



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Verantwoordingsdocument

open consultatie beleidsregel Autoriteit woningcorporaties naar aanleiding van de wijziging van de Woningwet

Verantwoording van de wijze waarop de Autoriteit woningcorporaties de reacties uit de open consultatie verwerkt heeft in haar beleidsregel.



Inhoud

Inhoud	2
1. Inleiding	3
1.1 Achtergrond.....	3
1.2 Opzet document.....	3
1.3 Ontvangen reacties.....	3
2. Reacties – algemeen.....	4
3. Reacties Verbindingen.....	10
4. Reacties Geschiktheid en betrouwbaarheid.....	13
5. Reacties Onverenigbaarheden	16
6. Reacties Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	21
7. Reacties Verkoopregels	23
8. Reacties Fusies	26

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Op 1 juni 2021 is de Aw gestart met een [open consultatie](#) over de concept beleidsregels. De kernvraag was of de beleidsregels duidelijk en begrijpelijk zijn. Iedereen kon reageren. De Aw wil bij deze ook iedereen die reageerde bedanken voor de inbreng. Na de open consultatie heeft de Aw de reacties beoordeeld en waar nodig de beleidsregels aangepast. Bij de start van de open consultatie heeft de Aw aangegeven om in een verantwoordingsdocument aan te geven hoe de Aw met de reacties is omgegaan. Dit document bevat die verantwoording.

1.2 Opzet document

De ontvangen reacties zijn gegroepeerd naar thema of paragraaf en voorzien van een reactie van de Aw. De uitwerking hieronder begint met een aantal thema's, daarna wordt de hoofdstukindeling van de beleidsregels gevolgd. In sommige ontvangen reacties waren bredere beschouwingen opgenomen over de Aw of de wetgeving die verder gingen dan de voorliggende beleidsregels. Deze beschouwingen zijn niet opgenomen.

De hoofdstuk- en paragraafnummers in dit document corresponderen met de versie uit de open consultatie en de ontvangen reacties. Met de verwerking van de reacties in de beleidsregels is hoofdstuk 2 naar de bijlage verplaatst en zijn alle opvolgende hoofdstukken vernummerd. Als in dit document verwezen wordt naar bijvoorbeeld paragraaf 4.3.4, dan correspondeert dat met paragraaf 3.3.4 in de definitieve versie van de beleidsregels.

1.3 Ontvangen reacties

Van de volgende organisaties zijn de reacties opgenomen:

- Aedes, vereniging van woningcorporaties
- AKD
- Amsterdamse federatie van woningcorporaties (AFWC)
- Haagwonen
- Hofmeier
- Nederlandse vereniging bestuurders woningcorporaties (NVBW)
- Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN)
- Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties (VTW)

2. Reacties algemeen

NR	Onderwerp	Ontvangen reactie
1	Er is sprake van meer details/regels in plaats van meer ruimte	<i>NVBW</i> Met de wijziging van de Woningwet wordt een aantal detailregels geschrapt. De Aw beschrijft in de beleidsregels hoe zij met haar discretionaire ruimte wil omgaan. Het valt ons op dat er door de vele beleidsregels bij enkele onderwerpen juist weer details bijkomen en vragen ons af of dat de bedoeling is. <i>VTW</i> Een ander punt in dit opzicht dat ons is opgevallen is dat de Aw schrijft dat hoe zij op 'hoofdpijnen' wil gaan beoordelen, maar de daaropvolgende uitleg uitgebreid en behoorlijk gedetailleerd is (bijv. met betrekking tot onverenigbaarheden). <i>Hofmeier</i> De Aw geeft aan dit tot de rode draden te hebben genomen bij de uitwerking van de (in de Wet) geboden ruimte in deze beleidsregels. Deze rode draad lijkt echter, opvallenderwijs, in hoge mate in tegenstelling met de uitwerking die vervolgens volgt in de beleidsregels zelf. Daar lijkt juist toch wel in ernstige mate sprake van micromanagement en detailregelgeving. <i>AKD</i> Met de Beleidsregels wil de Aw duidelijkheid geven over hoe zij de open ruimte gaat benutten. Met het oog op rechtszekerheid vind ik dat zeer te waarderen. Het is echter ook zo dat hoe meer details er worden gegeven over hoe de ruimte wordt ingericht, des te minder sprake is van flexibiliteit en ruimte om in bepaalde situaties af te wijken. Reactie Aw De indruk dat de beleidsregels veel details bevatten heeft de Aw ter harte genomen. De tekst is nagelopen en waar mogelijk ingekort. Tegelijk gaat het hier om een invulling van de discretionaire ruimte die de Woningwet de Aw geeft, en niet van het verkleinen van de ruimte met beleidsregels. De uitgebreide uitwerking geeft inzicht in de kaders die Aw hanteert bij haar afwegingen (rechtszekerheid). Tegelijk wordt ook aangegeven dat het uiteindelijke oordeel afhankelijk is of volgt uit de feiten en omstandigheden van het concrete geval (flexibiliteit). De beleidsregels geven dus vooral aan welke binding de Aw zichzelf oplegt bij de uitoefening van discretionaire ruimte, maar geven ook aan dat de Aw (gemotiveerd) afwijkt indien dat nodig is, binnen de ruimte die de Woningwet biedt. Met deze uitgebreide beleidsregels wil de Aw een duidelijke uitleg geven zodat een brede groep die hiermee te maken heeft ermee kan werken.
2	Er is meer zicht op procesgang dan zicht op afwegingscriteria	<i>NVWB</i> We constateren dat de beleidsregels vooral inzicht geven in de procesgang en de beoordelingspunten van de toetsing. De beleidsregels geven minder zicht op de afwegingscriteria die gehanteerd worden.

		<i>Aedes</i> Wij zien dat geprobeerd is zo volledig mogelijk te zijn door naast een uitgebreide inleiding en een schets van het juridisch kader per beleidsonderwerp een uitvoerige uiteenzetting te geven van de wet, de bedoeling van de wet en de discretionaire ruimte in de wet. Dat is te prijzen maar tegelijkertijd zijn daarmee de beleidsregels zeer omvangrijk geworden en is de concrete invulling van de discretionaire bevoegdheden soms moeilijk te vinden. <i>VTW</i> Het eerste was ons opvalt, is de omvang van het document. De concept beleidsregels tellen maar liefst 67 pagina's. Na de inleiding en het juridisch kader komen vanaf pag. 16 de zes inhoudelijke onderwerpen aan de orde waarvoor beleidsregels worden opgesteld. Naar onze mening draagt een dergelijke omvang niet bij aan een verduidelijking hoe de Aw van de geboden ruimte in de Woningwet gebruikt maakt. Ons advies zou zijn om alleen naar de Woningwet (en het BTIV) te verwijzen door het relevante artikel of de relevante bepaling te noemen en deze niet uitgebreider en in andere bewoordingen uit te leggen. Wij realiseren ons dat dit wellicht ten koste gaat van een deel van de leesbaarheid van de tekst. <i>AFWC</i> Het gehele document is nu nogal omvangrijk. De leesbaarheid kan worden verbeterd door heel duidelijk aan te geven waar op het betreffende onderwerp exact de discretionaire bevoegdheid zit en kort aan te geven wat de uitgangspunten zijn waarlangs de Aw deze invult. Reactie Aw De conceptversie is inderdaad omvangrijk, deels door herhalingen van wettelijke teksten, en deels door onze wens om tot een begrijpelijke tekst te komen die ook voor juridisch minder onderlegde lezers begrijpelijk is. Met het doorvoeren van aanpassingen naar aanleiding van de open consultatie is de opzet van het document iets aangepast, zijn onnodige letterlijke herhalingen verwijderd en is de tekst waar mogelijk verduidelijkt qua leesbaarheid en invulling van de discretionaire ruimte.
3	Het lijkt of er strengere of nieuwe regels gesteld worden	<i>Aedes</i> Aedes onderschrijft deze uitgangspunten maar constateert tevens dat in de uitwerkingen van de beleidsonderwerpen het soms lijkt dat er toch strengere of nieuwe regels worden gesteld. <i>VTW</i> Bij het uitleggen van een specifieke bepaling die in de Woningwet of het BTIV staat, ontstaan in onze ogen regelmatig nuanceverschillen. De Aw interpreteert de wet op sommige punten op een manier die soms strenger is dan de wet zelf. Hierover schrijft de Aw zelf in de inleiding dat de beleidsregels niet strenger mogen zijn dan de wet. Een concreet voorbeeld hiervan zien we met betrekking tot de onverenigbaarheden. Zie verderop bij de specifieke aandachtspunten per onderwerp.

		AFWC Op veel plekken wordt begrijpelijkerwijs de wetgeving aangehaald, maar wordt de tekst hieruit niet letterlijk geciteerd. Op een aantal plekken is de uitleg die in de beleidsregels aan de wet wordt gegeven net wat anders dan in Woningwet, BTIV en RTIV. Ons advies is om letterlijk te citeren uit de aanpalende regelgeving of daarnaar te verwijzen en deze verschillen er uit te halen. Een voorbeeld van zo'n verschil is de wijze waarop de Aw onverenigbaarheid van functies uitwerkt en hoe dit in de Woningwet is omschreven. De beleidsregels zijn een uitwerking van Woningwet, BTIV en RTIV en het is voorstelbaar dat – ook na het overnemen van ons eerste advies - in de praktijk blijkt dat de interpretatie in de beleidsregels toch afwijkt van de (toelichtende) teksten uit de regelingen en de Woningwet. Is er voor corporaties een loket bij de Aw om hierover in gesprek te gaan als zich dit voordoet? Hofmeijer In de nieuwe beleidsregels wordt gesteld dat er meer ruimte kan worden geboden, maar in de inleiding van de beleidsregels die nu voorliggen schrijft de Aw letterlijk: 'Overigens zijn de beleidsregels niet bij alle onderwerpen heel anders dan voorheen. Veel is (inhoudelijk) gehandhaafd'.. Logischerwijs betekent deze achteloos neergeschreven opmerking wel dat er van de hierboven genoemde herijkte uitgangspunten in de Woningwet, ten aanzien van de beleidsregels die worden gehanteerd bij het toezicht houden in de praktijk dus nog maar weinig terecht lijkt te komen. Als immers de bovenliggende regels meer ruimte bieden, maar de toezichthouders die ruimte gevuld laten met de oude beleidsregels zal er in de dagelijkse praktijk niet zoveel veranderen..... AKD Bij lezing van de Beleidsregels valt op dat de Woningwet meerdere malen wordt aangehaald. Daarbij wordt gepoogd om de Woningwet samen te vatten in begrijpelijk Nederlands. Voor de leesbaarheid is dat begrijpelijk, het gevolg is echter dat de Beleidsregels op meerdere punten strenger zijn dan de Woningwet. Dat lijkt mij niet de bedoeling. Mijn suggestie is dan ook om te volstaan met verwijzingen naar de Woningwet of de Woningwet letterlijk te citeren. Dat komt de leesbaarheid niet altijd ten goede, maar daarmee wordt wel voorkomen dat de Beleidsregels afwijken van de Woningwet. Reactie Aw Het aanhalen van wetteksten was bedoeld om de leesbaarheid te vergroten. Het was niet de bedoeling om met het (al te) vrij aanhalen van wetgeving een suggestie van aanvullende of strengere regels te wekken. Zoals bijvoorbeeld bij onverenigbaarheden wel gebeurd is. De beleidsregels geven invulling aan de wijze waarop de Aw omgaat met de discretionaire bevoegdheden, maar uiteraard binnen de kaders van de wetgeving. De beleidsregels zijn daarop nagelopen en waar nodig aangepast.
--	--	--

4	Volkshuisvestelijk belang is onduidelijk /daar houdt Aw geen toezicht op	Aedes Aedes wil voorts hierbij benadrukken dat de Autoriteit binnen het stelsel geen volkshuisvestelijk toezichthouder is. De toets op volkshuisvestelijk presteren is belegd in de lokale driehoek tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie. Zij komen op basis van een woonvisie en een bod prestatieafspraken overeen. De realisatie daarvan is iets voor de partijen onderling. Geschillen tussen de partijen worden opgelost door elkaar aan te spreken en, als ze er niet uitkomen, door eventueel vraagstukken voor te leggen aan de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet. Waar de Autoriteit stelt dat zij toetst op volkshuisvestelijk belang, dan kan het gezien het stelsel van de Woningwet en de aan Autoriteit opgedragen taken niet zo zijn dat er een eigenstandig volkshuisvestelijk oordeel wordt gevormd. De toetsing door de autoriteit is beperkt tot de beoordeling of het handelen van de corporatie in strijd is met de lokaal vastgestelde volkshuisvestelijke doelstellingen. VTW Intrigerend voor de VTW zijn de opmerkingen van de Aw over het volkshuisvestelijk belang. Dit keert met enige regelmaat terug in deze beleidsregels, maar ook in andere gesprekken. Het "volkshuisvestelijk belang" is een containerbegrip waar eigenlijk alles onder valt. Het is niet de bedoeling geweest van de wetgever (noch in 2015, noch in 2020-1) om de Aw tot volkshuisvestelijk toezichthouder aan te wijzen. Het volkshuisvestelijk belang mag ook niet als kapstok worden gebruikt om zo die rol wel in de praktijk in te gaan vullen. De beleidsregels geven nu een te brede interpretatie van het begrip volkshuisvestelijk belang en de rol van de Aw in het gebruikmaken daarvan. De VTW wil nogmaals benadrukken dat het de lokale driehoek (corporatie, gemeente en huurdersorganisatie) is, die afspraken maken over het volkshuisvestelijk presteren. Bij geschillen in de driehoek is een onafhankelijke commissie die aan geschilbeslechting doet. De Aw heeft hierin geen formele rol als volkshuisvestelijk toezichthouder. AKD Terzijde merk ik op dat het voorgaande geen grondslag biedt voor het volkshuisvestelijk toezicht van de Aw. De Aw mag het volkshuisvestelijk belang alleen betrekken bij het nemen van haar besluiten (zoals de diverse vergunningen) en wanneer het belang in het geding is. Een algemeen volkshuisvestelijk toezicht is hiermee niet bedoeld. Reactie Aw De Aw is geen volkshuisvestelijk toezichthouder en beoogt dat ook niet te zijn. Tegelijk eist de wet op diverse plekken een eigen oordeel van de Aw of een voornemen van een corporatie wel in het belang van de volkshuisvesting is. Dat is geen volkshuisvestelijk toezicht.
---	--	--

5	Veel regels duiden mogelijk op risicoregelreflex	<i>VTW</i> De VTW ziet nog elementen van een "risicoregelreflex" om alle eventualiteiten in kaart te brengen en af te dekken. <i>AKD</i> Mij bekruipt bij lezing van een aantal details de vraag welke problemen we nu aan het oplossen zijn en of er geen sprake is van overregulering. Ik geef als suggestie mee om kritisch te kijken of bepaalde regels nodig zijn Reactie Aw De Aw wil zorgvuldig omgaan met de ontstane ruimte in de regelgeving en voorspelbaar zijn. De beleidsregels geven ook duidelijkheid in soms minder vaak voorkomende situaties. Daarbij blijft er oog en ruimte voor de mogelijkheid om waar nodig (gemotiveerd) af te wijken.
6	Weging zienswijze TI door Aw	<i>AFWC</i> Op een aantal plekken wordt expliciet benoemd dat de Aw bij de bepaling of voorgelegde plannen het belang van de volkshuisvesting dienen, de zienswijze van huurdersorganisatie en gemeente betreft. Dat kan gelezen worden dat er minder belang wordt gehecht aan de visie van de betreffende corporatie. Dit zal niet zo bedoeld zijn, ons advies is om dit te verduidelijken. Reactie Aw De Aw betreft bij de beoordeling van de plannen van de corporatie naast de zienswijzen van huurdersorganisaties en gemeenten ook de visie van de corporatie. De beleidsregels zijn daarop nagelopen en waar nodig aangepast.
7	Bij risicogericht toezicht past marginale toetsing	<i>SVWN</i> Bij een risicogericht toezicht past een marginale toetsing van de toezichthouder en geen inhoudelijke toetsing zoals nu is opgenomen in de beleidsregels. Reactie Aw Risicogericht toezicht kan op verschillende manieren vormgegeven worden en kan naar twee kanten uitwerken: de beoordeling lichter of juist zwaarder insteken. Bij veel onderdelen heeft de Aw aangegeven waar ze lichter wil insteken door te steunen op motivatie(s) van de corporatie. Marginale toetsing is voor de Aw vooralsnog geen generieke oplossing om risicogericht toezicht vorm te geven.
8	Met wens om rechtsgelijkheid te bieden zit Aw op stoel wetmaker, handhaver en rechtsprekende macht	<i>SVWN</i> Op sommige plaatsen vragen wij ons af of de wens om rechtsgelijkheid en duidelijkheid te bieden niet te ver is ingevuld. Daardoor is voor ons onvoldoende onderscheid zichtbaar tussen welke taken de Aw uitvoert op basis van haar eigenstandige taak en welke taken er wordt uitgevoerd door het ministerie. Het gevolg is dat de Autoriteit soms én wetmaker én handhaver én rechtsprekende macht tegelijkertijd is. Deze rolonduidelijkheid is volgens ons niet wenselijk. Reactie Aw

		De beleidsregels geven aan welke binding de Aw zichzelf oplegt bij de uitoefening van de discretionaire bevoegdheden. Eventuele taken van het ministerie komen niet aan de orde. Ook is er geen sprake van dat de Aw soms én wetmaker én handhaver én rechtsprekende macht tegelijkertijd is. Voor het ontstaan van rolonduidelijkheid ziet Aw dan ook geen enkele aanleiding.
9	Wat gebeurt er met oude en andere beleidsregels / beoordelingskaders	<i>AKD</i> De Beleidsregels vervangen de bestaande toezichtskaders voor de in de Beleidsregels genoemde onderwerpen. Er zijn al Beleidsregels financieel toezicht Autoriteit Woningcorporaties 2016. In die beleidsregels worden de mogelijke handhavingsmaatregelen van de Aw benoemd en komt bijvoorbeeld ook het verscherpt toezicht aan de orde. Niet bekend is wat er gebeurt met voornoemde beleidsregels. Mochten deze ingetrokken worden, dan lijkt het mij raadzaam om bepaalde onderwerpen uit die beleidsregels in deze beleidsregels op te nemen. Reactie Aw De Beleidsregels financieel toezicht Autoriteit woningcorporaties 2015 van 9 juli 2015 zijn op 1 juli 2021 ingetrokken (Staatscourant 2021, 36727). Waar van toepassing zijn relevante onderdelen verwerkt in de beleidsregels.

3. Reacties Verbindingen

	Paragraaf	Ontvangen reactie
10	3	<i>Aedes</i> Eigenaardig is dat wordt aangegeven dat ook voor de oprichting van een kleindochter – dus het oprichten van een dochter door een dochter – de goedkeuring van de Aw gevraagd moet worden en wel door de toegelaten instelling. Daarvoor wordt als argument aangevoerd (in 2.12) dat een kleindochter op grond van art. 2:24a BW jo. art. 1 lid 2 Woningwet een dochter van de toegelaten instelling is en dat volgens art. 21 Woningwet goedkeuring nodig is voor het door de t.i. aangaan van een verbinding met dochters. Het is echter de dochter die de kleindochter opricht en niet de t.i zelf. En in de Woningwet staat niet dat een “verbonden onderneming” goedkeuring van de Aw nodig heeft voor het oprichten van een (klein)dochter. De verbonden onderneming heeft alleen instemming van de aandeelhouder nodig. Deze uitleg in de beleidsregels strookt bovendien niet met de situatie dat een dochter van een toegelaten instelling een eigen dochter financiert – dus een kleindochter van de t.i. – Dan moet de wet kennelijk niet op die manier worden uitgelegd. Zo staat er over die situatie het volgende op pag. 11 van de MvT van wetsvoorstel 35517: Artikel 21a Woningwet regelt dat toegelaten instellingen slechts bij oprichting van een verbinding kapitaal of een lening aan de verbinding kan verstrekken. Het gaat alleen om vermogensverschaffing vanuit de toegelaten instelling zelf; eventuele vermogensverschaffing vanuit een dochter aan een kleindochter valt dus niet onder het bereik van dat artikel. Dus als een dochter een eigen dochter financiert, gelden daarvoor niet de strikte financieringsregels van art. 21a Woningwet (die dus alleen gelden als de t.i. zelf een eigen dochter financiert). Maar als de dochter een nieuwe eigen dochter opricht, zouden daarvoor wél de strikte verbindingenregels van art. 21 Woningwet gelden? Dit lijkt tegenstrijdig. Reactie Aw De wetgever heeft bevestigd dat artikel 21 lid 2 Woningwet van toepassing is op het aangaan van alle verbindingen door corporaties. Dat geldt ook voor de verbinding die een dochter aangaat en die kwalificeert als een verbonden onderneming van de corporatie (ogv art 2:24a BW).
11	3.3	<i>Aedes</i> Ten aanzien van verbindingen met een laag risico zeggen de beleidsregels(blz 18): Er is in beginsel sprake van een verbinding met een laag risico als: 1 De financiële inbreng door de corporatie nihil of gering is. (...) 2 De activiteiten in de verbinding geen of een geringe volkshuisvestelijke impact hebben. Het is ons niet helemaal duidelijk of nu aan allebei de criteria – dus de 1e én de 2e – moet zijn voldaan om te kunnen spreken van een “verbinding met een laag risico”, of is

		er al sprake van een “verbinding met een laag risico” als maar aan één wordt voldaan? We vragen u dit in de beleidsregels te verduidelijken. Reactie Aw Het gaat om en-en, beide criteria zijn van toepassing. De beleidsregeltekst is aangepast ter verduidelijking.
12	3.3	<i>Hofmeier</i> Het onderscheid reguliere en lichte procedure bij de inrichting van risicogericht toezicht bij een ‘voorgenomen verbinding’ (Hfst. 3.3) en dan specifiek de inschaling ‘laag’ risico en nog specifiek het genoemde bedrag aan vermogensinbreng (van € 250.000,--). Het opgenomen bedrag is voor een woningcorporatie (zelfs de kleinsten) wel heel erg laag; Reactie Aw Naar aanleiding van deze reactie heeft de Aw aanvragen uit eerdere jaren nagelopen. Hieruit blijkt dat aanvragen hoofdzakelijk vanwege inhoudelijke gronden als ‘laag risico’ aangemerkt worden. Een grens op vermogensinbreng van €250.000,- zou slechts in een enkel geval geraakt worden waar dat niet nodig lijkt. De grens is daarom aangepast naar een meer functioneel niveau van €500.000,-. Tevens is de volgorde van de criteria aangepast zodat het belang van de inhoudelijke afweging voorop komt te staan.
13	3.4.3	AKD In paragraaf 3.4.3 staat dat de Aw bij het toestaan van het aangaan van een verbinding kijkt naar of het vermogen dat wordt ingebracht voldoende is voor de voorgenomen werkzaamheden. Daarbij toetst de Aw of er een exit-strategie is, een investerings- en / of verbindingenstatuut met een (meerjaarlijkse) evaluatie van de verbinding en een planning & control cyclus. Waarom worden deze eisen gesteld? Wat is het verband tussen deze eisen en of daarmee het vermogen dat wordt ingebracht voldoende is voor de voorgenomen werkzaamheden? Daarnaast merk ik op dat een verbindingenstatuut niet verplicht is op grond van de Governancecode, maar de Aw deze nu impliciet wel verplicht gaat stellen in deze situaties; Reactie Aw Deze vragen stelt u hier terecht. Hierom heeft de Aw de beleidsregeltekst aangepast en toegespitst op twee belangrijke vragen. Dit zijn: 1. is er voldoende vermogen om de voorgenomen werkzaamheden uit te kunnen voeren, en 2. is er een exit-strategie om verliezen te beperken als het anders loopt dan verwacht.
14	3.4.3	AKD Aan het slot van hoofdstuk 3 gaat de Aw in op de ‘naar rato eis’ voor verbindingen van corporaties. Na de wetswijziging moet een verbinding pro rato het door de corporatie ingebrachte kapitaal werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Dat wordt aan de hand van de omzet berekend (art. 46 BTIV). In de Beleidsregels staat dat de Aw bij het ontstaan van een kleindochter nagaat of de dochter nog voldoet aan de ‘naar rato’ eis. Hoe ziet de Aw dit echter voor zich? Hoe kan de omzet van de dochter worden geraakt als er vermogen door de dochter wordt ingebracht in de kleindochter? Waarom wordt dit detail benoemd?

		<i>Reactie Aw</i> Naar aanleiding van deze vraag zijn de beleidsregels aangepast. De naar rato bepaling is niet nieuw (artikel 45 lid 1 WW en artikel 46 BTIV van bestaande formele kader). De dochter moet bij het aangaan van een verbinding door een kleindochter blijven voldoen aan de naar rato bepaling. De uitwerking van de wijze waarop de Aw dat toetst hoort niet thuis in de beleidsregels..
--	--	--

4. Reacties Geschiktheid en betrouwbaarheid

	Paragraaf	Ontvangen reactie
15		<i>VTW</i> De VTW vraagt wel aandacht voor de positie van jonge en talentvolle aankomende commissarissen die geen of weinig ervaring hebben in de volkshuisvesting. We hopen dat de Aw vertrouwt op het oordeel van een RvC die een dergelijke kandidaat voordraagt. Reactie Aw Ook voor de Aw is relevante ervaring geen harde eis. Het is aan de RvC om goed uit te leggen waarom de minder ervaren persoon geschikt wordt geacht.
16		<i>Hofmeier</i> Ten aanzien van geschiktheid en betrouwbaarheid wordt in de inleiding van hoofdstuk 4 nadrukkelijk vermeld dat het uitgangspunt vertrouwen is. De hoofdstukken die volgen ten aanzien van de wijze van beoordelen door de Aw geven echter blijk van het volstrekt tegenovergestelde. Hier is letterlijk sprake van 'dichttimmeren' en spreekt geenszins het in de inleiding benoemde uitgangspunt! Reactie Aw De tekst in de beleidsregels is op dit punt aangepast en verhelderd. Het uitgangspunt voor de Aw bij de beoordeling is het oordeel en de motivatie van de RvC. Vervolgens wordt een aantal essentiële - en vooral voor de hand liggende - elementen genoemd die in de motivering van de RvC verwacht worden. Er wordt niets anders beoogd dan dat de RvC uitlegt en onderbouwt waarom zij de kandidaat geschikt vinden en past bij de opgaven van de corporatie.
17	4.2 & 4.3.4	<i>Aedes</i> Echter, het gebruik van de woorden 'De verantwoording van de voordracht door de RvC is zwaarwegend (blz 34)', alsmede 'en betreft het oordeel van de RvC in haar overwegingen (blz 40)' laat echter alle ruimte voor de Autoriteit om een geheel eigen beoordeling te doen. Dat doet geen recht aan de beperkte rol van de Autoriteit en primaire verantwoordelijkheid van de RvC. Beter zou zijn expliciet te maken dat de Autoriteit als externe toezichthouder slechts een marginale toetsingsbevoegdheid heeft op de beoordeling van de interne toezichthouder Reactie Aw De Aw wil de primaire verantwoordelijkheid van de RvC voor het benoemen van geschikte kandidaten centra(a)l(er) stellen en als uitgangspunt nemen voor de beoordeling. De Aw heeft geen beperkte rol, de Aw moet – deugdelijk onderbouwd – een zienswijze afgeven. Dat betekent dat bij gegronde redenen de Aw ook kan - en soms moet - beslissen niet mee te gaan in de voordracht door de RvC.

18	4.3.3	<i>NVBW</i> Bij de beoordeling van de aanvraag staat een redelijke uitputtende opsomming van aandachtspunten genoemd, die voorgelegd moeten worden aan de Aw op basis waarvan zij een toetsing verrichten. Gevaar bestaat dat dit leidt tot een behoorlijke administratieve last (en daarmee financiële last) waarbij, als zaken niet geraakt zijn, deze snel als vinklijst gehanteerd kan gaan worden. Alle afzonderlijke aandachtspunten hebben intrinsieke waarde, echter de context van de corporatie of de periode (eerder bij items 2 of 3) maken het volledig zicht op het aandachtspunt noodzakelijk of minder noodzakelijk. Reactie Aw De opsomming betreft zaken die – als ze spelen – als vanzelfsprekend betrokken horen te zijn in de afweging door de RvC en dus eenvoudig aan de Aw voorgelegd kunnen worden. Spelen ze niet, dan kan de verantwoording minder uitgebreid.
19	4.3.3	<i>NVBW</i> Daarnaast is het ons niet duidelijk of de RvC de beoordelingen van de bestuurder moet meewegen of dat deze ook verstrekt moeten worden aan de Aw. Dat laatste lijkt ons niet gewenst, los van het privacy-element. Het gaat immers ook om de ontwikkeling van de bestuurder en de relatie tussen werkgever en werknemer. Reactie Aw De Aw vraagt in de motivatie voor de herbenoeming in te gaan op het functioneren van de bestuurder. Beoordelingsformulieren of verslagen van functioneringsgesprekken worden niet gevraagd. De tekst van de beleidsregels is daarop verduidelijkt.
20	4.3.4	<i>NVBW</i> Indien de Aw van opvatting is dat aanvullende informatie gewenst is en de motivatie daartoe is voor de RvC niet steekhoudend of in haar ogen onjuist of onvolledig: wat is dan de positie van de RvC? Daarnaast is de vraag of opvraag van aanvullende gegevens worden gedefinieerd als een onvolledige aanvraag (in verband met de termijnen) Reactie Aw In de regelgeving staat welke stukken moeten worden overgelegd. Als die ontbreken worden termijnen opgeschort en als ze niet alsnog binnen de gestelde termijn worden aangeleverd, wordt de aanvraag afgewezen of buiten behandeling gesteld. Voor de overige bescheiden geldt dat de Aw bepaalt of die nodig zijn. De RvC kan dat weigeren. Art 4:3 Awb bepaalt wanneer dat kan. Het is dan aan de Aw om te beoordelen of zonder die info een besluit kan worden genomen op de aanvraag: art. 4:5 lid 1 onder c Awb.
21	4.7	<i>NVBW</i> Bij een fusie wordt niet gekeken naar de geschiktheid en betrouwbaarheid, zo zou je kunnen interpreteren. Uit de tekst komt wel tot uiting dat deze toets in het kader van de fusiebeoordeling wel plaatsvindt. Dit roept vragen bij ons op. Zou dit kunnen betekenen dat een fusie wordt afgewezen vanwege de vermeende ongeschiktheid van de toekomstige bestuurder?

