

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**  
2016-0000043003

**Uw kenmerk**

**Bijlage(n)**  
1

Datum 22 januari 2016  
Betreft Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting

Hierbij zend ik u een ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna BTIV). Het besluit regelt het toezicht op de borgingsvoorziening WSW en bevat daarnaast een aantal wijzigingen van meer technische aard ten behoeve van de praktische implementatie van de Woningwet. Voor de inhoud van het ontwerpbesluit verwijs ik u naar de ontwerpnota van toelichting.

De voorlegging geschiedt in het kader van de wettelijk voorgeschreven voorhangprocedure (artikel 61s van de Woningwet). Op grond van de aangehaalde bepaling geschiedt de voordracht aan de Koning ter verkrijging van het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State over het ontwerpbesluit niet eerder dan vier weken nadat het ontwerpbesluit aan beide Kamers der Staten-Generaal is overgelegd.

In deze brief licht ik een aantal punten uit het BTIV en de wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 specifiek toe zoals ik heb toegezegd in het Algemeen Overleg met uw kamer van 18 november 2015<sup>1</sup>.

#### *Borgingsvoorziening*

Het ontwerpbesluit regelt enkele voorschriften voor de borgingsvoorziening en het toezicht op de naleving daarvan conform de brief hierover aan uw Kamer van 30 oktober jl.<sup>2</sup>, waarover op 12 november jl. een plenair debat heeft plaatsgevonden. Het betreft onder andere een toets op geschiktheid en betrouwbaarheid van bestuurders en commissarissen en het vereiste van een beheerste en integere bedrijfsvoering door de borgingsvoorziening.

#### *Leefbaarheid*

Bij de behandeling van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting is het amendement Schouten c.s.<sup>3</sup> aanvaard. Als gevolg daarvan is in het BTIV

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2015/16, 29 453, nr. 412

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2015/16, 29453, nr. 401

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 45

een maximumbedrag per DAEB-woning vastgesteld voor de uitgaven aan leefbaarheid.

Op 17 december is de motie Bashir<sup>4</sup> (SP) aangenomen, waarin is verzocht bij de definitie van leefbaarheid aan te sluiten bij de afbakening, zoals gebruikt bij de Volkshuisvestelijke prestaties woningcorporaties en de verantwoordingsinformatie (dVi) van CorpoData die hieraan ten grondslag liggen.

In de dVi voor de invoering van de per 1 juli 2015 gewijzigde Woningwet waren toegelaten instellingen reeds verplicht alle kosten voor de leefbaarheid te vermelden, zowel inclusief als exclusief toegerekende personeelslasten. Het door de regering voorgestelde bedrag van € 100 per DAEB-woning (naar aanleiding van de motie Monasch/Schouten<sup>5</sup> verhoogd naar € 125 en nadien op € 126,25 gesteld) was afgeleid van de gerealiseerde uitgaven inclusief toegerekende personeelskosten zoals opgenomen in de dVi. Zie ook de antwoorden op de vragen die door leden van Uw Kamer zijn gesteld over het BTIV (antwoorden op vragen 131, 173, 174, 177, 179, 180 en 181)<sup>6</sup>. Ik ben dan ook van oordeel dat met het besluit invulling is gegeven aan de motie en aansluiting is gezocht bij de dVi.

Evenwel is in de consultatie van het BTIV door toegelaten instellingen, bewonersorganisaties en andere betrokkenen verzocht om op het gebied van leefbaarheid lokaal maatwerk te kunnen bieden. Om hieraan tegemoet te komen is daarom in het bijgevoegde ontwerpbesluit bepaald dat het bedrag per DAEB-woning inclusief personeelslasten van kracht blijft, maar dat een hoger bedrag is toegestaan indien dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken tussen toegelaten instelling, gemeente en huurdersorganisatie. Voorgestelde aanpassing doet recht aan de strekking van het amendement Schouten c.s. die vraagt om ruimte voor lokaal maatwerk, wanneer dit expliciete goedkeuring heeft van de huurdersorganisatie, gemeente en toegelaten instelling.

#### *Passend toewijzen*

Bij de toepassing van de passendheidsnorm bestaat reeds de mogelijkheid om uit te gaan van een schatting van het actuele inkomen, als dat gelijk is of lager dan de voor het huishouden toepasselijke huurtoeslaginkomensgrens, terwijl het meest recent vastgestelde inkomen hoger is dan die inkomensgrens. Ik ben voornemens om daarnaast de mogelijkheid te openen om uit te gaan van een schatting van het actuele inkomen, indien dit juist hoger is dan de huurtoeslaginkomensgrens, terwijl het meest recent vastgestelde inkomen lager is of gelijk aan die inkomensgrens. Hiermee wordt het mogelijk om een huurder die op grond van het meest recente vastgestelde inkomen een woning zou moeten krijgen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens, maar die inmiddels, bijvoorbeeld door het aanvaarden van werk na afronding van een studie, een inkomen boven de huurtoeslaginkomensgrens heeft, te huisvesten in een woning met een huurprijs

---

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2015/16, 30 136, nr. 46

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2014/15, 32 847, nr. 162

<sup>6</sup> Kamerstukken II 2014/15, 32 847, nr. 155

boven de aftoppingsgrens, zonder daarbij de 5% marge binnen de passendheidsnorm te behoeven benutten. Het initiatief tot het overleggen van de actuele inkomensgegevens ligt bij de (toekomstige) huurder. Dit voornemen draagt bij aan het kabinetsbeleid om goedkoop scheefwonen tegen te gaan en bevordert dat de betaalbare voorraad zo veel mogelijk beschikbaar kan worden gesteld aan de huurders met de laagste inkomens.

Beoogd wordt om de desbetreffende wijziging te laten terugwerken tot 1 januari 2016, om te voorkomen dat toegelaten instellingen over het jaar 2016 met verschillende regimes te maken krijgen ten aanzien van het vereiste om passend toe te wijzen.

*Wijzigingen Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting*

Zoals met uw Kamer overeengekomen tijdens het AO van 18 november jl., deel ik u mede dat de wijziging van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting zoals deze op 1 januari 2016 in werking is getreden, gepubliceerd is in de Staatscourant onder het nummer 45201. Daarnaast zal een dezer dagen een wijziging in werking treden die regelt op welke manier geschillen die kunnen ontstaan zijn bij het maken van prestatieafspraken worden beslecht. Deze artikelen treden in werking op 1 juli 2016.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok