verduurzaamd terwijl verduurzaming van het gehele complex vanuit financieel en technisch opzicht veel wenselijker zou zijn. Aldus kunnen Woningwet en BTIV ernstig belemmerend zijn voor de uitvoering van wenselijk geachte duurzaamheidsinitiatieven. Teneinde ook in complexen met gespikkeld bezit verduurzaming te kunnen realiseren, is het wenselijk om buiten twijfel te stellen dat toegelaten instellingen ook verduurzamingsmaatregelen mogen uitvoeren met betrekking tot woningen die een bouwkundige eenheid vormen met hun eigen woongelegenheden – analoog aan de regeling voor diensten aan bewoners in art. 47 lid 2 BTIV.
6. Bij de vervreemding van onroerende zaken lopen toegelaten instellingen nogal eens tegen (soms waarschijnlijk onbedoelde) beperkingen in het BTIV aan die als rigide en als onnodig belemmerend worden ervaren. Het verdient aanbeveling die regels nogmaals te beoordelen voor wat betreft de vraag of die beperkingen wel noodzakelijk zijn.
7. Toegelaten instellingen zijn private ondernemingen die weliswaar een duidelijke maatschappelijke taak hebben, maar die geen beleid opgedragen kunnen krijgen door de gemeente. Artikel 42, eerste en tweede lid, van de Woningwet wekken de indruk, dat dit anders zou zijn. Het is wenselijk dat de Woningwet zodanig wordt aangepast, dat daarover geen misverstanden meer kunnen bestaan. Dit voorkomt ook een potentiële tegenstrijdige opdracht aan toegelaten instellingen gegeven de twee wettelijke voorrangregels: het inzetten van middelen om te voldoen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en het inzetten van middelen ten behoeve van de volkshuisvesting.
8. De Autoriteit woningcorporaties stelt zich op het standpunt dat tijdelijke huurkorting niet is toegestaan, omdat zij dit aanmerkt als een vorm van terbeschikbaarstelling van financiële middelen aan bewoners. Het is wenselijk dat buiten twijfel gesteld wordt dat het toegelaten instellingen toegestaan is om tijdelijke kortingen op de huurprijs te geven, zo nodig beperkt tot specifieke gevallen zoals de jongerenkorting.



9. Het is wenselijk dat studentenhuysvesters woningcorporaties met buitenlandse studenten weer huurovereenkomsten naar zijn aard van korte duur mogen afsluiten.

10. De in het kader van de Veegwet wonen in de Woningwet opgenomen bepalingen met betrekking tot het uitbrengen van een zienswijze - door de algemene ledenvergadering van een vereniging aan de Raad van Commissarissen – met betrekking tot goedkeuring door de raad van (voorgenomen) bestuurlijke besluiten c.q. met betrekking tot de voorgenomen benoeming van een bestuurder – dienen te worden geschrapt. In de praktijk blijkt dat bij algemene ledenvergaderingen geen behoefte bestaat aan het uitbrengen van dergelijke zienswijzen en dat een dergelijke zienswijze kan leiden tot een te groot afbreukrisico voor de te benoemen bestuurder. Bovendien blijkt in de praktijk dat verenigingen er door deze regeling, en de gevolgen die dat kan hebben op de besluitvaardigheid van de organisatie, toe worden aangezet om zich om te zetten in een stichting. Daarmee wordt in de praktijk het tegenovergestelde bereikt van de bedoeling van de regeling.



I. Inleiding

I.1 De herziene Woningwet, het BTIV en de RTIV zijn op 1 juli 2015 in werking getreden. Sindsdien is de Woningwet één keer aangepast en is het BTIV drie keer³ aangepast.

In het voorjaar van 2018 heeft een internetconsultatie plaatsgevonden van voorstellen tot aanvullende aanpassingen van de Woningwet en het BTIV; recentelijk is een voorstel tot wijziging van de Woningwet en het BTIV op het punt van de markttoets voor niet-Daeb-activiteiten ingediend en is een besluit tot wijziging van de RTIV op het punt van de rendementseisen voor niet-Daeb-activiteiten genomen.

I.2 Mede door deze frequente wijzigingen en aanpassingen blijkt de – toch al als lastig leesbaar ervaren – Woningwet c.a. vaak moeilijk werkbaar.

Ook de toelichting op de Woningwet en (de achtereenvolgende versies van) het BTIV bieden niet altijd voldoende duidelijkheid over de reikwijdte of bedoeling van de wet. Een integrale, geactualiseerde artikelsgewijze toelichting op de Woningwet en het BTIV wordt in de praktijk node gemist.

I.3 Daarbij komt dat veel bepalingen van de Woningwet, en de nadere uitwerking daarvan in het BTIV en de RTIV, zeer strikt zijn en geen mogelijkheid bieden tot afwijking of flexibiliteit. Een voorbeeld daarvan is de limitatieve opsomming in artikel 45 van de Woningwet van wat behoort tot het gebied van de volkshuisvesting. Ook het BTIV bevat veel limitatieve regelingen, zoals de limitatieve opsomming in artikel 51 van het BTIV van wat bijdragen aan de leefbaarheid inhoudt.⁴ In dergelijke gevallen is afwijking van de Woningwet niet mogelijk (en kan de minister of de Autoriteit woningcorporaties afwijking ook niet toestaan⁵), zelfs als dat in voorkomend geval wenselijk is.

Aan de andere kant biedt de Woningwet niet altijd antwoord op vragen die in de praktijk spelen. De interpretatie van de Woningwet door de Autoriteit woningcorporaties blijkt in die gevallen vaak erg strikt en is, zeker de eerste anderhalf jaar na inwerkingtreding van de Woningwet, niet altijd even eenduidig is gebleken. Bovendien is lang niet altijd helder welke criteria de Autoriteit woningcorporaties hanteert om tot een standpunt te komen.

³ Besluit van 27 mei 2016 (Staatsblad 2016 209), Besluit van 27 maart 2017 (Staatsblad 2017 129) en Besluit van 6 juni 2017 (Staatsblad 2017 240).

⁴ Andere voorbeelden van limitatieve regelingen zijn artikel 47, tweede lid, van het BTIV ('diensten voor bewoners' mogen *uitsluitend* worden geleverd aan in dit artikel genoemde personen), artikel 48 BTIV (de toegelaten instelling mag *uitsluitend* financiële middelen ter beschikking in de vorm als beschreven in dit artikel), artikel 49 BTIV (waarin is bepaald dat *uitsluitend* de in dat artikel bedoelde gebouwen worden gerekend tot 'gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming').

⁵ Het BTIV biedt slechts de mogelijkheid aan de minister om van het BTIV af te wijken ingeval van experimenten die naar zijn oordeel in het belang van de volkshuisvesting zijn.



- 1.4 Overigens mag ook worden geconstateerd dat veel knelpunten en onduidelijkheden uit de Woningwet en BTIV, zoals die luiden op 1 juli 2015, inmiddels zijn opgelost door de diverse wijzigingen en aanpassingen. Dat neemt niet weg dat er in de praktijk nog altijd de nodige knelpunten worden geconstateerd.

Hierna zal worden ingegaan op de in de praktijk meest voorkomende (en/of door toegelaten instellingen genoemde) juridische knelpunten die zij ondervinden bij de toepassing van de Woningwet. Daarbij zal de volgorde worden aangehouden van onderwerpen zoals die in de Woningwet geregeld zijn.

2. Verbonden ondernemingen (artikelen 21 en 21a Woningwet)

- 2.1 Sinds 1 juli 2015 hebben veel toegelaten instellingen hun verbonden ondernemingen in aantal teruggebracht of zelfs geheel geliquideerd. Toch hebben nog steeds veel toegelaten instellingen dochterondernemingen en andere verbonden ondernemingen in de zin van de Woningwet.

- 2.2 In de praktijk levert het (in artikel 21a, tweede lid, van de Woningwet opgenomen) verbod op het verschaffen van aanvullend vermogen aan bestaande ondernemingen soms problemen op. Voor de desbetreffende verbonden ondernemingen is vaak moeilijk of onmogelijk externe financiering te verkrijgen, waardoor zij gedwongen zijn af te zien van voorgenomen activiteiten of reeds gestarte activiteiten moeten staken.

De minister kan ontheffing van dat financieringsverbod verlenen, maar alleen in de gevallen als limitatief beschreven in artikel 12 van het BTIV. Dat artikel biedt daarom niet altijd soelaas. Zo is het niet mogelijk om ontheffing te krijgen voor bijvoorbeeld het verstrekken van een tijdelijk overbruggingskrediet aan een verbonden onderneming, zelfs als dat slechts van geringe omvang is. In de verhouding tussen een toegelaten instelling en haar verbonden onderneming(en), en voor de uitvoering van werkzaamheden door die verbonden onderneming(en), kan dat belemmerend zijn. Maatwerk zou wel mogelijk zijn als artikel 12 van het BTIV aan de minister (en feitelijk de Autoriteit woningcorporaties namens de minister) ook de mogelijkheid zou geven om – naast de al in dat artikel genoemde situaties - ook per geval te bepalen of, en onder welke voorwaarden, ontheffing van het financieringsverbod wordt verleend.

- 2.3 Het oprichten van verbonden ondernemingen door een toegelaten instelling is onderworpen aan de strikte voorwaarden van artikel 21 van de Woningwet, zoals de eis van instemming door de huurdersorganisaties. Ook moet een verbonden onderneming van een toegelaten instelling, naar rato van de participatie daarin door een toegelaten instelling, (mede) werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting.⁶ Dit kan leiden tot veel discussie over de noodzaak van oprichting.⁷

⁶ Artikel 45, eerste lid, van de Woningwet.

⁷ Zie bijvoorbeeld Tweede Kamer, vergaderjaar 2017–2018, Aanhangsel 1484.