		Reactie Aw De beleidsregeltekst is aangepast. De geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets voor het afgeven van een zienswijze vindt alleen plaats als bij fusie een bestuurder of commissaris aantreed die niet reeds werkzaam is bij de fusielater of de fusiedrager. Dan is sprake van een benoeming in de zin van artikel 25 respectievelijk artikel 30 Woningwet. In andere gevallen is een zienswijze, en dus een toets, dus niet aan de orde. Dat laat onverlet dat bestuurders en commissarissen geschikt moeten zijn voor de opgaven van fusiecorporatie. Aw weegt dat mee in de beoordeling van het fusieverzoek.
22	4.6	VTW De VTW heeft een commissarissenpool ingesteld om in geval van nood / spoed een aantal mogelijk geschikte commissarissen voor te dragen bij de Aw. Uit de tekst in 4.6 is ons niet duidelijk hoe de Aw met deze commissarissenpool bij een spoedprocedure omgaat Reactie Aw Met de mogelijkheid om een zienswijze onder voorwaarde af te geven, wordt met een spoedprocedure een snelle inzet vanuit de VTW-commissarissenpool nu ook wettelijk gefaciliteerd. Een commissaris uit de commissarissenpool doorloopt in de nieuwe opzet de reguliere procedure. Echter, in de beoordeling weegt nadrukkelijk mee dat de commissaris al eerder getoetst is. Dat verandert de procedure niet, maar versnelt naar verwachting wel het beoordelingsproces. In de spoedprocedure kan men dus van start gaan met een positieve zienswijze onder ontbindende voorwaarden.

5. Reacties Onverenigbaarheden

	Paragraaf	Ontvangen reactie
23	5.2	AKD Hoofdstuk 5 bevat meerdere afwijkingen van de wettelijke norm. Zo staat er in paragraaf 5.2 dat de wettelijke norm voor een onverenigbaarheid is dat er geen (schijn van) belangenverstrengeling of aantasting van de onafhankelijkheid van de betrokkene mag zijn. Dat is te kort door de bocht. Een bestuurder mag een nevenfunctie vervullen die strijdig is met de belangen van de corporatie, indien dat in het belang van de volkshuisvesting is en er afdoende maatregelen zijn genomen om risico's te beperken (art. 26 leden 4-6 gewijzigde Woningwet). De laatste nuance ontbreekt in paragraaf 5.2 (en overigens ook in paragraaf 4.3.2). Reactie AW De wettelijke norm is dat andere functies niet nadelig mogen zijn voor de belangen van de toegelaten instelling of kunnen leiden tot (schijn van) belangenverstrengeling. Artikel 26 lid 6 biedt hier voor bestuurders inderdaad een uitzonderingsmogelijkheid op. De betreffende zin is verwijderd in de beleidsregels en de uitzonderingsmogelijkheid is duidelijker weergegeven in de beleidsregels.
24	5.2	NVWB We constateren dat er op diverse plekken de term schijn van belangenverstrengeling wordt genoemd. In een adem wordt daarbij geconstateerd dat dit onwenselijk. Schijn is echter een moeilijk, vaag en lastig begrip. Je zou ook kunnen redeneren dat het gaat om transparantie. Of schijn onwenselijk is, kan pas worden vastgesteld als er onvoldoende transparante belangen kunnen worden geduid. VTW De VTW begrijpt publieke commotie over mogelijke schijn van belangenverstrengeling. Ook hier zitten nuances en mogelijke spanningsvelden die in de tekst onvoldoende duidelijk zijn. De Aw schrijft: "Omdat niet iedereen altijd over alle feiten beschikt, kunnen relaties ook de indruk wekken van bevoordeling als dat niet het geval is of hoeft te zijn. Zo roepen persoonlijke relaties tussen een bestuurder of commissaris en een organisatie die banden heeft met de corporatie, al gauw de schijn op van bevoordeling en belangenverstrengeling. Die schijn van belangenverstrengeling is nadelig voor het (publieke) vertrouwen en daarom onwenselijk." Wat bedoelt de Aw hier nu? Slaat de laatste zinsnede "Die schijn van belangenverstrengeling (...) onwenselijk" op de voorgaande zin over persoonlijke relaties? De VTW wil toch opgemerkt hebben dat we in Nederland te maken hebben met een cultuur waarbij al heel snel "schande!" wordt geroepen en er volksgerichten plaatsvinden op onder andere sociale media die veel schade kunnen toebrengen aan personen en organisaties. Het zou goed zijn dat, wanneer een RvC oordeelt dat er geen sprake is van belangenverstrengeling en de Aw dit oordeel deelt, juist de rug recht wordt gehouden

		tegen ongenueanceerde uitingen van diegene die “niet (...) altijd over alle feiten beschikt” in plaats van stellen dat mogelijke schijn per definitie “onwenselijk” is, louter omdat iemand zegt dat dat zo is. Reactie Aw De Aw is terughoudend om de schijn van belangenverstrengeling als afwijzingsgrond te hanteren. Of er terecht sprake is van schijn van belangenverstrengeling is niet altijd en zondermeer vast te stellen. De passage is daarom vooral ook een oproep aan de corporaties om zich van de mogelijke gevolgen van die schijn bewust te zijn en die zoveel mogelijk te voorkomen. De beleidsregeltekst is aangepast op deze bedoeling.
25	5.2	<i>Aedes</i> De beoordeling van de geschiktheid van een bestuurder of de beoordeling van eventuele onverenigbaarheid van een nevenfunctie is zoals u terecht stelt op blz 31 en blz 40 primair een verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen (RvC). Als externe toezichthouder heeft de Autoriteit slechts een beperkte rol. Echter, het gebruik van de woorden ‘De verantwoording van de voordracht door de RvC is zwaarwegend (blz 34)’, alsmede ‘en betreft het oordeel van de RvC in haar overwegingen (blz 40)’ laat echter alle ruimte voor de Autoriteit om een geheel eigen beoordeling te doen. Dat doet geen recht aan de beperkte rol van de Autoriteit en primaire verantwoordelijkheid van de RvC. Beter zou zijn expliciet te maken dat de Autoriteit als externe toezichthouder slechts een marginale toetsingsbevoegdheid heeft op de beoordeling van de interne toezichthouder. <i>VTW</i> De Aw stelt in de beleidsregels dat de primaire verantwoordelijkheid voor het beoordelen van een eventuele onverenigbaarheid bij de Raad van Commissarissen (RvC) ligt. De Aw zou hier in onze optiek terughoudend moeten zijn om een inhoudelijk goed onderbouwde oordeel van de RvC terzijde te schuiven. In onze optiek behoudt de Aw zich met de gekozen formulering in de beleidsregels het recht voor om elk oordeel van de RvC naast zich neer te leggen. Dit raakt aan de onafhankelijke positie van de RvC en holt deze daarmee uit. De Aw kan op basis van deze beleidsregels een eigen, inhoudelijk oordeel vormen en daarmee het werk van de RvC niet alleen overdoen, maar ook teniet doen. In onze optiek zou de Aw een oordeel van de Aw alleen marginaal moeten toetsen. De primaire verantwoordelijkheid moet ook echt bij de RvC liggen. <i>AKD</i> Na lezing van dit hoofdstuk is helder dat de Aw altijd wil kunnen toetsen op onverenigbaarheden en dat de Aw daarbij altijd kan afwijken van de mening van de RvC. Met andere woorden, ook als de RvC een gedegen afweging maakt blijft het onzeker hoe de Aw hiermee omgaat. Ik geef de Aw in overweging om in hoofdstuk 5 vast te leggen dat zij de door de RvC gemaakte afweging (mits deze degelijk is) alleen marginaal zal toetsen. Daarmee behoudt de Aw de ruimte om te acteren waar nodig, maar wordt er meer rechtszekerheid geboden aan de corporaties. Reactie Aw De Aw heeft een eigen, wettelijke, taak in het beoordelen van mogelijke onverenigbare nevenfuncties. Met het benadrukken van de primaire verantwoordelijkheid bij de RvC wil

