

In vogelvlucht

De Woningwet vanaf 1 januari 2022

Aanpassingen naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet 2015

Disclaimer: Dit document is bedoeld voor informatieve doeleinden. Bij verschillen tussen dit document en de aangenomen wet- en regelgeving, is de wet- en regelgeving leidend.

De wet 'Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet' heeft als doel om de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid van de Woningwet te verbeteren. Ook wordt maatwerk beter mogelijk, komt er ruimte voor meer risicogericht toezicht en worden de administratieve lasten beperkt. Om dit te bereiken zijn onnodige details en regels geschrapt, is de stapeling van waarborgen weggenomen, en zijn regels vereenvoudigd en verduidelijkt. Deze wijzigingswet maakt het voor toegelaten instellingen beter mogelijk om hun maatschappelijke taken te vervullen.

Leeswijzer

In dit document worden de wijzigingen in de Woningwet gepresenteerd. Per hoofdonderwerp worden de belangrijkste wijzigingen weergegeven. Meer informatie over deze onderwerpen is tevens te vinden op www.woningmarktbeleid.nl. De volgende onderwerpen komen in deze handreiking aan bod:

1. Toewijzen
2. Maatschappelijk vastgoed
3. Leefbaarheid
4. Werkzaamheden voor derden
5. Niet-DAEB
6. Duurzaamheid
7. Experimenteerbepaling en hardheidsclausule
8. Lokale driehoek
9. Bedrijfsvoering en financiën
10. Scheiden of splitsen
11. Interne governance

1. Toewijzen

1.1 Inkomensgrens

Per 1 januari 2022 wordt de DAEB -inkomensgrens voor toewijzing van DAEB-woningen van woningcorporaties gedifferentieerd naar huishoudsamenstelling:

- Eenpersoonshuishoudens: inkomensgrens € 40.765 (prijspeil 2022).
- Meerpersoonshuishoudens van meer dan twee personen: inkomensgrens € 45.014 (prijspeil 2022).

De differentiatie geldt voor een periode van drie jaar. Hiermee wordt beoogd de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen voor meerpersoonshuishoudens (onder wie gezinnen) met lage middeninkomens te verbeteren. Na drie jaar wordt deze maatregel geëvalueerd.¹

¹ Deze wijziging maakt geen deel uit van de wet 'Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet', maar van wet 'wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet (Kamerstukken II, 2019-2020, nr. 35518). Omdat de maatregel de Woningwet per 1 januari 2022 wijzigt, is deze hier ter informatie toch vermeld. Dat geldt ook voor de wijziging van de vrije toewijzingsruimte (zie 1.1.2.).

1.2 Vrije toewijzingsruimte

Voor huishoudens die, ook als hun inkomen boven de DAEB-inkomensgrens ligt, toch door de lokale of persoonlijke situatie moeilijk een passende woning kunnen vinden, is inzet van de vrije toewijzingsruimte mogelijk. Deze wordt vanaf 2022 landelijk 7,5%. Lokaal bestaat vanaf dan de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% indien woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt.

1.3 (Passend) toewijzen

Voor passend toewijzen geldt vanaf 2022 dat de inzet van de 5% vrije toewijzingsruimte over het voorafgaande of opvolgende jaar gespreid kan worden, zodat lokaal beter gebruik gemaakt kan worden van die ruimte. Dit biedt in het bijzonder meer ruimte voor kleinere toegelaten instellingen die maar een zeer beperkt aantal toewijzingen per jaar hebben.

Daarnaast wordt een uitzondering op passend toewijzen gemaakt voor ouderen met een inkomen dat valt binnen de maximuminkomensgrenzen van de huurtoeslag (zie hierboven onder kopje 'Passend toewijzen voor de doelgroep van de huurtoeslag') maar met een hoog vermogen (vermogensgrens voor de zorgtoeslag), zodat zij wanneer zij dat wensen een duurdere woning kunnen huren die beter past bij hun woonwensen.

Tot slot zijn scholieren die een tegemoetkoming als bedoeld in de Wet tegemoetkoming onderwijsbijdrage en schoolkosten ontvangen, ook aangewezen als uitzondering op de inkomenstoets voor toewijzing van sociale huurwoningen van woningcorporaties.

2. Maatschappelijk vastgoed

Met de gewijzigde Woningwet wordt het voortaan mogelijk om, naast verenigingen, stichtingen en overheidsinstellingen, maatschappelijk onroerend goed te verhuren aan natuurlijke personen. Daarbij geldt als voorwaarde dat de natuurlijke persoon in dat maatschappelijk onroerend goed werkzaamheden verricht die gericht zijn op het maatschappelijk belang, zonder daarbij een commerciële doelstelling te hebben. Ook blijft gelden dat de activiteit een op de wijk- of buurtgerichte functie moet hebben en alleen is toegestaan in wijken waar de woningcorporatie bezit heeft.

In het onderliggende Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) is geregeld dat het toegestane maatschappelijk onroerend goed voortaan gerubriceerd is naar hoofdcategorieën van gebouwen. Daarmee ontstaat meer ruimte voor nieuwe soorten maatschappelijk onroerend goed en wordt beter ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die op dit moment niet te voorzien zijn. Verder hoeft maatschappelijk onroerend goed niet langer fysiek verbonden te zijn aan het overige vastgoed van de woningcorporatie en is de lijst van toegestaan maatschappelijk onroerend goed uitgebreid. Zo is het bijvoorbeeld weer mogelijk om te investeren in ateliers en andere ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten, zolang aan de hiervoor geldende voorwaarden wordt voldaan.

Voor basisscholen en centra voor jeugd en gezin is de rendementseis van 6,25% uit de regeling Toegelaten Instellingen (RTIV) geschrapt, omdat dit een onnodige belemmering vormt en vanuit het oogpunt van risicobeheersing niet noodzakelijk bleek. Voor woningcorporaties die voor de inwerkingtreding van de herziene Woningwet in 2015 over eigen kantoorruimten beschikten geldt voortaan de ruimten die zij binnen dit eigen kantoorgebouw aan derden verhuren, ook verhuurd mogen worden aan partijen die geen vereniging of stichting zijn met een maatschappelijke doelstelling.

3. Leefbaarheid

3.1 Maximumnorm leefbaarheid

Uit de evaluatie van de herziene Woningwet kwam naar voren dat het wenselijk is de slagkracht van woningcorporaties op het gebied van leefbaarheid te vergroten. Dat heeft ertoe geleid dat het maximum investeringsbedrag voor leefbaarheid is komen te vervallen.

3.2 Leefbaarheid in prestatieafspraken

Daarnaast is het uitvoeren van leefbaarheidsactiviteiten zonder dat dit expliciet is afgesproken in de prestatieafspraken, niet langer een onrechtmatige handeling. Uiteraard blijft het wel van belang om in de lokale driehoek de inzet op leefbaarheid te bespreken. Corporaties dienen leefbaarheid te betrekken in het bod dat zij doen op het gemeentelijk woonbeleid, omdat leefbaarheid als volkshuisvestelijke prioriteit is vastgesteld.

3.3 Leefbaarheidsactiviteiten

Tot slot mogen corporaties voortaan bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting, zoals een wijk- of buurtfeest. Dit is geregeld in artikel 51 van het Besluit toegelaten instellingen 2015. Hiermee wordt invulling gegeven aan een in de evaluatie geuite wens.

4. Werkzaamheden voor derden

De voorwaarden voor het uitvoeren van werkzaamheden voor derden worden per 1 januari 2022 versoepeld. Het onderscheid tussen werkzaamheden voor derden en werkzaamheden ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders vervalt en de twee procedures zijn gelijkgetrokken langs de voorwaarden die al gelden voor werkzaamheden voor derden. Ook vervalt de vereiste goedkeuring bij de Aw. Er hoeft er geen marktverkenning meer plaats te vinden. Daarnaast wordt het investeringsbedrag van maximaal € 25.000 per verhuureenheid verhoogd naar € 37.500 per verhuureenheid en wordt de maximale duur van een overeenkomst verruimd van 10 naar 15 jaar. Tot slot mogen corporaties voortaan onder voorwaarden niet-DAEB-werkzaamheden voor derden verrichten vanuit de niet-DAEB-tak. Daarmee wordt het bijvoorbeeld makkelijker voor corporaties om gemengde complexen te beheren waarin ook woningen zitten die aan een derde verkocht zijn.

5. Niet-DAEB

5.1 Rendementsvereiste niet-DAEB

Voor woningcorporaties is vereist dat de financiële continuïteit van de DAEB en niet-DAEB tak van een woningcorporatie – of in het geval van een juridische splitsing – de woningvennootschap – gewaarborgd is. Per 1 januari 2022 zal wel het rendementsvereiste op individuele niet-DAEB-activiteiten vervallen. De rendementseis was eerder al de facto buiten werking gesteld.

5.2 Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)

Op dit moment zijn er gedetailleerde regels over het investeren in BOG. Waaronder het voorschrift dat BOG alleen mag als het bruto-vloeroppervlak van het voor BOG bestemde gedeelte van een gebouw niet meer bedraagt dan 25 % bedraagt van het totaal (inclusief parkeerplaatsen) en het voorschrift dat de met de bouw gemoeide investering niet hoger mag zijn dan € 10.000.000 per gebouw. Vanaf 1 januari 2022 gaat in plaats van de hiervoor genoemde voorschriften, gelden dat BOG 'kleinschalig' dient te zijn. De Autoriteit Woningcorporaties stelt een beleidsregel op hoe zij 'kleinschaligheid' zal interpreteren. Daarnaast gaat gelden dat diensten ook geleverd kunnen worden aan huurders van BOG.

