

Utrecht, 28 november 2022

Onderwerp: Wijziging Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting saneringskader
(link: <https://www.internetconsultatie.nl/btivsaneringskader>)

Sub-onderwerp:

- saneren gericht op voortzetting *kerntaken* toegelaten instelling; steun van regiocorporaties
- saneren **niet over-huurders-zonder-huurders**; huurders kunnen direct geraakt worden
- saneren dan alle (door verhuurder erkende) bewonersorganisaties direct informeren; huurderskoepel bijrol en geen hoofdrol laten spelen (zie 4^e voetnoot); koepel behartigt niet direct belangen van huurders van betreffende woningen of wooncomplexen
- bij saneren huurdersrechten bij verkoop aan andere toegelaten instelling, of aan commerciële vastgoedbelegger niet identiek
- saneren dan woningen niet individueel maar als onderdeel van complex waarden
- verkoop verbreekt huurcontract!? **Koop breekt geen huur**

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op het "Wijziging Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting saneringskader". Een besluit dat zondermeer ook impact kan hebben op huurders. Vooral de zinsnede in de zesde paragraaf van de *Nota van Toelichting* t.w. "Het is voor de huurder vooral van belang dat de verkoop van woningen het huurcontract niet verbreekt" trok mijn aandacht, terwijl het uitgangspunt van de huurbescherming toch is "**koop breekt geen huur**"; meer discussie over verkoop van reguliere woningen door een toegelaten instelling aan een commerciële vastgoedbelegger is terug te lezen in mijn internetconsultatiebijdrage "Wijzigingen van de Huisvestingswet 2014"^[1].

Opvallende passages uit de *Nota van Toelichting*:

- 2 saneringssteun - geheel of gedeeltelijk - aan een woningcorporatie geen vanzelfsprekendheid meer. Saneringssteun moet gericht zijn op het **voortzetten van de kerntaken** van een woningcorporatie, de zogeheten noodzakelijke DAEB-werkzaamheden.
- voor het **in standhouden van voldoende woongelegenheden** voor de corporatiedoelgroep in de gemeenten waar de woningcorporatie werkzaam is.
- Saneringssteun mag niet hoger zijn dan het bedrag dat noodzakelijk is om de betrokken DAEB-werkzaamheden voort te zetten.
- de toegekende saneringssteun **gaat** het daarom in beginsel **niet om uitbreiding** van de portefeuille met noodzakelijke DAEB-werkzaamheden.

¹ link: <https://www.internetconsultatie.nl/huisvestingswet2014>
(vanaf pagina 44) (zie ook 4^e t/m 18^e voetnoot inzake "recht van vrije vestiging")
&

link: <https://www.internetconsultatie.nl/wezenregeling> (Regeling tijdelijke huurcontracten wezen)
(zie voetnoten 1, 7-8, 12-14 rond *huisvestingswet 2014*)

andere links

wijzigingen BTIV n.a.v. evaluatie (link: https://www.internetconsultatie.nl/evaluatie_btiv)

reparatiewet tijdelijke verhuur (link: <https://www.internetconsultatie.nl/reparatie>)

wetsvoorstel goed verhuurderschap (link: <https://www.internetconsultatie.nl/goedverhuurderschap>)

- 3.1 het verwijderen van artikel 1 18, derde en vierde lid, van het BTIV, dat gaat over de mogelijkheid van (gedeeltelijke) kwijtschelding van saneringsheffing en de hoogte van die kwijtschelding.
- 3.2 Pas als blijkt dat deze problematiek niet door de **regicorporaties** kan worden opgelost, is een aanvraag voor saneringssteun mogelijk. Daarbij vormt het advies een belangrijke bron om het verzoek tot saneringssteun en het toekennen of afwijzen daarvan, te kunnen beoordelen en juridisch te onderbouwen.
 - Tegen een besluit op de aanvraag tot saneringssteun staat bezwaar en (hoger-)beroep open. [Tegen] Het advies van de adviescommissie (...) [staat] daartegen geen mogelijkheid van bezwaar en (hoger-)beroep open
- 3.2.2 Het gaat dan om de woningcorporatie die het verzoek om advies aan de adviescommissie heeft gedaan, de gemeente(n) waar de verzoekende woningcorporatie werkzaam is, **de huurdersorganisatie(s)** van de verzoekende woningcorporatie, de regiocorporaties waarvan in redelijkheid wordt verwacht dat ze een bijdrage leveren aan het oplossen van de problemen van de noodlijdende woningcorporatie en woningcorporaties die de adviescommissie in het kader van de advisering inlichtingen hebben verstrekt, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna : WSW), de Aw en Aedes.
- 3.2.3 dat de vaststelling van de omvang van het noodzakelijk DAEB-bezit van de noodlijdende woningcorporatie in het advies van de adviescommissie niet groter is, dan de omvang die blijkt uit de zienswijzen van gemeenten waarin de noodlijdende woningcorporatie meer dan vijf procent van het totale aantal DAEB-woningen in de gemeente bezit.