		de Aw aangeven dat de RvC een gedegen invulling moet geven aan haar verantwoordelijkheid om de mogelijke invloed van een ander belang te voorkomen. Een kwalitatief gedegen invulling door de RvC maakt het voor de Aw mogelijk om juist uit te gaan van de beoordeling van de RvC en niet het werk van de RvC over te doen. De beleidsregels geven daarom in par 5.3 aan wat bijdraagt aan een kwalitatief gedegen invulling van de RvC. Een eventuele afwijking van deze beleidsregels onderbouwt de Aw gemotiveerd. Dat geeft juist zekerheid aan corporaties. De beleidsregeltekst is aangepast om de bedoeling van de Aw te verduidelijken.
26	5.3.1	VTW In de concept beleidsregels staat het volgende: "De functie van bestuurder of commissaris is in principe niet verenigbaar met een functie bij een andere corporatie." (hoofdstuk 5.3.1, pag. 40). Dit is niet wat het wetsvoorstel in art. 30 lid 4 (nieuw) stelt. Hier staat: "Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is onverenigbaar met een voormalig lidmaatschap of lidmaatschap van een orgaan van een rechtspersoon of vennootschap, of enige andere functie, waarvan de uitoefening door de commissaris nadelig kan zijn voor de belangen van de toegelaten instelling of waarvan de uitoefening kan leiden tot de schijn van belangenverstrengeling." Dit is meer dan een nuanceverschil. De wet gaat uit van "ja, mits..." (... de uitoefening door de commissaris niet nadelig kan zijn etc.). De beleidsregels gaan uit van "nee, tenzij..." De beleidsregels delen de omschrijving in de wet "... een rechtspersoon of vennootschap, of enige andere functie" daarnaast op in: a) functie bij andere corporatie b) een rechtspersoon of vennootschap c) ontwikkeling of uitvoering van overheidsbeleid voor volkshuisvesting. AKD De Aw benoemt in paragraaf 5.3.1 echter dat de functie van bestuurder of commissaris in principe niet verenigbaar is met een functie bij een andere corporatie. Dat staat echter niet in de wet. De wet hanteert het uitgangspunt 'toegestaan, tenzij (schijn) belangenverstrengeling'. Dit is een wezenlijk ander uitgangspunt. Reactie AW De Memorie van Toelichting geeft aan dat er nadrukkelijk geen grote wijzigingen beoogd zijn, maar ruimte wordt gegeven aan de toezichthouder voor een risicogerichte benadering. De Aw wil aangeven dat wat voorheen zondermeer niet toegestaan was, nu wel mogelijk is zolang aan de uitgangspunten wordt voldaan. De beleidsregeltekst is hier op aangepast zodat duidelijker naar voren komt wat de Aw beoogt.
27	5.3.2	SWVN Waarom leidt een zakelijke band vrijwel altijd tot een belangenverstrengeling? Er zijn genoeg voorbeelden waarbij de organisaties wel zaken met elkaar doen, maar dat de bewuste persoon geen invloed heeft op het niveau waarop de beslissingen worden genomen. Dat zou achteraf gecontroleerd kunnen worden. Reactie Aw De Aw herkent de opmerking dat de tekst te stellig is dat het 'vrijwel altijd' leidt tot belangenverstrengeling. Wat makkelijk kan ontstaan is de schijn van

		belangenverstrengeling als één persoon een functie heeft bij twee organisatie met zakelijke banden. Dat moet zo veel mogelijk vermeden worden. De tekst is aangepast.
28	5.3.2	<i>AKD</i> Opvallend is ook dat de Aw een eigen interpretatie geeft van de nuance in paragraaf 5.3.2. Zo geeft de Aw aan dat wordt bekeken 'of een dergelijke situatie tot een duidelijk voordeel (synergie) leidt voor de corporatie en daarmee het volkshuisvestelijk belang'. Dit is strenger dan art. 26 lid 6 gewijzigde Woningwet waarin wordt gesproken over het (algemene) volkshuisvestelijke belang. Stel dat een bestuurder in het Aedes-bestuur plaats wil gaan nemen. Er kan dan sprake zijn van een functie die de belangen van de corporatie kan schaden. Mijn inziens is deze nevenfunctie echter toegestaan nu deze in het algemene belang is van de volkshuisvesting (uiteraard moeten er dan nog afdoende maatregelen worden genomen). Reactie Aw De Memorie van Toelichting geeft aan dat een uitzondering op de principes (art 25 lid 4) mogelijk is. Als voorwaarde wordt gesteld dat dit in het belang van de volkshuisvesting is, en dat er afdoende maatregelen worden genomen om risico's te beperken. Een personele unie op bestuursniveau kan bijvoorbeeld synergievoordelen bieden en voordelig zijn voor de werkzaamheden van de corporatie. De tekst is aangepast zodat het synergievoordeel en het volkshuisvestelijk belang niet als eis maar meer als aspect in de afweging naar voren komen.
29	5.3.3	<i>Hofmeier</i> Hoewel er bij de 'onverenigbaarheden' (Hfst. 5) geen limitatieve lijst meer wordt gehanteerd in de Wet, gaat de Aw een stuk verder dan alleen het beschrijven van enkele kaders. Zo wordt ten aanzien van nevenfuncties vrij gedetailleerd ingegaan op de (on)mogelijkheden bij collega corporaties en verbonden ondernemingen. Met name ten aanzien van ontwikkeling of uitvoering van overheidsbeleid voor volkshuisvesting, volgt er weer gewoon een lijstje. Over de volle breedte zou het benoemen van transparantie en wat richtinggevende kaders voldoende kunnen zijn (en dit hoofdstuk een stuk korter). Reactie Aw Dit is inderdaad de bedoeling geweest. Immers, de Memorie van Toelichting geeft aan dat er nadrukkelijk geen grote wijzigingen beoogd zijn, maar ruimte wordt gegeven aan de toezichthouder voor een risicogerichte benadering. De gegeven voorbeelden illustreren enkel de ruimte die geboden wordt bij een risicogerichte benadering in situaties die voorheen expliciet als onverenigbaar aangemerkt waren. De beleidsregeltekst is aangepast om dat meer te benadrukken.
30	5.3.3	<i>VTW</i> De formulering zou dan niet alleen betrekking hebben op bijvoorbeeld bestuurders op lokaal en provinciaal niveau (wethouders en gedeputeerden), maar ook op gemeenteraadsleden of Statenleden. We begrijpen op zich dat deze volksvertegenwoordigende functies hier niet genoemd worden, mede omdat dit aan het passief kiesrecht raakt. Tegelijk wringt het wel, gelet op het budgetrecht en de

