



> Retouradres Postbus 16114 2500 BD Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
T.a.v. drs. K.H. Ollongren
Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

ILT

Omgeving en Dienstverlening
Netwerken leefomgeving en
wonen

Den Haag
Postbus 16114
2500 BD Den Haag

Ons kenmerk
ILT-2021/8491

Datum 19 februari 2021
Betreft Toezichtsignaal AW

Geachte mevrouw Ollongren,

In mijn reactie¹ op uw aanwijzing in het kader van de Woningwet artikel 44c heb ik aangegeven een nader toezichtsignaal uit te zullen brengen over de aanwijzingen die de Aw in de afgelopen periode heeft ontvangen.

Toezichtsignaal

Twee pijlers uit de Woningwet 2015 vragen in mijn ogen om aandacht:

1. De aanwijzingen aan de Aw;
2. De eis aan woningcorporaties om zich te beperken tot hun primaire taken.

Op beide punten zal ik hieronder nader in gaan.

De aanwijzingen aan de Aw

De afgelopen vijf jaar heeft de Aw vier aanwijzingen gekregen en een verzoek tot aanpassing van de handhaving m.b.t. huurverlagingen in verband met Corona. Drie van de aanwijzingen zijn van het afgelopen half jaar². Over de beleidsmatige wenselijkheid van deze aanwijzingen heb ik als toezichthouder uiteraard geen mening. Ik vind het vanuit het oogpunt van onafhankelijkheid echter wel problematisch als er regelmatig naar het instrument van de aanwijzing gegrepen wordt.

Met een aanwijzing wordt door de minister rechtstreeks ingegrepen op de in de wet verankerde taak van de onafhankelijk toezichthouder. Terughoudend toepassen van dit instrument ligt dus in de rede³. Blijkbaar is, als gevolg van actuele omstandigheden of beleidsmatige wensen, de wetgeving te knellend voor de beleidsdoelen. Aanpassing van het wettelijk kader is dan echter de aangewezen weg waarbij de toezichthouder gedurende deze aanpassingstermijn gebonden is aan het bestaande kader. Anticiperend handhaven komt hierbij pas in beeld als

¹ Kenmerk: ILT-2020/70822 (21 december 2020)

² Het betreft hier de aanwijzingen in het kader van sanering WSG/ Humanitas Huisvesting, verkoop bezit Vestia, verkoop van woningen in aardbevingsgebieden, tijdelijke huurverlaging ikv Corona en als laatste de aanwijzing irt artikel 44c van de woningwet.

³ De evaluatie van de aanwijzingen van de minister-president inzake de Rijksinspecties en de recente correspondentie vanuit de Inspectieraad hierover, geven een nadere onderbouwing en overwegingen.

invoering van de nieuwe wetgeving binnen afzienbare tijd te verwachten is⁴. Doordat in plaats hiervan gekozen is voor het instrument van de aanwijzing ontstaat voor de toezichthouder het probleem dat in ieder geval de beeldvorming ontstaat dat de onafhankelijkheid van de toezichtzichthouder in het geding is. Immers, drie aanwijzingen in een half jaar geven er blijk van dat er een wens bestaat om beleidsmatig ongewenste effecten te voorkomen, terwijl de wetgeving dat op zichzelf niet mogelijk maakt. De toezichthouder wordt hierdoor meer de uitvoerder van beleidsmatige wensen dan de hoeder van wettelijke kaders.

ILT
Omgeving en Dienstverlening
Netwerken leefomgeving en
wonen

Datum
19 februari 2021

Ons kenmerk
ILT-2021/8491

Taken voor corporaties

Daarnaast wil ik u wijzen op de taken van de corporaties. Met de wijziging van de Woningwet ontstaat meer ruimte voor corporaties. Dat is een ontwikkeling die goed verdedigbaar is vanuit de wens van het Rijk en gemeenten om een aantal volkshuisvestelijke problemen aan te pakken. Corporaties willen ook een rol spelen als het gaat om beschikbaarheid van woningen, duurzaamheid en kwaliteit en leefbaarheid van wijken. Hiermee wordt echter het risico gelopen dat het strikt afgebakende werkterrein van corporaties weer wordt opgerekt en dat corporaties de randen op gaan zoeken.

Als voorbeeld noem ik het opschorten van het gehele artikel 44c van de Woningwet in plaats van alleen het buiten werking stellen van de markttoets. Het opschorten van dit artikel beoogt een lastenverlichting te zijn en minder bureaucratie bij het opstarten van projecten buiten de kerntaak van een corporatie. Voor corporaties wordt het hierdoor eenvoudiger om een bijdrage te leveren aan het tekort aan woonruimte in het middensegment.

De gekozen vormgeving impliceert echter dat het voor corporaties weer mogelijk wordt om weer meer activiteiten te ondernemen buiten het strikt afgebakende taakgebied van de sociale huur. Niet alleen het bouwen van woningen voor het middensegment wordt hierdoor eenvoudiger, de mogelijkheden om te investeren in het bedrijfs-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed worden hierdoor ook weer ruimer. De Woningwet maakt het niet mogelijk dat deze activiteiten weer plaatsvinden in de mate waarin deze voor parlementaire enquête plaatsvonden, maar de deur is wel weer op een kier gezet doordat er voor gekozen is het hele artikel 44C op te schorten in plaats van alleen maar de markttoets.

Hoogachtend,

~~Directeur~~ Autoriteit woningcorporaties
D' ~~Woningwet~~

⁴ Het is gebruikelijk om hiervoor het moment van instemming door de Eerste Kamer te hanteren.