(...)

Met saneringssteun wordt namelijk volkshuisvestelijk geborgd dat noodzakelijke DAEB-werkzaamheden behouden blijven, maar ook dat saneringssteun niet hoger is dan noodzakelijk met het oog op de lokale opgave.

 - Tevens geldt als uitgangspunt dat een **regicorporatie over voldoende investeringscapaciteit** dient te beschikken, zodat sprake is van additionele financiële middelen, op grond waarvan in redelijkheid een bijdrage kan worden verwacht **in het oplossen van de problematiek** van een noodlijdende woningcorporatie.
 - Een **woningcorporatie** met additionele financiële middelen, die **werkzaam is in eenzelfde gemeente** als de woningcorporatie met financiële problemen, **kan daarom de verantwoordelijkheid** om bij te dragen aan het oplossen van de financiële problematiek bij een andere woningcorporatie **niet ontlopen** met de verwijzing naar andere regiocorporaties in omliggende gemeenten of de verdere omtrek, die eveneens over additionele financiële middelen beschikken.

(...)

Het voorgaande houdt in dat bij overname van noodzakelijk DAEB-bezit geen zwaarwegende knelpunten ontstaan, voor het onderhoud en beheer van het noodzakelijk DAEB-bezit of het overige bezit van de regiocorporatie.

 - Ook wordt per scenario bezien wat het (tijdelijke) effect daarvan is op de woningmarkt in de regio in het geval (een deel van) de woningen niet behouden blijft als DAEB-woning . Bij het advies betreft de adviescommissie de gemeentelijke woonvisie(s) van de betrokken gemeente(n), tegen de achtergrond van de relevante woningmarktmarktontwikkelingen en de geldende prestatie-afspraken in de betrokken gemeente(n).

- 3.2.4 Gemeenten waarin het DAEB-bezit van de noodlijdende woningcorporatie meer dan vijf procent van de gehele DAEB-voorraad in de gemeente vertegenwoordigt en **de huurdersorganisatie(s)** van de noodlijdende woningcorporatie worden voorafgaand aan het opstellen van het advies door de adviescommissie in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven over de omvang van het noodzakelijk DAEB. Het percentage van vijf procent is gekozen om te voorkomen dat alle gemeenten waarin de woningcorporatie met financiële problemen slechts enkele woningen heeft, om een zienswijze gevraagd dienen te worden.

(...)

Voor de betrokken gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) geldt een termijn van vier weken om een zienswijze uit te brengen nadat de aanvraag tot advies is gedaan .

- 3.2.5 dat het voorzetten van (een deel van) het noodzakelijk DAEB in redelijkheid van de betrokken regiocorporatie kan worden verlangd
- 3.2.6 Tevens zendt de verzoekende instelling een afschrift van het verzoek aan de gemeenten, regiocorporaties, **huurdersorganisaties**, Aedes, WSW en de Aw.
- 3.3.2 Met de wijziging van het saneringskader voor woningcorporaties wordt nadrukkelijker een beroep gedaan op regiocorporaties en de bijdrage die van hen naar redelijkheid kan worden verwacht bij het oplossen van de problemen bij een woningcorporatie met financiële problemen.
- 4 Een aanwijzing aan een woningcorporatie tot het voortzetten van noodzakelijke werkzaamheden - waaronder het in stand houden en exploiteren van woongelegenheden - van een andere woningcorporatie (voorgesteld artikel 56b Woningwet) of tot het aangaan van een fusie met een andere woningcorporatie is een vorm van eigendomsregulering.
- 5 Aw (...)belast met het toezicht op basis van de Woningwet en handhaving van die wet.
- 6 Regiocorporaties worden verwacht woningen tegen de getaxeerde marktwaarde over te nemen, indien nodig op basis van een aanwijzing door de Aw.
- **Het is voor de huurder vooral van belang dat de verkoop van woningen het huurcontract niet verbreekt.**

↳ Deze suggestie kan alle zittende huurders dus direct raken. Dit betekent volgens de *Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv)*, dat alle bewonersorganisaties bij deze toegelaten instellingen gelijktijdig geïnformeerd dienen te worden. Het is niet iets dat een of ander huurderskoepel (zonder duidelijk achterban) namens alle zittende huurders mag spreken zonder dat deze huurderskoepel met de zittende huurders daadwerkelijk in gesprek te gaan. Jarenlange ervaring leert, dat diverse koepels volledig hun eigen gang gaan en zich soms daarbij ook bevoegdheden toedichten die zij op basis van de Wohv en gerechtelijke uitspraken absoluut niet hebben. Zie 2^e suggestie. Zie wederom link 1^{ste} voetnoot.