		kaderstellende rol van de volksvertegenwoordiging (die door de “onverenigbare” bestuurders wordt uitgevoerd). Reactie Aw De formulering “een functie bij de ontwikkeling of uitvoering van overheidsbeleid voor de volkshuisvesting” omvat functies op alle niveaus die al snel onverenigbaar kunnen zijn omdat dit overheidsbeleid nadelig kan zijn voor de belangen van de corporatie.
31	5.4	AKD Daarbij wordt gemeld: ‘Door transparantie kan de omgeving de relevantie van de nevenfuncties en mogelijke andere belangen meenemen in de overwegingen.’ Deze zin is weinig helder. Over welke omgeving gaat het? Welke overwegingen zijn dit? In de Beleidsregels staan meerdere van dit soort zinnen. Ik zou deze zinnen weglaten. Reactie Aw De beleidsregeltekst is aangepast zodat duidelijker wordt dat transparantie er aan bijdraagt dat andere belangen geen verborgen rol meer spelen. Nevenfuncties kunnen er toe leiden dat een persoon met meerdere petten (/belangen) aan tafel zit. Transparantie over die nevenfuncties maakt dat de persoon zich bewust is dat anderen van die belangen op de hoogte zijn. Anderen kunnen zo het gesprek erover voeren, de belangen meewegen in de eigen afwegingen en zo nodig beheerst worden in het besluitvormingsproces.
32	5.4	VTW Het is voor de VTW niet duidelijk op welke wettelijke grondslag de Aw dit oordeel baseert. Is dit de meldplicht? En zo ja, dan vraagt de VTW zich af of de meldplicht in de wet een dergelijk oogmerk heeft. AKD In paragraaf 5.4 staat dat de RvC de Aw moet informeren als een nevenactiviteit door gewijzigde omstandigheden alsnog onverenigbaar is. Baseert u dit op de wettelijke meldplicht ex art. 29 lid 1 BTIV? Ik vraag mij ten eerste af of de wettelijke meldplicht zo ver gaat dat de RvC dit zou moeten melden. Reactie Aw Er bestaat inderdaad geen wettelijke plicht om een onverenigbaarheid te melden. De beleidsregeltekst is hier op aangepast.

6. Reacties Bedrijfsonroerendgoed (BOG)

	Paragraaf	Ontvangen reactie
33	6.1	<i>AKD</i> In paragraaf 6.1 (en ook later in hoofdstuk 6) wordt aangegeven dat BOG moet bijdragen aan de DAEB-taken of overige activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting. In artikel 45 lid 4 sub c en d Woningwet staat echter dat alleen niet-DAEB activiteiten die worden verricht op niet bebouwde grond moeten bijdragen aan de DAEB-activiteiten. Voor de door de verbonden ondernemingen verrichte niet-DAEB activiteiten op niet bebouwde grond geldt dat deze moeten bijdragen aan het verrichten van hun andere werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting. De nuance bebouwde / niet bebouwde grond en de nuance uitvoering door de corporatie of door een verbonden onderneming mist in hoofdstuk 6; Reactie Aw Dit is een terecht (technisch) punt. De beleidsregeltekst is hier op aangepast.
34	6.3	<i>Hofmeier</i> Bij beoordeling BOG (Hfst. 6.3) wordt een vrij arbitraire grens van een investering van 10 mln. ten aanzien van kleinschaligheid ten tonele gevoerd, terwijl juist hier eerder genoemde criteria als 'passend binnen de lokale setting' en 'de omvang van de organisatie' aanleiding zouden kunnen geven tot geen of een volstrekt andere grenswaarde.... (uiteraard te bepalen van geval tot geval en niet hard afgegrensd op euro's). Die ruimte biedt de Aw ook in de toelichting die volgt. De grenswaarde had derhalve net zo goed achterwege gelaten kunnen worden (ook als richtbedrag); <i>Aedes</i> De wetgever heeft uitdrukkelijk beoogd de t.i's meer ruimte te geven om BOG te ontwikkelen. Uitgangspunt van de wet is HET MAG, MITShet bijdraagt aan de overige activiteiten van de t.i op het gebied van de volkshuisvesting, in het gebied ligt waar de t.i. woningen heeft, de BOG een op de buurt gerichte functie heeft en tot slot kleinschalig is. In strijd met de hier in de inleiding genoemde uitgangspunten wordt in de beleidsregels bij de uitwerking van de discretionaire bevoegdheid strengere eisen dan de wet gesteld. Het omslagpunt van 10 miljoen voor de beoordeling van de kleinschaligheid, dat nu zelfs wordt aangeduid met 'drempel', draait namelijk de intentie van de wet om: HET MAG NIET, TENZIJer sprake is van een bijzonder geval én het een en ander in de prestatieafspraken is vastgelegd. Dit lijken extra en strengere eisen dan de wet stelt omdat de kwantitatieve hoogte van de investering en het wel of niet vastleggen in prestatieafspraken op zich niets hoeven af te doen aan (relatieve) kleinschaligheid.

		Reactie Aw De beleidsregels zijn op dit onderwerp verder aangepast. Kleinschalig is een nieuw begrip in de wet. De Aw heeft dit begrip, zowel in het belang van de rechtszekerheid van woningcorporaties als in het belang van toezicht achteraf, nader willen duiden. Voor deze duiding heeft de Aw gebruik gemaakt van de praktijkervaring die deelnemers hebben ingebracht tijdens de participatiesessies en de ervaring van de Aw. Het investeringsbedrag van 10 mln euro lijkt in het algemeen voldoende te zijn om (kleinschalige) bedrijfsmatige voorzieningen te realiseren die op de wijk gericht zijn. Met dit bedrag geeft de Aw aan dat in elk geval een investering tot 10 mln euro passend is bij het begrip kleinschalig. Deze grens is vanuit de Aw niet als absoluut begrenzend bedoeld. In lokale omstandigheden kan een hoger bedrag voor kleinschalig bedrijfsmatig onroerend goed noodzakelijk zijn. Die bijzondere lokale omstandigheden kunnen blijken uit de steun die huurdersorganisatie en gemeente uitspreken voor het betreffende project.
--	--	--

7. Reacties Verkoopregels

	Paragraaf	Ontvangen reactie
35	7.1	<i>Haag Wonen</i> Er wordt gesproken over een complex. Voor de duidelijkheid: wordt er uitgegaan van een fysiek of een administratief complex? Reactie Aw De definitie van een complex is opgenomen in art 1 Btiv: een verzameling van meer dan één in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, bouwkundig of anderszins een eenheid vormen.
	7.1	<i>AFWC</i> In hoofdstuk 7 (verkoop) staat nu dat bij de verkoop van potentieel te liberaliseren DAEB woningen in de koopovereenkomst moet worden opgenomen dat de woning gedurende 7 jaar verhuurd moet worden in het middensegment tot € 1000. Die € 1000 is nu misschien de bovengrens van het middensegment, maar dit zal in de loop der jaren stijgen. Het lijkt ons verstandig om in de beleidsregels op te nemen dat deze grens (jaarlijks) wordt geïndexeerd <i>Haag Wonen</i> Er wordt hier gesproken over € 1000 als maximale huur. Wordt deze huur jaarlijks geïndexeerd? Deze vraag heeft ook betrekking op andere in het stuk genoemde bedragen. Reactie Aw Het bedrag is door de wetgever opgenomen in de regelgeving (oa in artikel 23a lid 1 sub d onder 2 Btiv). Het is niet aan de Aw om dit bedrag te indexeren.
36	7.3.1	<i>Haag Wonen</i> De wijzigingen moeten ook een betere bescherming bieden van maatschappelijk bestemd vermogen. Daarom is bepaald dat niet de WOZ-waarde maar de getaxeerde marktwaarde het uitgangspunt is bij verkoop (enkele uitzonderingen daargelaten). De peildatum voor de WOZ-waarde ligt namelijk een jaar terug en in de huidige opgaande markt kan dit leiden tot een lagere prijs dan mogelijk is of mogelijk zou zijn. Bovenstaande tekst is logisch en terecht. Echter het lijkt in strijd met de tekst onder 7.3.1. op blz 49. En ook met het schema op blz 59. Reactie Aw Tekst onder 7.3.1. is een aanhaling van de regels/wettekst. De wetgever heeft er voor gekozen om bij verkoop aan een natuurlijk persoon voor eigen gebruik nog wel te kunnen werken met de WOZ-waarde.