Zeker in gevallen waarin samenwerking in de vorm van een aparte entiteit met lokale partijen wenselijk wordt gevonden, wordt de strikte regelgeving rondom oprichting van verbonden ondernemingen als belemmerend ervaren. Zo zien toegelaten instellingen die samen met andere partijen (zoals gemeenten, netbeheerders) willen participeren (en investeren) in grootschalige duurzaamheidsprojecten – zoals zonneparken en warmtenetten – waarmee niet alleen voor het bezit van de toegelaten instelling maar ook voor derden energie zal worden opgewekt/geleverd, zich daarin geblokkeerd door de (strikte uitleg van de) Woningwet en het BTIV.⁸

3. Governance (artikelen 24 t/m 33 Woningwet)

- 3.1 Sinds 1 juli 2015 zijn de eisen ten aanzien van bestuurders en commissarissen van toegelaten instellingen aanzienlijk aangescherpt. Zowel de regels met betrekking tot benoeming (en ontslag) als de richtlijnen rondom permanente educatie zijn flink verzwakt. Deze regels leggen weliswaar extra druk op de bestuurders en commissarissen, maar waarborgen ook dat zij berekend zijn op hun taken.
- 3.2 In artikel 25, zesde lid, onderdeel c van de Woningwet is bepaald dat het lidmaatschap van het bestuur van een toegelaten instelling onverenigbaar is met het bestuurslidmaatschap van een andere rechtspersoon of vennootschap die een onderneming drijft waarmee de toegelaten instelling enigerlei banden heeft, tenzij die rechtspersoon/vennootschap zich volgens haar statuten richt op het maatschappelijke belang (of een dochtermaatschappij van de toegelaten instelling is). In de Woningwet c.a. (of de parlementaire stukken daaromtrent) is niet verder verduidelijkt wat in dit verband wordt verstaan onder “gericht zijn op het maatschappelijke belang”. In de praktijk levert dit onduidelijkheid op over het lidmaatschap van bestuurders van toegelaten instellingen in besturen of raden van commissarissen van non-profit organisaties zoals de stichting OpMaat, KWH, Aedes, stichting Volkshuisvesting Haaglanden, de Vernieuwde stad en onderlinge inkoopverbanden in aparte entiteiten. Het lijkt niet de bedoeling van de Woningwet om deelname van corporatiebestuurders aan het bestuur of de RvC van dergelijke voor en door de volkshuisvesting opgerichte non-profit organisaties te verbieden maar duidelijkheid daarover ontbreekt. De Autoriteit woningcorporaties toetst dit achteraf, en geeft geen duidelijkheid over de vraag welke volkshuisvestelijke organisaties naar haar mening wel of geen algemeen belang dienen.
- 3.3 De Veegwet wonen heeft geleid tot een grotere rol voor de algemene (leden)vergadering bij toegelaten instellingen met de verenigingsvorm. Sinds 1 juli 2017 is in de Woningwet⁹ bepaald dat bij een vereniging de Raad van Commissarissen geen besluit met betrekking tot de goedkeuring van (in artikel 26, eerste lid, Woningwet bedoelde) bestuursbesluiten neemt dan

⁸ Wat dat betreft zou het wenselijk zijn als uit (de toelichting op) de Woningwet en het BTIV duidelijk zou blijken dat (en onder welke voorwaarden) een toegelaten instelling ook mag participeren in en een bijdrage mag leveren aan duurzaamheidsprojecten die mede zien op (toekomstig) bezit van de toegelaten instelling.

⁹ Artikel 26, tweede lid, Woningwet.



nadat de algemene (leden)vergadering (ALV) in de gelegenheid is gesteld daarover een schriftelijk advies uit te brengen; naar de letter van de Woningwet heeft dit adviesrecht niet alleen betrekking op de in artikel 26, eerste lid, onderdelen a t/m j van de Woningwet beschreven onderwerpen, maar ook op in de statuten beschreven overige onderwerpen waarvoor het bestuur de goedkeuring van de RvC nodig heeft. Verder is daarin bepaald dat de Raad van Commissarissen de ALV schriftelijk moet informeren als de raad het advies (gedeeltelijk) niet opvolgt.

- 3.4 De toevoeging in artikel 26 van de Woningwet van het adviesrecht voor de ALV leidt in de praktijk niet tot een effectievere werking van het toezichtstelsel en wordt eerder als (evident) belemmerend ervaren. Gebruikelijk komt een Raad van Commissarissen 6 à 8 keer per jaar bij elkaar; daaraan voorafgaande zou telkens de ledenvergadering in staat moet worden gesteld een zienswijze uit te brengen ten aanzien van voorgenomen goedkeuringen van bestuursbesluiten. Het aantal ledenvergaderingen neemt daardoor toe van 1 à 2 per jaar, naar circa 8 à 10 per jaar. De praktijk wijst uit, dat de ledenvergaderingen van de aan hen verleende wettelijke bevoegdheid geen gebruik maken; zij achten veelal de controle op de besluitvorming via de door de huurdersorganisaties voorgedragen RvC-leden (en via het adviesrecht dat de huurdersorganisaties hebben op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder) voldoende.
- 3.5 Daarbij komt nog het probleem van de praktische toepassing van het adviesrecht van de ALV. Een woningbouwvereniging heeft dit als volgt verwoord: *“Zou onze ALV op enig moment er wel voor kiezen advies uit te brengen, dan dient dit conform de Veegwet, schriftelijk te gebeuren. Het is ons een raadsel hoe dit in praktische zin kan worden uitgevoerd. De leden (bijvoorbeeld 20 personen) die de betreffende vergadering bezoeken vormen samen de ALV. Ter vergadering besluit een meerderheid van de aanwezigen dat ze advies wenst uit te brengen. Binnen deze groep zal men het eens moeten worden over de inhoud van het advies. Bovendien zal het advies schriftelijk vastgelegd moeten worden zodanig dat de meerderheid van de aanwezige leden zich hierin kan vinden. En dit alles moet bij voorkeur tijdens de vergadering afgerond worden. Zou de vergadering gesloten worden voordat het advies is vastgesteld, dan is een volgende vergadering nodig om tot afronding te kunnen komen. De kans is echter groot dat tijdens deze opvolgende vergadering niet dezelfde 20 leden de ALV vormen, maar dat er andere leden aanwezig zijn met mogelijk andere opvattingen*”.
- 3.6 De praktijk lijkt weinig of geen behoefte te hebben aan het adviesrecht voor ALV ten aanzien van voorgenomen goedkeuringsbesluiten van de Raad van Commissarissen en wordt ook als belemmerend ervaren. Artikel 26, tweede lid, van de Woningwet draagt nauwelijks of niet bij aan efficiëntere of meer weloverwogen besluitvorming binnen woningbouwverenigingen. De regelgeving heeft in de praktijk wel een ander effect teweeg gebracht: diverse woningbouwverenigingen hebben zich sedert de wetwijziging omgezet in een stichting.



3.7 Dat geldt ook voor de in de Woningwet geregelde zienswijze met betrekking tot de voorgenomen benoeming van een bestuurder¹⁰ door de Raad van Commissarissen van een vereniging. Ervan uitgaande dat de Raad van Commissarissen van opvatting is dat het om een uitstekende kandidaat-bestuurder handelt, leidt een negatief schriftelijk advies van de ALV tot een (groot) afbreukrisico bij de betreffende kandidaat. Zodanig dat hij van een benoeming zou kunnen afzien. Mede gezien de tijd en moeite welke gemoeid is met de werving van een geschikte kandidaat bestuurder zou een voorgenomen benoeming niet door de ALV – de facto – getorpedeerd moeten kunnen worden.

4. Vervreemden van onroerende zaken (artikel 27 Woningwet)

4.1 Voor de vervreemding van onroerende zaken is in beginsel de goedkeuring van de minister nodig¹¹, maar in het BTIV is een aantal gevallen opgesomd waarin die goedkeuring niet nodig is.¹²

4.2 In de praktijk worden de verkoopregels (of de uitleg daarvan door de Autoriteit woningcorporaties) nogal eens als te rigide en onnodig belemmerend ervaren, zoals in de volgende situaties:

- Een toegelaten instelling die al jarenlang met instemming van de gemeente leegstaande huurwoningen, die gelegen zijn buiten de buurten/wijken waar de toegelaten instelling verder geen bezit meer heeft, verkoopt aan ontwikkelaars die zich verplichten om die woningen op te knappen en samen te voegen, kan deze handelswijze niet meer voortzetten vanwege de stringente verkoopregels die op grond van artikel 25, derde lid, onderdeel d, van het BTIV gelden voor vervreemding van woongelegenheden door een toegelaten instelling.
- Een categorale instelling voor ouderenhuisvesting dient bij vervreemding van een verzorgingstehuis de verkoopregels voor vervreemding van woongelegenheden toe te passen in plaats van de wat minder uitgebreide verkoopregels voor gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming.
- Een toegelaten instelling die een gemengd geliberaliseerd complex met daarin enkele gereguleerd verhuurde woningen wil vervreemden, moet volgens de Autoriteit woningcorporaties voor de vervreemding van de gereguleerd verhuurde woningen in het complex de zienswijze van de gemeente vragen – ondanks dat volgens de toelichting bij

¹⁰ Artikel 25 lid 3-4 Woningwet.

¹¹ Artikel 27 lid 1 onderdeel a van de Woningwet.

¹² De gevallen waarin voor vervreemding van onroerende zaken van de toegelaten instelling geen goedkeuring van de minister nodig is, zijn opgesomd in artikel 24 van het BTIV.



het BTIV bij verkoop van een gemengd geliberaliseerd complex geen zienswijze van de gemeente nodig is.¹³

- Als een toegelaten instelling haar eigen kantoorpand - een gebouw met een maatschappelijke gebruiksbestemming¹⁴ - wil verkopen aan een andere partij dan een toegelaten instelling, is daarvoor de goedkeuring van de minister nodig is en moet het in principe gedurende ten minste vier weken in het openbaar te koop worden aangeboden aan elke gegadigde in Nederland.¹⁵ Voor vervreemding van een gebouw met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming is geen goedkeuring van de minister nodig.¹⁶ Omdat het eigen kantoorgebouw van de toegelaten instelling feitelijk een normaal kantoorpand betreft, wordt goedkeuring voor vervreemding daarvan als overbodig ervaren.
- Een toegelaten instelling die kleine, leegstaande en in slechte staat verkerende appartementen als kluswoning aan een groep particulieren wil verkopen, met het doel dat deze woningen ingrijpend verbouwd en deels samengevoegd gaan worden, wordt ermee geconfronteerd dat hier wellicht geen sprake is van 'verkoop aan een natuurlijk persoon voor eigen gebruik'. Weliswaar worden de woningen gezamenlijk verkocht aan een collectief natuurlijk personen die daar zelf gaan wonen, maar er is geen rechtstreekse verkoop van één woning aan één koper; er zijn (door de beoogde gedeeltelijke samenvoeging) ook minder natuurlijk personen dan er woningen zijn. Verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning is eenvoudig en kent geen lastige drempels, maar als deze casus niet als zodanig kan worden beschouwd, dient er een uitgebreide toestemmingsprocedure doorlopen te worden¹⁷. Daarbij komt dat nog eens dat, na de aanpassing van het BTIV¹⁸, het onderscheid tussen verkoop van leegstaande woningen en verhuurde woningen vervallen is, waarmee ook in deze casus (waar het collectief kopers zelf de woningen wil gaan bewonen) toestemming van de Minister slechts gegeven kan worden indien de woningen na verkoop tenminste 7 jaar als huurwoning geëxploiteerd worden¹⁹.

4.3 Voor onderlinge transacties tussen toegelaten instellingen met betrekking tot een gemengde Daeb- en niet-Daeb-portefeuille wordt het als belemmerend ervaren dat de verkrijgende toegelaten instelling de goedkeuring van de minister nodig heeft - en de markttoets van artikel 44c van de Woningwet van toepassing is – als het niet-Daeb-deel meer dan 10% van die over te nemen portefeuille bedraagt.²⁰ Het voorliggende wetsvoorstel om die goedkeuring (en

¹³ Staatsblad 2017 129, pagina 10.