- De Aw, het WSW, Aedes, huurdersorganisaties van de woningcorporatie in kwestie en de gemeenten waarin de woningcorporatie bezit heeft, kunnen een zienswijze geven.

(...)

Voor huurdersorganisaties (lasten burgers) is geraamd dat bestudering van het advies, raadpleging huurders en formulering zienswijze van drie personen een volle week à 40 uur à €15 per uur ofwel €1.800 kost.

↳ De suggestie dat de drie personen €15 per uur (willen) ontvangen kan wel fijn zijn, behalve als deze drie personen op basis van de vrijwilligersvergoeding^[2] van maximaal €180 per maand hun werkzaamheden uitvoeren; het uurtarief varieert van €2,75 tot €5.

² **Vrijwilligersvergoedingen**

In de volgende gevallen krijgt u een vrijwilligersvergoeding:

- U bent 21 jaar of ouder. En u hebt afgesproken dat u voor uw inzet per uur een vergoeding ontvangt.
In 2022 krijgt u een vergoeding van maximaal €5,00 per uur, tot een maximum van €180 (2021: €180 en 2020: €170) per maand en tot een maximum van €1.800 (2021: €1.800 en 2020: €1.700) per jaar. Zowel uw vergoeding per uur, per maand als per jaar mag niet hoger zijn dan de genoemde bedragen.
- U bent jonger dan 21 jaar. En u hebt afgesproken dat u voor uw inzet per uur een vergoeding ontvangt.
In 2022 krijgt u een vergoeding van maximaal €2,75 per uur, tot een maximum van €180 (2021: €180 en 2020: €170) per maand en tot een maximum van €1.800 (2021: €1.800 en 2020: €1.700) per jaar. Zowel uw vergoeding per uur, per maand als per jaar mag niet hoger zijn dan de genoemde bedragen.
- U ontvangt een vergoeding die zo laag is dat deze niet in verhouding staat tot de omvang en het tijdsbeslag van het werk.
U hebt niet afgesproken dat u voor uw inzet per uur een vergoeding ontvangt. Dan mag de vergoeding in 2022 maximaal € 180 (2021: €180 en 2020: €170) per maand en €1.800 (2021: €1.800 en 2020: €1.700) per jaar zijn. Deze maximumbedragen gelden voor het totaal van de vergoeding voor uw inzet.

Krijgt u een hogere vergoeding? Dan moet u over deze vergoeding belasting betalen. De organisatie waarvoor u vrijwilligerswerk doet, houdt deze belasting in op uw vrijwilligersvergoeding en betaalt dit aan ons.

Vergoeding voor onkosten

Krijgt u een vergoeding voor gemaakte onkosten? Dan hoeft u daarover geen belasting te betalen als de vergoeding die u krijgt even hoog is als de gemaakte kosten.

Vergoeding voor uw inzet én voor uw onkosten

Krijgt u naast de vergoeding voor uw inzet ook een vergoeding voor de gemaakte onkosten? Dan tellen wij de onkostenvergoeding op bij de ontvangen vergoeding voor het vrijwilligerswerk. Is dit samen opgeteld meer dan €180 per maand of €1.800 per jaar? Dan houdt de organisatie belasting in op uw vrijwilligersvergoeding en betaalt dit aan ons.

Bron: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/werk_en_inkomen/werken/werken-als-vrijwilliger/vrijwilligersvergoedingen/vrijwilligersvergoedingen

Wat wil ik *Onze Minister* meegeven:

1^{ste} suggestie

Bij eventuele verkoop reële marktwaarden hanteren. Bij het berekenen van de WOZ-waarden worden huurwoningen gewaardeerd op basis van niet-verhuurd zijn; iets dat absoluut niet realistisch. Evenzo is het niet realistisch om te denken, dat individuele huurwoningen in een appartementencomplex met gemeenschappelijke voorzieningen zoals stads-/blokverwarming, water, gas en/of elektra los te koop zijn. Zie hiervoor wederom 1^{ste} voetnoot.