37	7.3.1	AKD In paragraaf 7.3. staat het uitgangspunt dat een corporatie alleen in uitzonderingssituaties mag afwijken van een verkoop tegen minimaal de getaxeerde marktwaarde. Dit is strenger dan de Woningwet, waar alleen maar wordt bepaald dat een corporatie een afwijking (in negatieve zin) moet verantwoorden in het jaarverslag Reactie Aw In de Nota van Toelichting van het Btiv wordt wel degelijk een onderscheid gemaakt naar wat behoort en wat de uitzondering zou moeten zijn. In paragraaf 3.1.3 staat immers: "Hiermee is ofwel de in de ministeriële regeling bepaalde waarde, dan wel de getaxeerde marktwaarde het uitgangspunt, maar kan gemotiveerd worden afgeweken indien de specifieke omstandigheden van het geval daartoe aanleiding geven". De beleidsregeltekst is aangepast om dit te verduidelijken.
38	7.4.5	Aedes Uit paragraaf 7.4.5. (op pag. 53/54) kan worden afgeleid dat ook voor verkoop van bestaande DAEB-woningen in principe goedkeuring van de Aw gevraagd moet worden, ook als die op de nominatie staan om gesloopt te worden. Maar tegelijkertijd wordt vermeld dat in uitzonderlijke gevallen er ruimte is voor het overslaan van de aanbestedingsprocedure. Dat kan onder omstandigheden. Beoogde sloop moet aangetoond moeten met een sloopverplichting in de koopovereenkomst, gecombineerd met een boeteclausule. Dit levert in de praktijk veel onzekerheid op. De onzekerheid zit vooral in de vraag of de Aw die goedkeuring dan wel geeft (en hoe lang het duurt voor de goedkeuring wordt gegeven). Het zou voor de praktijk wenselijk zijn als er in de Beleidsregels meer duidelijkheid zou worden gegeven met betrekking tot de vervreemding van woningen die op de nominatie staan om gesloopt te worden. Reactie Aw De reactie benoemt een situatie waar mogelijk ruimte is om af te wijken op basis van de discretionaire ruimte in de wet. In de beleidsregels staat aangegeven op welke informatie en kaders de Aw haar afweging baseert. Tegelijk is het uiteindelijke oordeel afhankelijk van, of volgt uit, de feiten en omstandigheden van het concrete geval. Op voorhand kan de Aw hier (nu) niet meer duidelijkheid geven. Mocht op basis van ervaringen met casuïstiek andere inzichten ontstaan, dan kan de Aw besluiten de beleidsregels aan te passen. Wat betreft de behandelingstermijn, deze is wettelijk vastgelegd en bedraagt 12 weken (zie ook art. 25 lid 1 Btiv)
39	7.4.7.	AFWC Voor verkoop voorafgaand aan verkoop van blijvend gereguleerd DAEB, is een zienswijze van de bewonersorganisatie een vereiste en u geeft (terecht) aan dat hier zwaar gewicht aan wordt toegekend. Om misverstanden te voorkomen lijkt het ons goed om nader te omschrijven welke bewonersorganisatie een zienswijze kan indienen. Reactie Aw De bewonersorganisatie is een begrip uit artikel 1 Btiv en omvat alle huurdersorganisaties en bewonerscommissies. In de Nvt 2015 is opgenomen dat wanneer er een

		huurdersorganisatie is die op verhuurderniveau opereert, alleen met die huurdersorganisatie overleg hoeft te worden gevoerd, tenzij er andere afspraken zijn gemaakt. Deze lijn trekt de Aw door, indien er een overkoepelende bewonersorganisatie is dient bij die organisatie een zienswijze te worden opgevraagd.
40	7.4.6/7	<i>Aedes</i> De afschaffing van de verplichte zienswijzen van de gemeente en de huurdersorganisatie bij de verkoop van potentieel te liberaliseren DAEB-woningen zorgt voor een lastenverlichting. Daar zijn wij verheugd over. De verkoop moet op grond van de wet echter wel binnen de prestatieafspraken passen. Wij pleiten er voor dat dit zo wordt uitgelegd dat als gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie anderszins hierover afspraken hebben gemaakt, de verkoop geacht wordt binnen de reikwijdte van de prestatieafspraken passen. Vergelijk met de zinssnede op bladzijde 45 ten aanzien van BOG : 'of een vergelijkbaar document'. Reactie Aw De Aw kan hier niet afwijken van de wet- en regelgeving. Uit art. 23a lid 1 onder d van het Btiv volgt dat het echt moet gaan om prestatieafspraken. Ook in de Nota van Toelichting staat uitdrukkelijk dat het moet gaan om prestatieafspraken om van de zienswijze verplichting af te stappen: '(..)Ten eerste moeten er prestatieafspraken zijn gemaakt tussen bewonersorganisatie, gemeente en toegelaten instelling over de omvang van de voorraad sociale huurwoningen en over de eventuele verkoop van delen daarvan. (..)'

8. Reacties Fusies

	Paragraaf	Ontvangen reactie
41	8.5.1	AFWC U geeft aan dat de Aw bij fusies het punt van schaalgrootte kan gaan meenemen in haar beoordeling (zie pagina 64). De toelichtende tekst gaat met name in op een aantal WSW gerelateerde zaken en de impact op het borgingsstelsel. Naar ons idee gaat de Aw door het maken van een eigenstandige beoordeling op de stoel van het WSW zitten. Het is logischer dat de Aw de zienswijze van het WSW hier leidend in laat zijn. AKD In paragraaf 8.5.1 geeft de Aw aan dat zij bij een fusie ook kijkt naar het effect van de fusie op het totale corporatiestelsel, waaronder de impact op het borgingsstelsel. Is dat echter niet aan het WSW om te beoordelen? Reactie Aw Dit is een terecht punt, en de beleidsregeltekst is aangepast. De impact van de fusie op het borgstelsel is inderdaad aan WSW om te beoordelen. De Aw beoordeelt het effect op het corporatiestelsel en de mogelijkheden om volkshuisvestelijk te presteren.
42		AKD Bij fusie wordt voor de lichte procedure een verklaring van het WSW over de borgstelling van de fusieorganisatie na de fusie gevraagd. De Woningwet vereist dit niet. Het WSW heeft ook een eigen procedure voor de goedkeuring van de fusie. De toegevoegde waarde van deze voorwaarde zie ik niet. Reactie Aw De Woningwet vereist deze verklaring inderdaad niet. De beleidsregeltekst is daar op aangepast. Een positieve beoordeling van WSW is een aandachtspunt bij de beoordeling van de financiële continuïteit van de fusiedrager na fusie. De onderliggende informatie is dus wel relevant.
43		AKD In dezelfde paragraaf (8.5.1) staat dat de fusiepartners voorafgaand aan de fusie hetzelfde scheidingsregime moeten doorvoeren. Uit de bestaande notitie DAEB/niet-DAEB blijkt dat echter niet. Een hybride gescheiden corporatie kan bijvoorbeeld prima fuseren met een administratief gescheiden corporatie. Reactie Aw Het gaat inderdaad niet om hetzelfde scheidingsregime, maar om een vergelijkbaar scheidingsregime. De beleidsregeltekst is hier op aangepast en tevens is een verwijzing opgenomen naar de genoemde notitie DAEB/niet-DAEB.