¹⁴ Artikel 49 lid 1 van het BTIV juncto Bijlage 3 van het BTIV.

¹⁵ Dat volgt uit artikel 24 onderdeel d en artikel 25, vierde lid, onderdeel c, sub 2° van het BTIV.

¹⁶ Artikel 24 onderdeel e van het BTIV.

¹⁷ Dit volgt uit artikel 25 lid 3 BTIV.

¹⁸ Besluit 6 juni 2017.

¹⁹ Aldus artikel 26 lid 1 sub a BTIV.

²⁰ Dit volgt uit artikel 41, aanhef en onderdeel f van het BTIV.



toepassing van de markttoets) pas te laten gelden als het niet-Daeb-deel van de over te nemen portefeuille meer dan 25% bedraagt,²¹ vormt een verbetering.

- 4.4 Een knelpunt bij vervreemding van onroerende zaken vormt vaak ook de lange termijn die de Autoriteit woningcorporaties hanteert voor het afgeven van goedkeuring. Zoals een toegelaten instelling dat verwoordt: *“In het algemeen kost het afgeven van een zienswijze door de Aw bij verkoop of aankoop van panden veel tijd. Dat werkt vertragend en leidt soms tot onbegrip bij kopers en verkopers. De periode van 8 weken is fors. Potentiele kopers haken ondertussen regelmatig af”*.

5. Relatie met gemeente, prestatieafspraken (artikelen 40 t/m 44b Woningwet)

- 5.1 De regeling met betrekking tot prestatieafspraken²² is bij uitstek bedoeld om de lokale omstandigheden mee te wegen. De toegelaten instelling, de daaraan verbonden huurdersorganisatie en de gemeente voeren tripartiet overleg om lokaal maatwerk mogelijk te maken. De onderwerpen die in prestatieafspraken aan bod kunnen komen zijn zeer breed.²³
- 5.2 De wettelijke regeling aangaande prestatieafspraken bevat enkele inherente knelpunten. Naar de aard van de regeling komen die knelpunten pas naar voren op het moment dat de partijen bij het overleg – met name de gemeente en de toegelaten instelling – verschillende ideeën hebben over het proces en de uitkomsten daarvan.

Zo ontstaan in de praktijk regelmatig onduidelijkheden over de verhoudingen tussen toegelaten instellingen en de gemeenten waar zij werkzaam zijn, door het gegeven dat de Woningwet die verhouding tussen toegelaten instelling en de gemeente niet duidelijk afbakt. Toegelaten instellingen dienen – op grond van artikel 42, eerste lid van de Woningwet - naar redelijkheid bij te dragen aan het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente(n) waarin zij feitelijk werkzaam zijn; daarnaast bepaalt de Woningwet - in artikel 42, tweede lid - dat toegelaten instellingen hun middelen bij voorrang inzetten met dat doel (bijdragen aan het beleid van de gemeente). Deze twee bepalingen kunnen aanleiding zijn voor een verschil van inzicht tussen toegelaten instelling en gemeente over de mate waarin de gemeente leidend is in het proces om te komen tot prestatieafspraken. Lid 2 van artikel 42 (bij voorrang inzetten van middelen ten behoeve van gemeentelijk beleid) suggereert een duidelijker aansturing van de gemeente dan lid 1 (naar

²¹ Ontwerpbesluit tot wijziging van het BTIV, Bijlage bij Kamerstuk Tweede Kamer, vergaderjaar 2017–2018, 32847, nr. 420.

²² 44/44a Woningwet jo 40 BTIV.

²³ Overigens kunnen er géén prestatieafspraken gemaakt worden over het – zeer volkshuisvestelijke – onderwerp ‘verdeling van schaarse woonruimte’. Gemeenten kunnen woonruimteverdeling en wijzigingen in de bestaande woningvoorraad (splitsing, samenvoeging) enkel regelen in een huisvestingsverordening (artikel 4, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014). Voorafgaand aan het vaststellen van een huisvestingsverordening is een gemeente overigens verplicht tot overleg met de plaatselijke toegelaten instellingen (artikel 6, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014).



redelijkheid bijdragen). Ook de parlementaire behandeling (zowel van de Herzieningswet als de novelle) geeft geen duidelijk beeld.²⁴

In de praktijk blijken er evenwel gemeenten te zijn die het kader van de Woningwet uitleggen als een hiërarchische relatie waarbij de toegelaten instelling het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente enkel uitvoert, als ware de toegelaten instelling een gemeentelijke woningbedrijf. Als de toegelaten instelling evenwel andere ideeën heeft over wat een redelijke bijdrage aan het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid is, is dat een bron van geschillen.

- 5.3 Daarbij komt dat gemeenten soms andere ideeën hebben over wat volkshuisvestelijk wenselijk is en wat de rol van toegelaten instellingen daarbij is, dan wat de Woningwet als kerntaak voorschrijft²⁵. Hier kan een toegelaten instelling in een spagaat komen te verkeren tussen twee in de Woningwet vastgelegde 'voorrangsregelingen'. Zoals aangehaald bepaalt artikel 42, tweede lid, van de Woningwet dat een toegelaten instellingen haar middelen bij voorrang inzet om bij te dragen aan het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente. Artikel 46, eerste lid, van de Woningwet bepaalt daarnaast dat toegelaten instellingen voorrang geven aan, per saldo, verhuur van sociale huurwoningen aan hen die daarop aangewezen zijn. Op het moment dat het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente wat anders van de toegelaten instelling verlangt dan dat, is er mogelijk sprake van een tegenstrijdige verplichtingen uit hoofde van de Woningwet.
- 5.4 Een vaker gehoorde opmerking in de praktijk is dat het maken van prestatieafspraken soms wordt gezien als een doel op zich in plaats van dat de werkelijke behoeften en mogelijkheden worden besproken en in afspraken worden omgezet. De onderhandelingen over de vorige afspraken zijn nauwelijks afgerond, of er moet al een nieuw bod voorbereid worden, om daar vervolgens weer over om de tafel te gaan. Dit wordt ervaren als ongewenste regeldruk.
- 5.5 Tenslotte een opmerking over de mogelijke gevolgen van de intensiteit van de inmenging van de gemeente in het beleid van de toegelaten instelling. Naarmate de invloed van de gemeente op concreet projectniveau van de toegelaten instelling groter is, maakt dat de kans groter dat de

²⁴ Bij de behandeling van de novelle is verwezen naar het regeerakkoord Rutte II, waarin opgenomen was dat 'corporaties onder de directe aansturing van de gemeente komen'. De novelle beoogde (onder meer) dit uit te werken (Kamerstukken II, 2013-2014, 33 966, nr. 3, p. 36). Het tweede lid van artikel 42 is echter niet met de novelle ingevoerd, maar was reeds opgenomen in de Herzieningswet. Daarbij werd de verhouding toegelaten instelling-gemeente genuanceerder geschetst: toegelaten instellingen zijn private ondernemingen die weliswaar een duidelijke maatschappelijke taak hebben, maar die geen beleid opgedragen kunnen krijgen door de gemeente (Kamerstukken II, 2011-2012, 32769, nr. 7, p. 34). Nu artikel 42 Woningwet niet fundamenteel gewijzigd is met de novelle is de vraag of de verwijzing naar de directe aansturing door de gemeente indachtig, wel daadwerkelijk beoogd is om de gemeente rechtstreekse inspraak in het beleid van de toegelaten instelling te geven. De memorie van toelichting op de novelle geeft ook duidelijke aanwijzingen dat dat niet beoogd is (Kamerstukken II, 2013-2014, 33966, nr. 3, p.37).

²⁵ Als voorbeeld: de Woonvisie Rotterdam, vastgesteld 15 december 2016, vraagt om een afname van ten minste per saldo 10.000 goedkope woningen, wat er op neer komt dat (ook) toegelaten instellingen hun kernvoorraad moeten inkrimpen, om dit bij voorkeur te (laten) vervangen door niet-DEAB.



toegelaten instelling moet worden aangemerkt als aanbestedende dienst, wat zal leiden tot kostbare (Europese) aanbestedingen voor toegelaten instellingen.

6. Woningmarktregio (artikel 41b en 41c Woningwet)

- 6.1 Op grond van het bepaalde in artikel 41b van de Woningwet is Nederland – sinds augustus 2016 - ingedeeld in 19 woningmarktregio's. Op een aantal uitzonderingen na mogen vrijwel alle toegelaten instellingen sindsdien nog maar in één woningmarktregio actief zijn (zij het dat zij soms nog wel in een andere woningmarktregio passief aanwezig zijn).

Een toegelaten instelling mag (op grond van artikel 41c, eerste lid, van de Woningwet) in beginsel geen nieuwbouw realiseren buiten haar 'kernregio', maar zij mag buiten haar kernregio wel vervangende nieuwbouw op eigen grond realiseren. Als voor die vervangende nieuwbouw grondruil met derden nodig is, kan de toegelaten instelling daarvoor ontheffing vragen aan de minister. In de praktijk is echter niet duidelijk welke maatstaven de minister (lees: de Autoriteit woningcorporaties) aanhoudt voor het beoordelen van een dergelijk verzoek om ontheffing.

- 6.2 Met name toegelaten instellingen die zijn gevestigd in een gemeente die op de grens van een woningmarktregio ligt, geven vaak aan veel meer banden te hebben met een naastgelegen gemeente in de andere woningmarktregio dan met veel gemeenten in de eigen kernregio – en om die reden woningmarktregio's als belemmerend te ervaren. Op grond van artikel 37 van het BTIV kan een toegelaten instelling ontheffing vragen van het verbod om in meer dan één regio actief te zijn. Diverse toegelaten instellingen geven aan dat hun verzoek om ontheffing naar hun oordeel te lichtvaardig is afgewezen door de minister. Met name wordt aangegeven dat zij hun verzoek om ontheffing hebben beargumenteerd vanuit de bedoeling van de Woningwet (lokaal verbonden, passende schaalgrootte, stem van de huurder) maar dat de minister naar de letter van de Woningwet toetst, vooral op basis van geografische afbakening.

7. Markttoets (artikel 44c Woningwet)

- 7.1 Een toegelaten instelling die het voornemen heeft om niet-Daeb-activiteiten te verrichten, heeft daarvoor – op grond van artikel 44c van de Woningwet - in beginsel de goedkeuring van de minister nodig. In artikel 41 van het BTIV zijn de niet-Daeb-activiteiten genoemd waarvoor een toegelaten instelling niet de goedkeuring van de minister nodig heeft.
- 7.2 Onderdeel van de goedkeuringsprocedure voor niet-Daeb-activiteiten vormt de markttoets. In artikel 42 van het BTIV zijn de gevallen genoemd waarin wel goedkeuring van de minister nodig is, maar de markttoets achterwege kan blijven. Tot die gevallen behoort onder meer de situatie dat, gelet op de aard en de omvang van de werkzaamheden, het evident is dat anderen dan toegelaten instellingen (of samenwerkingsvennootschappen) de werkzaamheden niet wensen te verrichten. In de praktijk blijkt vaak niet duidelijk op basis van welke maatstaven de minister



(lees: de Autoriteit woningcorporaties) beoordeelt of in een dergelijk geval de markttoets al dan niet achterwege kan blijven. Een voorbeeld daarvan vormt het door een toegelaten instelling doen realiseren van een aantal “losse” parkeerplaatsen, waarop de ene keer niet maar de andere keer wel de markttoets van toepassing werd geacht.

- 7.3 De markttoets kan achterwege blijven ingeval niet-Daeb-activiteiten die bestaan uit herstructurering (zoals gedefinieerd in het BTIV) die plaatsvindt op grond die de toegelaten instelling voor 1 januari 2015 in eigendom heeft verkregen.

Tot nu toe is deze uitzondering echter niet van toepassing ingeval van herstructurering op grond die in erfpacht is uitgegeven aan de toegelaten instelling. Door veel toegelaten instellingen is dit verschil in behandeling van herstructurering op grond in erfpacht respectievelijk grond in eigendom als onwenselijk aangemerkt. Het voorliggende wetsvoorstel om het BTIV zodanig te wijzigen dat de markttoets ook bij herstructurering op grond in erfpacht achterwege kan blijven,²⁶ vormt een grote verbetering voor de praktijk.

Ditzelfde geldt in bredere zin voor de voorgenomen aanpassing van de Woningwet in het kader van de Wet maatregelen middenhuur²⁷, die beogen om het voor toegelaten instellingen eenvoudiger te maken om woningen te realiseren met een huurprijs even boven de liberalisatiegrens. Of deze versoepeling van de markttoets op zich voldoende is om het realiseren van ‘middenhuur’ door toegelaten instellingen beter mogelijk te maken, is nog de vraag, mede vanwege het feit dat financiering van een niet-Daeb-activiteit (zoals het realiseren van ‘middenhuur’) voor een toegelaten instelling minder eenvoudig is dan financiering van Daeb-activiteiten.

In de praktijk komt het vaak voor dat een toegelaten instelling in het kader van een (Daeb-)nieuwbouwproject ook de nodige parkeerplaatsen moet realiseren om te kunnen voldoen aan de parkeernorm in de omgevingsvergunning, ook al kan (of wil) de toegelaten instelling de parkeerplaatsen niet in de huurcontracten met de woningen ‘meeverhuren’. Het doen realiseren van dergelijke “losse” (niet-Daeb-)parkeerplaatsen zou dan strikt genomen onderworpen zijn aan de markttoets; dat is belemmerend voor de uitvoering van de (kern)taak van de toegelaten instelling.

8. Gebied van de volkshuisvesting, kerntaken (artikelen 45 t/m 47 Woningwet)

- 8.1 Toegelaten instellingen mogen uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting.²⁸ Wat tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, is limitatief omschreven in artikel 45 van de Woningwet. In artikel 47, eerste lid van de Woningwet, is limitatief omschreven welke

²⁶ Ontwerpbesluit tot wijziging van het BTIV, Bijlage bij Kamerstuk Tweede Kamer, vergaderjaar 2017–2018, 32847, nr. 420.

²⁷ Wetsvoorstel 35 036, op 18 september 2018 ingediend bij de Tweede Kamer.

²⁸ Artikel 45, eerste lid, van de Woningwet.



werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting worden gerekend tot de “diensten van algemeen economisch belang”; deze Daeb-activiteiten zijn de kerntaken van toegelaten instellingen.^{29 30}

Toegelaten instellingen worden geacht bij hun voorgenomen werkzaamheden de – in artikel 39, tweede lid van het BTIV bedoelde – rijksprioriteiten te betrekken bij hun voorgenomen werkzaamheden; die rijksprioriteiten zijn benoemd in de Bijlage bij de Circulaire inwerkingtreding Woningwet 2015 van de minister voor Wonen en Rijksdienst”.³¹

- 8.2 Doorgaans biedt de Woningwet toegelaten instellingen voldoende mogelijkheden om hun kerntaken te kunnen uitvoeren.

Knelpunten ontstaan vooral als er sprake is van bijzondere omstandigheden, weinig voorkomende situaties en andere specifieke gevallen waarin de regels van de Woningwet niet in voorzien. In de Woningwet en het BTIV is zeer veel tot in detail geregeld, wat kan leiden tot starheid en een te rigide uitleg van de wet (“als het niet in de wet staat, mag het niet”). Onzekerheid of onduidelijkheid over de Woningwet-consequenties leidt soms tot uitstel/afstel van uitvoering van op zich wenselijke voornemens. Voorbeelden hiervan zijn hieronder nader uitgewerkt, aan de hand van praktijkcasuïstiek.

Door de sancties die overtreding van de bepalingen van de Woningwet met zich kan meebrengen (zoals aanwijzingen) en de gevolgen die dat kan hebben voor bestuurders en commissarissen van een toegelaten instelling, zijn veel corporaties terughoudend geworden om activiteiten te ontplooien als niet volledig duidelijk uit de Woningwet blijkt dat die zijn toegestaan.

- 8.3 De Woningwet, het BTIV en de RTIV bevatten veel limitatieve regelingen (zie 1.3 hierboven), waarvan afwijking niet mogelijk is, en waarvan de minister of de Autoriteit woningcorporaties afwijking ook niet kan toestaan, zelfs als dat in voorkomend geval wenselijk is. De regeling in artikel 125 BTIV, dat de minister van het BTIV “kan afwijken of afwijking daarvan (kan) toestaan ten behoeve van experimenten die naar zijn oordeel in het belang van de volkshuisvesting zijn”, is daarvoor te beperkt omdat deze bepaling alleen ziet op experimenten.

29 Memorie van Toelichting bij wetsvoorstel Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (doorgaans aangeduid als ‘de Novelle’), Tweede Kamer, vergaderjaar 2013–2014, 33 966, nr. 3 pagina 6.

³⁰ De in de praktijk regelmatig gebruikte term “maatschappelijke opgave” is niet de Woningwet c.a. gebruikt (en heeft ook geen nadere duiding gekregen in de parlementaire stukken inzake de herziene Woningwet). In de praktijk leidt het door elkaar gebruiken van de termen “kerntaken” en “maatschappelijke opgave” soms tot spraakverwarring, met name over de vraag welke activiteiten er nu wel en niet van een toegelaten instelling worden verwacht en welke zijn toegestaan op grond van de Woningwet. Soms ontstaat in de praktijk de indruk dat de regelgeving in de Woningwet c.a. achterloopt op de actuele “maatschappelijke opgave” waarvoor de toegelaten instelling zich gesteld ziet.

³¹ Deze (vier) rijksprioriteiten zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
- Huisvesten van urgente doelgroepen;
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.



Het in de Woningwet invoeren van een algemene bagatelregeling³² (om ten aanzien van onderwerpen van relatief geringe aard en omvang te kunnen afwijken van strikte toepassing van de Woningwet) en een algemene hardheidsclausule die de minister (respectievelijk de Autoriteit woningcorporaties namens de minister) de mogelijkheid biedt om in een specifieke situatie af te wijken van de strikte toepassing van de wet indien dat zou leiden tot een onbillijke of voor de volkshuisvesting ter plaatse onwenselijke uitkomst, zou de flexibiliteit ten goede komen – en maatwerk mogelijk maken waar de Woningwet die nu vaak niet biedt (zoals bijvoorbeeld op het punt van de leefbaarheid, zie hieronder bij punt 11).

- 8.4 Teneinde meer regionaal maatwerk mogelijk te kunnen maken, zou overwogen kunnen worden om aan artikel 45, tweede lid van de Woningwet een onderdeel I toe te voegen, om tot het gebied van de volkshuisvesting ook te rekenen: *“andere, bij AMvB [of ministeriële regeling] te benoemen, werkzaamheden die in een in de AMvB [c.q. ministeriële regeling] aan te duiden regio gerekend worden tot het gebied van de volkshuisvesting”*, om de minister zo de mogelijkheid te bieden om regionaal maatwerk mogelijk te maken. De minister kan dan andere dan in artikel 45, tweede lid, onderdelen a t/m k van de Woningwet beschreven werkzaamheden aanwijzen die in een door de minister te bepalen regio ook gerekend worden tot de werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.
- 8.5 Een andere oplossing om meer (regionaal) maatwerk mogelijk te kunnen maken, zou erin kunnen bestaan om ook andere dan de in artikel 45, tweede lid van de Woningwet opgesomde activiteiten tot het gebied van de volkshuisvesting te rekenen als een toegelaten instelling die andere activiteit(en) noodzakelijk acht en zij daarover prestatieafspraken maakt met de desbetreffende gemeente(n) en haar huurdersorganisaties. Daarvoor zou in de aanhef van artikel 45, tweede lid van de Woningwet het woord “uitsluitend” moeten worden vervangen door “in ieder geval” en zou na dit tweede lid een nieuw lid 3 moeten worden ingevoegd waarin wordt bepaald dat tot het gebied van de volkshuisvesting mede behoort: *“andere dan in het tweede lid genoemde werkzaamheden, die een toegelaten instelling in het belang van de volkshuisvesting acht en waarover de toegelaten instelling afspraken als bedoeld in artikel 44, tweede lid, heeft gemaakt”*.

Als aanvulling daarop zou in de Woningwet vastgelegd kunnen worden dat de totale omvang van die ‘extra’ werkzaamheden niet mag uitkomen boven een bepaald in het BTIV vast te stellen percentage van het eigen vermogen of van de nettojaaromzet van een toegelaten instelling. Daarmee kan worden bereikt dat het financiële belang dat is gemoeid met die ‘extra’ werkzaamheden (en de omvang van de mogelijke financiële risico’s die daarmee gepaard gaan) in verhouding blijven tot de overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting van de toegelaten instelling.

Het toezicht van de Autoriteit woningcorporaties op die ‘extra’ werkzaamheden zou dan vooral moeten bestaan uit financieel toezicht, en niet zozeer uit toetsing op volkshuisvestelijke

³² Artikel 42, tweede lid, van het BTIV bevat wel een specifieke bagatelregeling, die inhoudt dat de minister de markttoets achterwege kan laten bij voorgenomen niet-Daeb-werkzaamheden waarvan, gelet op de aard en de omvang daarvan, evident is dat anderen partijen dan toegelaten instellingen die niet wensen te verrichten.



aspecten, om door een toegelaten instelling in overleg met gemeente(n) en huurdersorganisaties gewenst maatwerk op het gebied van de volkshuisvesting mogelijk te maken. De eis dat deze uitbreiding van het gebied van de volkshuisvesting in prestatieafspraken moet zijn vastgelegd, borgt dat hier per definitie de belangen van de huurders en de plaatselijke volkshuisvestelijke belangen worden meegewogen.

9. Diensten aan bewoners (artikel 45 lid 2 onderdeel c Woningwet), huurkorting

9.1 Het aan bewoners van woonegelegenheden verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning behoort op grond van artikel 45, tweede lid, onderdeel c van de Woningwet tot het gebied van de volkshuisvesting.

In artikel 47 van het BTIV zijn diensten opgesomd die niet behoren tot de in artikel 45, tweede lid, onderdeel c Woningwet bedoelde diensten. Onder die 'uitgesloten' diensten valt onder andere het ter beschikking stellen van financiële middelen, met uitzondering van de gevallen die zijn beschreven in artikel 48 van het BTIV.

9.2 De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2017 laten weten dat er geen beperkingen voor toegelaten instellingen zijn om de huur van woonegelegenheden te verlagen, maar dat het bieden van tijdelijke huurkorting niet is toegestaan omdat dit door de Autoriteit wordt gezien als niet-toegestane terbeschikkingstelling van financiële middelen aan bewoners. Op dit standpunt is het nodige af te dingen: het is maar de vraag of het bieden van huurkorting is aan te merken als een dienst aan bewoners zoals bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel c van de Woningwet (wat niet blijkt uit de Woningwet c.a. of de toelichtingen daarop) of als niets anders dan het verhuren van een woonelegenheden tegen een bepaalde huurprijs zoals bedoeld in (en is toegestaan op grond van) artikel 45, tweede lid, onderdeel a van de Woningwet.

Los daarvan heeft het standpunt van de Autoriteit geleid tot onduidelijkheid over de vraag of het nog is toegestaan om bijvoorbeeld bij het verhuren van zelfstandige woonegelegenheden een zogenaamde 'jongerenkorting' toe te passen. In het kader van discussies over betaalbare huren is die onduidelijkheid niet wenselijk. Er zijn toegelaten instellingen die desgevraagd van de Autoriteit woningcorporaties te horen hebben gekregen dat het hanteren van een jongerenkorting niet mogelijk is.

Enerzijds draagt het toepassen van met name de jongerenkorting (een tijdelijke korting op de huurprijs die vervalt zodra de huurder de leeftijd van 23 bereikt) in belangrijke mate bij aan de beschikbaarheid en bereikbaarheid van huurwoningen voor jongeren. Het niet kunnen toepassen van deze huurkorting maakt veel woningen onbereikbaar voor deze doelgroep³³. Anderzijds maakt het permanent verlagen van de huurprijzen voor deze doelgroep, ook nadat zij de leeftijd van 23 jaar bereikt hebben, dat toegelaten instellingen onnodig inkomsten mislopen. Dit laat zich

³³ Dit is gelegen in artikel 13 lid 1 sub b Wet op de huurtoeslag.



niet rijmen met sobere en doelmatige bedrijfsvoering, en leidt tot minder inkomsten voor het uitvoeren van de kerntaken.

10. Gebouwen met maatschappelijke gebruiksbestemming (artikel 45 lid 2 onderdeel d van de Woningwet)

10.1 Het realiseren, verwerven en verhuren van gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming (MOG) behoort tot het gebied van de volkshuisvesting. Welke gebouwen worden gerekend tot MOG is limitatief opgesomd in de artikel 49 van het BTIV en de bijbehorende Bijlagen 3 en 4 van het BTIV. De bestemming en het feitelijke gebruik zijn doorslaggevend om te bepalen of een object kan worden aangemerkt als MOG.³⁴

Omdat de opsomming in de Bijlagen 3 en 4 zeer expliciet is, is niet altijd duidelijk of een bepaald gebouw wel of niet als MOG kan worden aangemerkt. Een voorbeeld uit de praktijk is de vraag of een “ontmoetingscentrum” waar buurtbewoners (maar niet alleen huurders van de toegelaten instelling) gebruik van kunnen maken al dan niet is aan te merken als een ‘buurthuis’ of ‘gemeenschapscentrum’ zoals genoemd in Bijlage 3.

10.2 Een toegelaten instelling mag haar MOG in principe alleen verhuren aan verenigingen of stichtingen die zich blijkens hun statuten uitsluitend ten doel stellen diensten te leveren of werkzaamheden te verrichten die zijn gericht op het maatschappelijke belang, of aan overheidsinstellingen.³⁵

Wat precies valt onder diensten/werkzaamheden “die zijn gericht op het maatschappelijke belang” is niet nader uitgewerkt in (de parlementaire stukken met betrekking tot) de Woningwet of het BTIV; evenmin geeft andere wetgeving of de rechtspraak een definitie van het begrip “maatschappelijk belang”. In de praktijk levert dit nogal eens onduidelijkheid op in de situatie dat een toegelaten instelling MOG wil verhuren aan een derde die het MOG wil blijven bestemmen en feitelijk gebruiken voor een functie als beschreven in Bijlage 3 of 4 van het BTIV. Een oplossing daarvoor zou kunnen zijn dat (in de Woningwet wordt vastgelegd dat) een toegelaten instelling haar MOG ook mag verhuren aan organisaties die het MOG blijven bestemmen en feitelijk gebruiken voor een functie als beschreven in Bijlage 3 of 4 van het BTIV.

11. Leefbaarheid (artikel 45 lid 2 onderdeel f van de Woningwet)

11.1 Tot de werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting behoort - volgens artikel 45, tweede lid, onderdeel f van de Woningwet - het door een toegelaten instelling *bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de*

³⁴ Dat blijkt uit (onder meer) de toelichting op het BTIV (Staatsblad 2015 231): “Als toegestane activiteiten in buurthuizen kan bijvoorbeeld worden gedacht aan maatschappelijke activiteiten zoals een gemeenschapscentrum, een jongeren centrum zonder horeca en dorps- of wijkbibliotheken.”

³⁵ Dat is bepaald in artikel 48 lid 6 van de Woningwet.



toegelaten instelling (...), mits dat onderdeel uitmaakt van de prestatieafspraken met de gemeente en de bijdrage aan leefbaarheid per woongelegenheden niet meer bedraagt dan € 127,39 (prijsspeil 2018) dan wel een hoger in de prestatieafspraken vastgelegd bedrag.³⁶ In artikel 51 van het BTIV is limitatief omschreven wat wordt gerekend tot de bijdragen aan leefbaarheid.³⁷

Leefbaarheidsproblematiek is divers, en verschilt ook per soort toegelaten instelling (krimpgebied of randstad, stedelijk of platteland). De strikte omschrijving in artikel 51 BTIV van wat behoort tot leefbaarheidsbijdragen biedt in de praktijk vaak te weinig mogelijkheden voor maatwerk, nu er in de prestatieafspraken slechts afgesproken mag worden dat het maximale budget voor leefbaarheidsuitgaven hoger ligt dan het in het BTIV genoemde bedrag, maar er geen afspraken mogelijk zijn over de invulling van het begrip leefbaarheid. Het zou de flexibiliteit van toegelaten instellingen ten goede komen als in prestatieafspraken, in overleg met de gemeente en de huurdersorganisaties en met geschilbeslechting door de Minister, ook de inhoud van het begrip leefbaarheid nader bepaald zou kunnen worden.

- 11.2 In de praktijk wordt de beperking van leefbaarheidsbijdragen tot eigen huurders en (de naaste omgeving van) eigen bezit nogal eens als (te) knellend ervaren. Corporaties hebben er vooral in “probleemwijken/-buurten” en in complexe stedelijke omgevingen, waar bezit van toegelaten instellingen en particuliere eigenaren, alsook de publieke ruimte waar de gemeente over gaat, niet alleen behoefte aan om op het punt van leefbaarheid samen te werken met andere partijen, maar willen dan ook de mogelijkheden hebben om daar een (financiële) bijdrage aan te leveren die niet alleen besteed hoeft te worden aan de eigen huurders. Als niemand anders de regie neemt, wordt het door veel toegelaten instellingen wenselijk geacht dat een toegelaten instelling dat doet, ook al gaat het daarbij soms om taken die niet binnen het strikt afgebakende artikel 51 BTIV vallen.³⁸
- 11.3 Niet altijd blijken gemeenten bereid te zijn om te investeren in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede kunnen komen, zoals een buurtcoach of sportfaciliteiten op wijk-/buurniveau. Toegelaten instellingen willen vaak voorzien in die leemte – juist om daarmee de leefbaarheid in/rondom hun bezit te vergroten - maar zien zich beperkt door de strikte begrenzing in Woningwet en BTIV van wat zij mogen doen op het gebied van de leefbaarheid.

³⁶ Artikel 45 lid 2 onderdeel f van de Woningwet juncto artikel 51 van het BTIV.

³⁷ Volgens artikel 51 BTIV houdt het bijdragen aan leefbaarheid uitsluitend in (kort gezegd): woonmaatschappelijk werk ten behoeve van de eigen huurders, aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van bezit van de toegelaten instelling, en bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast, en ter bevordering van de veiligheid.

³⁸ Een toegelaten instelling verwoordt dit als volgt: “*Het eerste aandachtspunt is de wijze waarop sociale activiteiten / leefbaarheidsactiviteiten worden benaderd vanuit de wet. Vraagstukken in de leefwereld vragen om oplossingen over organisatiegrenzen heen. Als iedereen vanuit de eigen koker redeneert, dan is de optelsom van maatschappelijke kosten doorgaans hoog, zonder dat situaties daadwerkelijk worden opgelost. Kortom: een pleidooi voor een benadering waarin de totale maatschappelijke rekening betrokken wordt. De Woningwet omvat deze benadering niet.*”



- 11.4 Door de strikte formulering van de toegestane bijdragen aan leefbaarheid staan toegelaten instellingen soms terughoudend tegenover nieuwe initiatieven. Een voorbeeld daarvan is de inzet van een wooncoach die met ouderen de woon- en zorgbehoefte in kaart en gaat op zoek naar oplossingen. Daarover vraagt een toegelaten instelling zich af: *“De toegelaten instelling mag geen zorgdiensten verlenen, maar mag zij dan wel de zorgbehoefte in kaart brengen van een oudere? Gaan we dan de scheidslijn niet over?”*
- 11.5 In het kader van leefbaarheid, met name als het gaat om bijdragen aan woonmaatschappelijk werk, is het wenselijk er duidelijkheid bestaat over het verwerken van bijzondere persoonsgegevens door toegelaten instellingen. Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming is het verwerken van bijzondere persoonsgegevens, waaronder begrepen gegevens betreffende de gezondheid³⁹ van een betrokkene, verboden, tenzij een van de uitzonderingen benoemd in de AVG aan de orde zijn⁴⁰. In veel gevallen zal de betrokkene toestemming verlenen voor het verwerken van zijn gegevens, wat één van de in de AVG genoemde voorwaarden voor verwerking is. Betrokken huurders geven echter niet in alle gevallen toestemming. Buiten deze toestemming is er geen algemene voor de hand liggende grondslag voor verwerking van bijzondere persoonsgegevens door toegelaten instellingen. De Uitvoeringswet AVG voorziet daar ook niet in⁴¹. Het is evenwel ook mogelijk om in nationale wetgeving verwerking van bijzondere persoonsgegevens mogelijk te maken. Het is voor toegelaten instellingen, die in verschillende situaties te maken krijgen met gegevens betreffende de gezondheid van hun huurders⁴², wenselijk dat duidelijk is dat zij deze gegevens mogen verwerken onafhankelijk van de expliciete instemming van de betrokkene⁴³.

12. Gebouwen met bedrijfsmatige gebruiksbestemming (artikel 45 lid 2 onderdeel g van de Woningwet)

- 12.1 Het realiseren, verwerven en verhuren van gebouwen met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming (BOG) is geen kernactiviteit voor toegelaten instellingen; het behoort slechts met strikte – nader in artikel 52 van het BTIV beschreven - beperkingen tot het gebied van de volkshuisvesting, zoals de eis dat BOG slechts tot het gebied van de volkshuisvesting

³⁹ Dit wordt breed uitgelegd en omvat in ieder geval ook gegevens betreffende de geestelijke gezondheid van betrokkenen, welke gegevens in het kader van woonmaatschappelijk werk vaak aan de orde komen,

⁴⁰ Artikel 9 AVG.

⁴¹ Met name artikelen 22, 23 en 30 UAVG. In de UAVG wordt in algemene zin wel het verwerken van strafrechtelijke gegevens door toegelaten instellingen (bijvoorbeeld met betrekking tot hennepkwekerijen in huurwoningen) mogelijk gemaakt in art. 32 en 33 UAVG.

⁴² Bijvoorbeeld aanpassingen op grond van de WMO, huurovereenkomsten gekoppeld aan zorg- of begeleidingsovereenkomsten, of overlast door ‘verwarde personen’. Juist ook omdat het begrip ‘gegevens over de gezondheid’ van een betrokkene een breed begrip is komen corporaties regelmatig en in verschillende situaties in aanraking met dit soort gegevens.

⁴³ Die uit hoofde van artikel 7.3 AVG te allen tijde weer ingetrokken kan worden.



behoort voor zover dit een maximum van 25% van het vloeroppervlak per gebouw niet overschrijdt.⁴⁴

- 12.2 De praktijk kan hier in de regel mee uit de voeten. maar het percentage van 25% wordt in sommige omstandigheden als te strikt ervaren, vooral in wijken/gebieden die voor commerciële verhuurders minder aantrekkelijk zijn zoals kwetsbare stadwijken of kleinere dorpskernen. Dit speelt niet alleen bij nieuwbouw maar zeker ook bij transformatie van bestaande kantoorgebouwen tot woon- en werkcomplex. De mogelijkheid om, afhankelijk van de omstandigheden, een flexibeler percentage te kunnen toepassen, zou de praktijk tegemoet komen.

13. Herontwikkeling – overdracht infrastructurele voorzieningen aan gemeente

- 13.1 Het komt regelmatig voor dat een toegelaten instelling bestaande (Daeb-)huurwoningen wil slopen en vervangen door nieuwe (Daeb-)huurwoningen, en daarbij ook bestaande gemeentelijke infrastructuur (zoals wegen) wil laten verleggen. De vraag doet zich dan voor of de toegelaten instelling de verlegging van die infrastructuur voor haar rekening mag laten uitvoeren en de infrastructuur na gereedkomen - voor een vaak symbolische prijs – mag overdragen aan de gemeente. In de praktijk is hier onduidelijkheid over.
- 13.2 Uit parlementaire stukken met betrekking tot het wetsvoorstel van de Herzieningswet kan worden afgeleid dat toegelaten instellingen in beginsel mogen zorgen voor infrastructurele en openbare ruimtevoorzieningen in het kader van de projecten die zij realiseren (al blijkt niet duidelijk of de toegelaten instelling die voorzieningen ook onder eigen regie mag uitvoeren).⁴⁵ Daaruit lijkt ook afgeleid te kunnen worden dat de toegelaten instelling dergelijke voorzieningen vervolgens voor een symbolisch bedrag mag overdragen aan de gemeente. Artikel 45, tweede lid, onderdeel i van de Woningwet, waarin is bepaald dat tot het gebied van de volkshuisvesting ook de werkzaamheden behoren die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden die zijn genoemd in de onderdelen a t/m h van het tweede lid van artikel 45 Woningwet (zoals het doen bouwen van woningen) lijkt daar ook op te wijzen. Maar

⁴⁴ Artikel 52 lid I BTIV.

⁴⁵ Zie pag. 86 van de “Nota naar aanleiding van het verslag” d.d. 13 maart 2012 (Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 32 769, nr. 7): “De regering merkt op dat het niet ongebruikelijk is dat infrastructurele en openbare ruimtevoorzieningen betaald worden door de (toekomstige) eigenaren van de grond. Zo wordt in de nieuwe uitleg het overgrote deel van de infrastructurele en openbare ruimtevoorzieningen betaald door de kopers van de grond in zo’n wijk, en worden ze ook regelmatig in regie door de ontwikkelaars van de wijk uitgevoerd. Ook bij grootschalige herstructureringen leveren projectontwikkelaars financiële bijdragen aan dergelijke voorzieningen, en kunnen gemeenten baatbelastingen opleggen bij herstructureringen die het normale of groot onderhoud te boven gaan. Het bijdragen van toegelaten instellingen aan of het door hen uitvoeren van die activiteiten is dan ook niet onredelijk, ook gezien het feit dat de toegelaten instelling een aanzienlijk voordeel hierbij heeft (door toename van de waarde van het bezit, minder beheerslasten en dergelijke).”



duidelijkheid biedt de Woningwet c.a. op dit punt allerm minst⁴⁶. Die helderheid is wel gewenst, omdat discussie op dit punt kan leiden tot vertraging of zelfs het afblazen van wenselijke geachte herontwikkelingsprojecten van eigen bezit van toegelaten instellingen.

14. Bedrijfsvoering/administratie voor verbonden ondernemingen (artikel 45 lid 2 onderdeel j van de Woningwet)

- 14.1 Toegelaten instellingen mogen diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie verlenen aan dochterondernemingen, maar niet aan verbonden ondernemingen waarin zij een minderheidsbelang hebben (of minder dan de helft van de bestuurders kunnen benoemen of ontslaan). Dat volgt uit artikel 45, tweede lid onderdeel j van de Woningwet juncto artikel 52b van het BTIV.

Diverse toegelaten instellingen met verbonden ondernemingen die geen dochteronderneming van de toegelaten instelling zijn, hebben zich gedwongen gezien hun beheeractiviteiten voor die ondernemingen te staken. Dit heeft in een aantal gevallen geleid tot extra kosten, en soms ook tot het besluit van een toegelaten instelling om de desbetreffende verbonden onderneming te liquideren. De inzet van verbonden ondernemingen – waarvan de activiteiten door de desbetreffende toegelaten instellingen vaak als nuttige of zelfs noodzakelijke aanvulling op hun eigen activiteiten worden gezien - kan zodoende worden belemmerd door de strikte bepalingen van de Woningwet.

15. In stand houden en treffen van voorzieningen (artikel 45, tweede lid, onderdelen b, e en h Woningwet en artikel 45, zevende lid, Woningwet)

- 15.1 Het in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar bezit behoort tot de werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Het in stand houden van en treffen van kleinschalige voorzieningen aan gebouwen en woongelegenheden van derden kan op grond van artikel 45, zevende lid van de Woningwet en onder in artikel 52e van het BTIV bepaalde voorwaarden, eveneens tot het gebied van de volkshuisvesting.

- 15.2 Voor toegelaten instellingen die funderingsherstel of andere ingrijpende werkzaamheden moeten uitvoeren in complexen waarin zij zelf maar ook particuliere eigenaren bezit hebben, is het doorgaans om technische en/of financiële redenen niet haalbaar om die werkzaamheden alleen voor het eigen bezit te laten uitvoeren. De strikte bepalingen van de artikel 45, zevende lid van de Woningwet en artikel 52e van het BTIV bieden echter in veel gevallen geen mogelijkheid om die werkzaamheden ook uit te laten voeren voor het bezit van de andere eigenaren in het

⁴⁶ Zo stelt de Nota van Toelichting bij het BTIV uit 2015, ter afbakening van de toegestane investeringen van toegelaten instellingen in de omgeving van hun woongelegenheden dat onderhoud van de openbare ruimte de verantwoordelijkheid van de gemeente is (Stb. 2015, 231, p. 111).



desbetreffende complex. De Woningwet en het BTIV kunnen zo het uitvoeren belemmeren of bemoeilijken van noodzakelijke ingrijpende onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan complexen waarin de toegelaten instelling en anderen bezit hebben. Teneinde ook in complexen in dit soort gevallen het onderhoud (doelmatig) te kunnen realiseren, is het wenselijk om buiten twijfel te stellen dat toegelaten instellingen ook werkzaamheden mogen uitvoeren met betrekking tot woningen die deel uitmaken van een VvE waar ook de toegelaten instelling deel van uitmaakt, dan wel een bouwkundige eenheid vormen met hun eigen woongelegenheden – analoog aan de regeling voor diensten aan bewoners in art. 47 lid 2 BTIV.

16. Verduurzaming

16.1 Verduurzaming wordt niet met zoveel woorden genoemd in de Woningwet of het BTIV als taak van toegelaten instellingen.⁴⁷ Wel is in de toelichting bij het BTIV⁴⁸ aangegeven dat toegelaten instellingen, mede 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.

Verduurzaming van de sociale woningvoorraad is bovendien één van de rijksprioriteiten.⁴⁹

Toch belemmeren de regels van de Woningwet en aanpalende wetgeving de verduurzaming in bepaalde situaties, met name als verduurzaming van het woningbezit van de toegelaten instelling niet (geheel) onafhankelijk van het (woning)bezit van derden kan worden uitgevoerd.

16.2 Veel woningbezit van toegelaten instellingen is gelegen in gemengde complexen, gesplitst in appartementsrechten, waarbij een deel in handen is van de toegelaten instelling en een deel in eigendom is bij derden.⁵⁰

Onder omstandigheden mag een toegelaten instelling, na voorafgaande goedkeuring van de minister, kleinschalige voorzieningen aan gebouwen en woongelegenheden van derden treffen.⁵¹ Toestemming van de minister is niet nodig⁵² indien het gaat om het verrichten van onderhoud

⁴⁷ Er wordt slechts in artikel 39 van het BTIV bepaald dat een toegelaten instelling haar voornemens met betrekking tot de kwaliteit en de duurzaamheid van haar woningvoorraad en de direct daaraan grenzende omgeving moet opnemen in haar overzicht van voorgenomen werkzaamheden.