2^e suggestie

Bij saneren betrek alle (door de verhuurder erkende) huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Saneren kan alle zittende huurders raken. Zowel bij de overgang naar een andere toegelaten instelling met soms (onwettige) toewijzingsregels waardoor doorstroming of woningruil onmogelijk is, als bij de verkoop aan een commerciële vastgoedbelegger.

De verplichting aan de verhuurder opleggen, die het saneringstraject door zijn verzoek heeft gestart, om al haar zittende huurders gelijktijdig te informeren. Iets dat heel normaal is, als huurders direct en anders ten minste indirect door de uitkomst van het saneringstraject hard kunnen worden geraakt. Dit te doen vloeit feitelijk ook voort uit de *Wet op het overleg huurders verhuurder*^{[3][4]} (Wohv).

³ Art.1 Wohv

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:
(...)

- c. wooncomplex: een verzameling van ten minste 25 in elkaars nabijheid gelegen woonegelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen;
- d. verhuurder: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet, dan wel een eigenaar van ten minste 25 voor verhuur bestemde woonegelegenheden in Nederland, of degene die door die eigenaar gevolmachtigd is namens hem op te treden;
- e. huurder: huurder van een woonelegenheden van een verhuurder als bedoeld onder d, welke huurder daarin zijn hoofdverblijf heeft;
- f. **huurdersorganisatie**: vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:
 - 1°. van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
 - 2°. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
 - 3°. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
 - 4°. die alle huurders van de woonegelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;
- g. bewonerscommissie: commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en die voldoet aan onderdeel f, onder 2° tot en met 4°.

⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2006–2007, 30 856, nr.6

“Om duidelijkheid te scheppen voor zowel huurders als verhuurders en de lasten voor de verhuurder te beperken, is ervoor gekozen om met betrekking tot huurdersorganisaties in de Wohv een primaat te geven aan de huurdersorganisatie op instellingsniveau. Deze hoofdregel houdt in dat als er een huurdersorganisatie op instellingsniveau is die de belangen van alle huurders vertegenwoordigt, de verhuurder kan volstaan met overleg met deze huurdersorganisatie op instellingsniveau. Op deze hoofdregel wordt **een uitzondering** gemaakt **indien de beleidsvoornemens de wooncomplexen direct raken, in dat geval moet de verhuurder ook overleggen met huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies die de belangen van de huurders van de betreffende woningen of wooncomplex behartigen**. Een voorbeeld hiervan is de sloop van een

Het gaat immers wel om huurders vaak met de kleinste beurs, die huren bij toegelaten instellingen; feitelijk om huurders die op basis van de wettelijke regels nog steeds recht hebben op zo'n reguliere huurwoning met eventuele aanvullingen via de huurtoeslag.

Bij een faillissement is het heel normaal, dat de curator alle belanghebbenden informeert. Wat bij een toegelaten instelling in staat van *sanering* speelt, heeft mijn inziens veel weg van een *faillissement*; zie recente opsplitsing van voormalig toegelaten instelling *Vestia*.

3^e suggestie

Saneren kan ook impact hebben op staat van onderhoud en doorgevoerde renovaties. Iets dat wel eens een factor kan zijn met alle klimaatambities binnen de Europese Unie.

Voorafgaande aan het gedane saneringsverzoek zal vaak al menigmaal (zwaar) bezuinigd zijn op (minimaal noodzakelijk) onderhoud; zie de talrijke recente mediaberichten over toegelaten instelling *Vestia*.

4^e suggestie

Niet 'praten' *over-huurders-zonder-huurders*. Dit wel te doen is bij een saneringstraject in strijd met de wet. Zeker als de representativiteit van de vertegenwoordigers van huurders door sommige huurders in twijfel worden getrokken; zie wederom 1^{ste} voetnoot over de verkoop van 22 reguliere woningen in de Binnenstad Utrecht, welke traject na ruim vijf jaar juridisch nog niet tot een eind is gekomen; zie de Qatar-deal bij de verkoop van andere reguliere woningen in Utrecht.

wooncomplex. De Wohv biedt overigens ruimte aan verhuurders en huurdersorganisaties om gezamenlijk andere afspraken te maken. Het wetsvoorstel regelt in deze situatie dus geen primaat, in de geschetste situatie is de verhuurder gehouden om met de huurdersorganisatie op instellingsniveau en met de huurdersorganisatie of bewonerscommissie op complexniveau te overleggen.

