



vereniging van toezichthouders in woningcorporaties

## **Reactie VTW op internetconsultatie Wetsvoorstel Goed Verhuurderschap**

Geachte minister Ollongren,

De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) maakt graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de openbare internetconsultatie omtrent het wetsvoorstel Goed Verduurderschap.

### **Inleiding**

De VTW vindt het een goede zaak dat misstanden in de brede huursector worden aangepakt. Misbruik van bestaande regels door malafide verhuurders moeten worden uitgebannen. Ook is er geen plaats voor intimidatie en discriminatie van huurders. De uitgangspunten van het wetsvoorstel worden door de VTW onderschreven. Naast deze algemene punten van goed verhuurderschap, heeft de VTW het wetsvoorstel bekeken van uit de positie van het intern toezicht en de governance van woningcorporaties.

### **Goed verhuurderschap corporaties**

In de woningcorporatiesector is goed verhuurderschap naar onze mening over het algemeen goed geborgd, zowel in regels als in gedrag. Woningcorporaties zijn private organisaties met een wettelijke taak en huisvesten miljoenen Nederlanders. Naast de bepalingen in de Woningwet, heeft de sector een eigen Governancecode Woningcorporaties (Aedes/VTW). Deze is in 2020 nog aangepast en verder toegespitst op onder meer transparantie en aanspreekbaarheid<sup>1</sup>. De Governancecode gaat uit van vijf principes:

- 1) Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
- 2) Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
- 3) Bestuur en RvC beheersen de risico's die verbonden zijn aan hun activiteiten;
- 4) Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak;
- 5) Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen

Hierbij is ook een waardenmodel ontwikkeld.<sup>2</sup> De onafhankelijke commissie Governancecode Woningcorporaties behandelt klachten over vermeende overtredingen van de Governancecode. Branchevereniging Aedes en de VTW houden toezicht op de naleving van de bepalingen uit de Governancecode Woningcorporaties.

---

<sup>1</sup> [Zie ook: het artikel van Niels Verkaik en Stefan Peij in Goed Bestuur en Toezicht](#)

<sup>2</sup> *'Van afvinken naar aanvonken' - Albert Kerssies en Marc van Rosmalen*

Uit het recente onderzoek van de Autoriteit Woningcorporaties naar risico's bij woningtoewijzing blijkt dat het systeem van woningtoewijzing in de corporatiesector goed functioneert en corporaties eerlijk en transparant toewijzen.

### **Wetsvoorstel**

Het wetsvoorstel kiest een aantal instrumenten om goed verhuurderschap verder te bevorderen. Wij gaan hieronder in op de vergunningsplicht en de rol van de gemeente om toezicht te houden op goed verhuurderschap.

#### Vergunningsplicht

Het wetsvoorstel introduceert een nieuwe vergunningsplicht voor verhuurders voor het in gebruik geven van woonruimte aan arbeidsmigranten. In onze optiek is het terecht dat het wetsvoorstel een uitzondering op die vergunningsplicht maakt voor woningcorporaties. Een dergelijke plicht druist in tegen de Woningwet 2015 (en de gewijzigde Woningwet die op 1 januari 2022 in werking zal treden). Bovendien staat dit haaks op de rol van het externe toezicht door de minister (*in casu* de Autoriteit Woningcorporaties).

#### Rol van de gemeente

De consultatieversie van dit wetsvoorstel legt bij gemeenten een discretionaire bevoegdheid neer om verhuurders te dwingen hun werkwijzen aan te passen. In het meest extreme geval kan de gemeente zelfs het beheer van de verhuurder overnemen. Tot onze verbazing zijn corporaties hier niet van uitgezonderd. Naar onze mening is dit een omissie die zo snel mogelijk hersteld zou moeten worden.

De Woningwet legt het extern toezicht neer bij de minister en de Autoriteit Woningcorporaties. Het wetsvoorstel in zijn huidige vorm druist in tegen de Woningwet. De wetgever heeft bij de totstandkoming van de Woningwet 2015 ook expliciet gemarkeerd dat corporaties niet onder toezicht van de gemeente vallen. De prestatieafspraken tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente, worden tussen gelijkwaardige partners gemaakt. Hierbij is de gemeentelijke woonvisie een belangrijke leidraad. Dit voorstel zou de relatie tussen de corporatie en de gemeente wijzigen op een manier die zich niet verhoudt tot de Woningwet en zal ook niet zorgen voor meer sociale huurwoningen en kortere wachttijden.

### **Voorstel VTW tot wijziging**

Ons voorstel is om woningcorporaties uit te zonderen van deze gemeentelijke bevoegdheid en het wetsvoordeel op dit onderdeel te wijzigen.

Met vriendelijke groet,



Albert Kerssies  
directeur VTW