⁴⁸ Staatsblad 2015 231.

⁴⁹ Artikel 39, tweede lid, BTIV.

⁵⁰ In de meeste splitsingsreglementen worden zaken als het casco van een gebouw, waaronder de gevel en alle wat daartoe behoort, en de installaties ten behoeve van de gezamenlijke bewoners, aangemerkt als gemeenschappelijke zaken; dat betekent dat deze gemeenschappelijke zaken niet de eigen woongelegenheden (c.q. maatschappelijk of bedrijfsmatig onroerend goed) zijn van de toegelaten instelling (deze heeft hierin slechts een onverdeeld aandeel).

⁵¹ Artikel 45, zevende lid, Woningwet.

⁵² Artikel 52d, tweede lid, BTIV.



of het treffen van kleinschalige voorzieningen voor een VvE waarin de toegelaten instelling de meerderheid van de stemmen heeft⁵³.

Voor gemengde complexen waarin een toegelaten instelling niet een meerderheid van de stemmen in de VvE heeft, biedt de Woningwet c.a. echter geen oplossing: voor werkzaamheden voor derden is dan toestemming van de minister noodzakelijk, maar verduurzamingsmaatregelen in een gemengd complex passen niet goed in het strikte kader van artikel 52e, tweede lid van het BTIV. Die toestemming kan de minister in die situatie niet verlenen, zodat de toegelaten instelling geen actieve rol kan krijgen bij de verduurzaming van gemengde complexen waarin zij minder dan de helft van de stemmen in de VvE houdt.

Het zou voor de uitvoering van duurzaamheidsplannen van de toegelaten instelling wenselijk zijn als de Woningwet c.a. het mogelijk zou maken dat zij – indien de meerderheid van de VvE akkoord is met verduurzamingsmaatregelen – hierin het voortouw kan nemen en de verduurzaming kan laten uitvoeren op gelijke wijze als bij complexen waarin zij wel meer dan de helft van de stemmen kan uitoefenen in de vergadering.

Om dezelfde reden blijkt de Woningwet c.a. belemmerend te kunnen zijn voor de verduurzaming van in strokenbouw gerealiseerde woningen die deels in eigendom van de toegelaten instelling en deels in eigendom van particuliere eigenaren zijn: de strikte regels van de Woningwet c.a. belemmeren het de toegelaten instelling om in die situatie uitvoering te geven aan de verduurzaming van woningen in het complex die in eigendom zijn van particuliere eigenaren.

Hier blijkt dus een knelpunt te zijn: de regelgeving van de Woningwet kan het in wijken met gespikkeld bezit erg lastig voor toegelaten instellingen maken om hun woningen optimaal te verduurzamen. In dit soort situaties zou het dan ook wenselijk zijn als de Woningwet en het BTIV meer flexibiliteit zouden bieden aan toegelaten instelling om de uitvoering van verduurzaming mogelijk te maken. (Zie de hierboven in 8.3 t/m 8.5 voorgestelde aanpassingen om de Woningwet en het BTIV flexibeler te maken en meer mogelijkheden voor maatwerk te bieden.)

- 16.3 Bij verduurzaming van gespikkeld bezit kan ook de financiering van de verduurzaming van woningen van particuliere eigenaars te midden van eigen objecten van de toegelaten instelling een knelpunt zijn als de eigenaar geen financiering kan krijgen voor die verduurzaming. De Woningwet biedt een toegelaten instelling geen mogelijkheden tot financiering van die eigenaar. De oplossing zou kunnen liggen in het creëren van de mogelijkheid voor toegelaten instellingen om particuliere eigenaren in deze specifieke situaties een – bij voorkeur objectgebonden – financieringsmogelijkheid te bieden. Dit zou in ieder geval een uitbreiding van artikel 48 BTIV

⁵³ én voor zover deze werkzaamheden worden verricht op basis van de overeenkomst van opdracht betreffende lastgeving als bedoeld in art. 7:414 lid I BW.



vergen (op grond waarvan een toegelaten instelling nu wel financiële ondersteuning mag bieden aan startende kopers).

- 16.4 De bepalingen in de Woningwet en met name het BTIV met betrekking tot het opwekken en leveren van duurzaam opgewekte energie sluiten niet altijd goed aan op de actuele ontwikkelingen en de eisen van de praktijk. Zo mogen toegelaten instellingen voorzieningen aan of in de nabijheid van hun woningen aanbrengen waarmee op een duurzame manier voorzien kan worden in het energiegebruik in de woningen, maar niet helder is wat moet worden verstaan onder “in de nabijheid”; bovendien is in de directe nabijheid niet altijd de gelegenheid om de gewenste energie voor de bewoners op te wekken, terwijl verder weg gelegen percelen daar wel geschikt voor zouden kunnen zijn. Deze onduidelijkheid kan uitvoering van duurzaamheidsplannen belemmeren.

De Woningwet c.a. biedt ook geen duidelijkheid over de vraag of een toegelaten instelling, die beschikt over onbebouwde percelen grond, deze mag verhuren aan een derde voor de exploitatie van een zonnepark als de opgewekte energie niet (direct) ten goede komt aan bewoners van complexen van de toegelaten instelling.

- 16.5 Verder zien toegelaten instellingen die samen met andere partijen (zoals gemeenten, netbeheerders) willen investeren in grootschalige duurzaamheidsprojecten – zoals zonneparken en warmtenetten – waarmee niet alleen voor het bezit van de toegelaten instelling maar ook voor derden energie zal worden opgewekt/geleverd, zien zich daarin geblokkeerd door de (strikte uitleg van de) Woningwet en het BTIV met betrekking tot duurzaamheidsinvesteringen door toegelaten instellingen (die uitsluitend ten goede mogen komen aan de eigen huurders van de toegelaten instelling, waaronder in dit verband ook begrepen worden bewoners van gemengde complexen⁵⁴).

17. Huurovereenkomsten voor twee jaar of korter (artikel 48 Woningwet)

- 17.1 Het is toegelaten instellingen – sinds 1 juli 2016 – op grond van artikel 48, eerste lid van de Woningwet verboden om huurovereenkomsten aan te gaan voor de duur van twee jaar of korter, tenzij het personen betreft die deel uitmaken van een bij ministeriële regeling bepaalde groep⁵⁵. Met die personen gaat de toegelaten instelling ook geen overeenkomst naar zijn aard van korte duur aan⁵⁶. Buitenlandse studenten behoren tot de groep van personen, waarmee toegelaten instelling wel een overeenkomst van twee jaar of korter mogen sluiten.

- 17.2 Voornoemde wijziging van de Woningwet is ingevoerd als onderdeel van de Wet doorstroming huurmarkt, welke wet verhuurders van woningen de mogelijkheid biedt een huurovereenkomst

⁵⁴ Dit volgt uit de Nota van Toelichting bij de oorspronkelijke tekst van het BTIV (Stb. 2015 231, p. 107).

⁵⁵ Artikel 22a RTIV.

⁵⁶ Artikel 48 lid 1, tweede volzin, Woningwet.



aan te gaan voor de duur van twee jaar of korter⁵⁷. Huurders die een dergelijk contract aangaan kunnen op grond van de wet altijd tussentijds opzeggen⁵⁸.

17.3 Op verzoek van universiteiten houden studentenhuysvesters-woningcorporaties, voor buitenlandse studenten jaarlijks vanaf 1 augustus woonruimte beschikbaar zodat die studenten meteen onderdak hebben. Het gaat dan om buitenlandse studenten die hier voor circa 1 jaar komen studeren en dan weer vertrekken. Nu het hier om kortdurende huur gaat (en de woonruimte⁵⁹ volgend studiejaar wederom direct beschikbaar voor de universiteit dient te zijn) – en een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur niet mag worden afgesloten – wordt met de buitenlandse student (noodgedwongen) een huurovereenkomst met toepassing van de Wet doorstroming huurmarkt afgesloten. Echter dat brengt met zich, dat een student ook tussentijds (met de gebruikelijke opzeggingstermijn van 1 maand) kan opzeggen. In geval studenten dat voortijdig doen lijdt de toegelaten instelling (aanzienlijk) verlies, aangezien de zelfstandige woonruimte – vanwege de aan de universiteit toegezegde reservering – niet opnieuw kan worden verhuurd.

17.4 Als oplossing voor deze problematiek, zou een zodanige wijziging van artikel 22a, aanhef en onder a. van de RTIV overwogen moeten worden, dat studentenhuysvesters aan buitenlandse studenten weer – net als dat vóór 1 juli 2016 het geval was – een huurovereenkomst “naar zijn aard van korte duur”^{60 61} voor 1 jaar kunnen aanbieden.

Met het oog daarop zou de tekst van artikel 22 a, aanhef en onder a. als volgt moeten worden aangevuld: *huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland werken of studeren; (...).*

18. Passend toewijzen (artikel 46 van de Woningwet) **en inkomensnormen** (artikel 48 van de Woningwet)

18.1 Toegelaten instellingen dienen bij hun werkzaamheden voorrang te geven aan het huisvesten van personen die om financiële of andere redenen moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting, en het realiseren, onderhouden en verhuren van huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens⁶². Deze activiteiten vormen zo een harde kern binnen de als kerntaak aangemerkte Daeb-activiteiten.

18.2 De Woningwet biedt op zich voldoende mogelijkheden om de opdracht tot passend toewijzen naar behoren uit te voeren, mits de toegelaten instelling over voldoende woningen met dergelijke huurprijs beschikt. Toegelaten instellingen die onvoldoende goedkope woningen in

⁵⁷ Artikel 7:271 lid 1 BW.

⁵⁸ Zie voorgaande noot.

⁵⁹ Het gaat hier om zelfstandige woonruimte.

⁶⁰ Artikel 7:232 lid 2 BW.

⁶¹ Zie Hof Arnhem-Leeuwarden 15-04-2014, [ECLI:NL:GHARL:2014:3195](https://ecli.nl/GHARL:2014:3195); ook in deze situatie toepasbaar.

⁶² Artikel 46 lid 2 van de Woningwet.



hun woningvoorraad hebben, zien zich nogal eens genoodzaakt huurprijzen bij mutatie te verlagen om te voorkomen dat er voor de doelgroep die in aanmerking komt voor huurtoeslag onvoldoende woningaanbod beschikbaar is. Weliswaar mag maximaal 5% “niet-passend” worden toegewezen (mag de huurprijs dus hoger liggen dan voornoemde huurprijzen), maar dat biedt maar weinig marge. Verlaging van huurprijzen betekent minder inkomsten (en dus minder mogelijkheden om andere kerntaken uit te voeren).

18.3 Passend toewijzen kan daarnaast zorgen voor terughoudendheid om te investeren in verbetering van met name de goedkope woningvoorraad. De rijksprioriteiten ‘betaalbaarheid en beschikbaarheid’ en ‘verduurzaming van de sociale voorraad’ – die een toegelaten instelling gezien artikel 39 van het BTIV dient te betrekken bij haar voorgenomen werkzaamheden - kunnen hier botsen. Strenger wordende eisen c.q. wensen aan woningen, met name op het gebied van duurzaamheid, vergen aanzienlijke financiële investeringen in (ver)nieuwbouw. Deze investeringen zouden (deels) terugverdiend kunnen worden omdat investeringen in verduurzaming in de regel tot een hogere woningwaardering leiden en zo tot een hogere maximaal redelijke huurprijs. Passend toewijzen bemoeilijkt dit omdat voldoende goedkope huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen beschikbaar moeten blijven. Het doorberekenen van investeringen in verduurzaming in de vorm van hogere huurprijzen maakt minder huurwoningen voor die doelgroep bereikbaar, wat onwenselijk is en in strijd met de rijksprioriteiten betaalbaarheid en beschikbaarheid.⁶³ Het alternatief is dat investeringen in met name goedkope woningen niet terugverdiend kunnen worden en voor rekening van de toegelaten instelling blijven. Ook dit betekent weer dat er minder middelen beschikbaar zijn voor andere noodzakelijk of wenselijk geachte taken.

18.4 In de praktijk ontstaan uitvoeringsproblemen rondom de inkomensnormen bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet, met name bij herstructureringsprojecten/sloop-nieuwbouw als sprake is van een gemengde groep huurders (wat inkomen betreft) waaronder zich ook huurders bevinden met een te hoog inkomen.⁶⁴ Mede gelet op de volgorde van toewijzing vallen

⁶³ Verduurzamingsmaatregelen worden in de kale huurprijs verdisconteerd – hetgeen een huurprijs verhogend effect heeft – wat het doen van investeringen in de goedkope voorraad onaantrekkelijk maakt omdat er voldoende goedkope woningen beschikbaar moeten blijven om te voldoen aan de eisen van passend toewijzen. De Regeling energieprestatievergoeding huur kent al voor (bijna) Nul-op-de-meter woningen de Energieprestatievergoeding (EPV); het gaat dan om zeer energiezuinige woningen. Het zou wenselijk zijn als naast deze regeling ook voor andere verduurzamingsmaatregelen een aparte (woonlasten-neutrale) vergoeding kan worden overeengekomen, die naast de kale huurprijs in rekening kan worden gebracht. Zodanig dat de door de toegelaten instelling gedane investeringen – als gevolg waarvan de huurders lagere energielasten hebben – middels die vergoeding (deels) worden gecompenseerd.

⁶⁴ Op grond van artikel 48, eerste lid van de Woningwet zijn toegelaten instellingen verplicht ten aanzien van door hen in een jaar te verhuren Daeb-woonegelegenheden, met betrekking tot 90% daarvan, slechts overeenkomsten van huur en verhuur aan te gaan met personen wier inkomen niet hoger is dan de inkomensgrens. Die inkomensgrens is nader uitgewerkt in artikel 16, eerste lid, van het BTIV. Op grond daarvan geldt thans dat van te verhuren woningen ten minste 80% van de (nieuwe) huurders een inkomen van maximaal € 36.798 mag hebben, en de overige 20% een hoger inkomen mag hebben, met dien verstande dat ten minste de helft daarvan (10%) een inkomen tot € 41.056 dient te hebben. Derhalve mag slechts van de vrijkomende woningen in een jaar maximaal 10% verhuurd worden aan huurders met een inkomen boven € 41.056.



dan veel van die huurders 'buiten de boot'; de toegelaten instelling kan hen na sloop geen andere sociale huurwoning aanbieden, wat betekent dat deze groep huurders er na de sloop financieel (flink) op achteruit gaat omdat zij genooddaakt zijn te verhuizen naar een geliberaliseerde huurwoning of koopwoning. Gevolg is dat deze huurders er voor kiezen geen medewerking aan de herstructureringswerkzaamheden te verlenen; toegelaten instellingen worden aldus gedwongen met toepassing van artikel 7:274 lid 3 BW – 'beëindiging van de huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik' – beëindiging van de huurovereenkomsten in rechte te bewerkstelligen. Dit gaat gepaard met de nodige kosten. Daarnaast leidt het tot onnodige vertraging bij uitvoering van de werkzaamheden.

Teneinde deze effecten te voorkomen – of althans te beperken – is het wenselijk dat toegelaten instellingen bij herstructurering-/sloop-nieuwbouwprojecten meer ruimte krijgen om een hoger percentage woningen uit de Daeb-categorie te kunnen toewijzen aan huurders met een inkomen boven de hoogste inkomensgrens.

De hierboven gesignaleerde knelpunten met betrekking tot passend toewijzen vragen om een aantal aanpassingen van het BTIV. Gedacht kan worden aan de volgende aanpassingen:

- **BTIV Artikel 54, eerste lid:** *Het percentage, bedoeld in artikel 46, tweede lid, eerste volzin, van de wet, is 95, tenzij in de afspraken, bedoeld in artikel 44, tweede lid, van de wet, een ander percentage is overeengekomen, ten aanzien van bepaalde in die afspraken vast te leggen herstructureringsprojecten, met dien verstande dat dat percentage ten minste 80 bedraagt.*
- **BTIV Artikel 16 lid 3 (nieuw):** *In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, aanhef en onder a. is Onze Minister bevoegd – in daartoe bij ministeriële regeling aangewezen gevallen – het in dat lid genoemde percentage lager vast te stellen, met dien verstande dat het percentage ten minste 70% bedraagt.*

19. Scheiding (artikel 48a t/m 50c van de Woningwet)

19.1 Met uitzondering van kleinere toegelaten instellingen dient een toegelaten instelling een administratieve of juridische scheiding aan te brengen tussen haar Daeb-activiteiten en haar overige activiteiten.

Omdat de knelpunten met betrekking tot het scheidingsproces al uitgebreid zijn beschreven in het rapport "Twee onder één kap, evaluatie scheiding DAEB en niet-DAEB" d.d. april 2018 van ABDTOPConsult, gaan wij hier niet verder op dat proces in.

19.2 Op grond van artikel 50 van de Woningwet kan de minister op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat bepaalde Daeb-werkzaamheden tot de niet-Daeb-activiteiten worden gerekend. Dat biedt een toegelaten instelling de mogelijkheid om (onder meer) te liberaliseren woningen met een huur onder de liberalisatiegrens over te brengen naar haar niet-Daeb-tak. In de praktijk blijkt er onduidelijkheid te kunnen ontstaan als een toegelaten instelling een dergelijke woning toch niet liberaliseert: de Autoriteit woningcorporaties heeft zich op het standpunt



gesteld dat het niet is toegestaan om een woning vanuit de niet-Daeb-tak na mutatie onder de liberalisatiegrens te blijven verhuren. Uit de Woningwet en het BTIV blijkt een dergelijke beperking echter niet.

20. Bedrijfsvoering (artikel 55 van de Woningwet)

- 20.1 Een toegelaten instelling moet op grond van artikel 55 van de Woningwet zorgdragen voor een sobere en bedrijfsmatige bedrijfsvoering. Het begrip bedrijfsvoering is in de Woningwet c.a. niet gedefinieerd. In de praktijk ontstaat er soms discussie met de Autoriteit woningcorporaties over de vraag of een bepaalde activiteit van een toegelaten instelling behoort tot haar bedrijfsvoering of moet worden beoordeeld aan de hand van de limitatieve opsomming van de werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting zoals opgenomen in artikel 45 van de Woningwet. Voorbeelden daarvan zijn het ontwikkelen van een app ten behoeve van woningzoekenden en het aanbieden van een eenvoudige excursie + lunch aan trouwe huurders. Een toetsing aan artikel 45 van de Woningwet van activiteiten die feitelijk tot de bedrijfsvoering van een toegelaten instelling behoren is onwenselijk.

21. Sanering en projectsteun (artikel 57 t/m 59 van de Woningwet), **Toezicht en bewind** (artikel 60 t/m 61b van de Woningwet)

- 21.1 Ons is niet gebleken dat de bepalingen inzake sanering en projectsteun alsmede de bepalingen inzake toezicht en bewind belemmerend zijn ten aanzien van de uitvoering van de maatschappelijke opgave van woningcorporaties. Om die reden bespreken wij deze onderwerpen niet in dit rapport.



Bijlage I **Verantwoording**

VBTM Advocaten is in augustus 2018 door de Aedes-commissie Evaluatie Woningwet gevraagd om de juridische effecten inzichtelijk te maken van de herziene Woningwet die per 1 juli 2015 in werking is getreden. De opdracht aan VBTM Advocaten is als volgt samen te vatten:

- Maak een juridische analyse op welke punten de Woningwet en aanpalende wetgeving tegenstrijdig of onduidelijk is of evident belemmerend is ten aanzien van de uitvoering van de maatschappelijke opgave van woningcorporaties;
- Onderbouw de analyse (op onderdelen) aan de hand van praktijkvoorbeelden;
- Beoordeel of de Woningwet op een aantal punten beter kan worden gemaakt.

In ons onderzoek hebben wij ons gericht op de effecten van Hoofdstuk IV Toegelaten instellingen (artikelen 19 t/m 61t) van de Woningwet, omdat dit hoofdstuk de kern van de regelgeving voor toegelaten instellingen betreft.

Wij hebben ons gebaseerd op de tekst van de Woningwet, het BTIV en de RTIV alsmede de parlementaire stukken inzake de herziening van de Woningwet (met name de kamerstukken 32769, 33966 en 34468).

Bij ons onderzoek hebben wij gebruik gemaakt van het grote aantal vraagstukken met betrekking tot de Woningwet c.a. dat toegelaten instellingen ons de afgelopen jaren hebben voorgelegd, alsmede de praktijkcases waarover Aedes door haar leden is geïnformeerd. Die vraagstukken en praktijkcases hebben betrekking op vrijwel alle onderwerpen die in de Woningwet c.a. aan bod komen.

Uit het brede scala aan vraagstukken hebben wij de meest relevante en meest voorkomende onderwerpen nader uitgewerkt in het onderhavige rapport.

Onderzoeksteam

Het onderzoeksteam van VBTM Advocaten dat dit rapport heeft opgesteld bestaat uit Rogier Goeman (advocaat), Hans van Doesburg (jurist) en Jos van den Mosselaar (advocaat). VBTM Advocaten is landelijk werkzaam vanuit drie vestigingen (in Rotterdam, Best en Utrecht), en is vooral werkzaam voor toegelaten instellingen.