Uit de praktijk zijn mij geen signalen bekend dat dit regime leidt tot problemen die een wettelijke regeling rechtvaardigen. In de praktijk zullen huurdersorganisaties de krachten bundelen om sterker te staan als partij voor de verhuurder. Daarnaast ligt het voor de hand dat zij een werkverdeling maken met betrekking tot de met de verhuurder te bespreken onderwerpen. De Wohv voorziet ook in de mogelijkheid dat verhuurders en huurdersorganisaties afspraken maken over een zodanige werkvorm dat individuele verhuurders alleen door of namens hun eigen huurders worden aangesproken op het door hen gevoerde beleid en beheer.

Wanneer een verhuurder te maken heeft met meerdere huurdersorganisaties op verschillende niveaus, en daarnaast ook met bewonerscommissies, ligt het voor de hand dat het overleg als volgt verloopt:

- De **huurdersorganisatie op instellingsniveau** overlegt en adviseert over de **algemene beleids-onderwerpen**.
- Over de **beleidsonderwerpen die rechtstreeks de belangen van de huurders van bepaalde woningen of wooncomplexen raken** (zoals voornemens tot sloop, renovatie, verkoop, vervreemding of bezwaring van de woningen, over de leefbaarheid en herstructurering van de buurt of wijk) **overlegt en adviseert de huurdersorganisatie op complexniveau en/of de bewonerscommissie van het betrokken complex.**"

Tot zover. Mogelijk dat met wat hier geschreven is U Uw voordeel kan doen. Dit in het belang van de huurders die daadwerkelijk op reguliere woningen zijn aangewezen. Ik ben altijd bereid het e.e.a . nader toe te lichten.
Zie ook mijn eerdere internetconsultaties, waarin meer details zijn te lezen over o.a. *over-huurders-zonder-huurders*, vaste en tijdelijke huurcontracten en huurderskoepels.

Met vriendelijke groet,
dré hopmans
(een bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren)

Bijlage:

-8- 20221128 internetconsultatie *“Wijziging Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting saneringskader”*

Wijziging Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting saneringskader

Huisvesting

In het kort

In 2019 is bij de evaluatie van Woningwet het saneringskader voor woningcorporaties geëvalueerd. Op basis daarvan en de ervaringen met de twee saneringsaanvragen is het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met de aanpassing van het saneringskader vormgegeven. Deze wijziging van het Besluit toegelaten instellingen 2015 geeft een nadere uitwerking aan de wijziging van het saneringskader en scheidt daarbij de randvoorwaarden..

Publicatiedatum	26-10-2022
Einddatum consultatie	28-11-2022
Status	Actief
Type consultatie	AMvB
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Keten-ID	14414
Onderwerpen	Huren en verhuren Organisatie en beleid

Doelgroepen die door de regeling worden geraakt

Dit wetsvoorstel heeft gevolgen voor woningcorporaties in de financiële problemen, en daarmee voor de huurders van die woningcorporaties en de gemeenten waar die corporatie actief is, de borger van leningen aan woningcorporaties, andere woningcorporaties en financiers van woningcorporaties.

Verwachte effecten van de regeling voor de doelgroepen

De voorgestelde wijzigingen beogen dat ten eerste eerder duidelijk wordt welke activiteiten van een woningcorporatie in financiële problemen voortgezet moeten worden. Een onafhankelijke commissie zal hiertoe adviseren. Ten tweede is beoogd dat corporaties in de regio een grotere verantwoordelijkheid krijgen bij het oplossen van het volkshuisvestelijke vraagstuk. Hierbij is van belang dat er sneller een oplossing komt voor de huurders, in een eerder stadium duidelijkheid komt voor gemeenten en dat de kosten van sanering voor de sector als geheel zo laag mogelijk blijven. Daartoe wordt het mogelijk gemaakt dat de toezichthouder een aanwijzing geeft aan een regiocorporatie om noodzakelijk bevonden activiteiten over te nemen. Ten derde komt er een nadere objectivering van de hoogte van de saneringsbijdrage. Hiermee ontstaat een verduidelijking tussen de volkshuisvestelijke en financiële afwegingen. Zodoende wordt het stelsel transparanter waardoor alle betrokken partijen zoals woningcorporaties, gemeenten, de sector en financiers eerder mee kunnen werken aan een oplossing.

Relevante documenten

Concept regeling Besluit tot wijziging van het BTIV saneringskader 243kB
IAK Beantwoording vragen Integraal afwegingskader BTIV Saneringskader 100kB
BTIV saneringskader - lopende tekst 261kB

Ondersteunende documenten

De volgende documenten geven extra informatie over dit wetsvoorstel. U kunt niet op deze documenten reageren.

- **Te wijzigen regeling Wet op de huurtoeslag**
Externe link: Bron: wetten.overheid.nl

Reacties op deze consultatie In totaal zijn 0 reacties op deze consultatie openbaar.