5.3 Niet-DAEB werkzaamheden voor derden

Het wordt mogelijk om, vanuit de niet-DAEB tak, niet-DAEB werkzaamheden voor derden te verrichten. Dit zijn werkzaamheden als het toewijzen en verhuren van woningen, zodat woningcorporaties de woningvoorraad voor een specifieke doelgroep snel kunnen verbeteren. Het kan ook gaan om het onderhouden en verbeteren van gebouwen en woningen of administratiediensten in het kader van de verhuur van die woningen. Administratiediensten die niet voortvloeien uit het aan- en verhuren van woningen van derden zijn niet toegestaan. Dit stelt de niet-DAEB-tak van toegelaten instellingen in staat om bijvoorbeeld gemengde complexen te beheren met DAEB-woningen van de toegelaten instellingen en aan een derde verkochte (of te verkopen) woningen. Die activiteiten moeten dan wel in dat geval nog steeds plaatsvinden in gebieden waarin de woningcorporatie woningen bezit en op de wijk of buurt gericht zijn. Tevens moeten deze activiteiten bijdragen aan de andere werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

5.4 Het overhevelen van bezit tussen DAEB en niet-DAEB

Het overhevelen van verhuurde woningen tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak van een woningcorporatie is reeds mogelijk na goedkeuring door de Aw, met een zienswijze van gemeenten en huurdersorganisaties. Per 1 januari 2022 geldt dat de zienswijzen van gemeenten en bewonersorganisaties achterwege kunnen blijven als met deze partijen prestatieafspraken zijn gemaakt over de omvang van de DAEB-voorraad en de verkoop van een deel van de voorraad. Goedkeuring is reeds niet vereist voor het overhevelen van onverhuurde DAEB-woningen.

6. Duurzaamheid

Met de gewijzigde Woningwet wordt verduurzaming expliciet onderdeel van de taak van corporaties gemaakt. Zij kunnen voortaan dezelfde investeringen aan hun bezit en bijbehorende grond doen als andere vastgoedeigenaren. Zo mag opgewekte energie voortaan direct aan het net worden terug geleverd om de opbrengst vervolgens met de huurders te verrekenen.

Toegelaten instellingen kunnen deelnemen in een energiecoöperatie, waarin zij als 'bedrijf' samen met huurders, bedrijven en/of gemeenten kunnen samenwerken bij het opwekken, transporteren en gebruiken van duurzame energie in collectief beheer. Voorwaarde hierbij is dat toegelaten instellingen ook eigen vastgoed en energieopwekkende installaties in de energiecoöperatie inbrengen. Dit mag voor maximaal 20%. Deelnemen in een energiecoöperatie zonder dat eigen vastgoed ter beschikking wordt gesteld is niet toegestaan, omdat daarmee onvoldoende relatie bestaat tussen energieopwekking en de volkshuisvestelijke taken.

Bij het verduurzamen van hun eigen bezit mogen corporaties daarnaast direct betrokken particuliere eigenaren ontzorgen. Dat betekent dat corporaties in het geval van verduurzamingsprojecten bij rijtjeswoningen en gemengde complexen (gespikkeld bezit) particuliere eigenaren mogen laten meedoen door de overheadkosten te dragen, zoals de kosten van het projectmanagement of de gemeenschappelijke vergunningaanvraag. De daadwerkelijke investeringskosten blijven voor rekening van de eigenaar.

7. Experimenteerbepaling en hardheidsclausule

7.1 Experimenteerbepaling

Per 1 januari 2022 wordt in de wet een nieuwe experimenteerbepaling (artikel 61u) geïntroduceerd. Daarmee kan voortaan afgeweken worden van de bepalingen in hoofdstuk IIIa en IV van de Woningwet. Tot dusver kon alleen worden afgeweken van bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) of de Regeling toegelaten instellingen 2015 (RTIV). Met de nieuwe experimenteerbepaling kan proefondervindelijk worden vastgesteld of een bepaalde aanpassing van wet- en regelgeving een bijdrage kan leveren aan het oplossen van een maatschappelijk probleem of een gewenste ontwikkeling kan stimuleren. Het doel van een experiment is om (het functioneren van) de regelgeving te verbeteren op basis van de lering die getrokken wordt uit het betreffende experiment. Een experiment duurt maximaal vijf jaar. Het experimenteerartikel is uitdrukkelijk niet bedoeld als discretionaire afwijkingsbevoegdheid om in een specifieke casus de wetgeving buiten werking te stellen.

7.2 Hardheidsclausule

Ook wordt per 1 januari 2022 een hardheidsclausule (artikel 119) ingevoerd. De hardheidsclausule is, anders dan het nieuwe experimenteerartikel, wel bedoeld om in een specifieke casus van de wet af te wijken. Hiermee kan de minister afwijken van de bepalingen in hoofdstuk III en IV van de Woningwet op het moment dat een strikte toepassing van de wet- en regelgeving leidt tot een situatie die door de wetgever niet is voorzien en beoogd bij het opstellen van de wet. Het moet hierbij gaan om een situatie waarin het onredelijk en onbillijk is om de onvoorziene nadelige situatie voor rekening van de corporatie te laten, of een situatie waarbij geldt dat een strikte toepassing van wet- en regelgeving het volkshuisvestelijk belang minder dient. Hieruit volgt dat de hardheidsclausule enkel wordt toegepast op gevallen waarmee bij het opstellen van de wet geen rekening is gehouden en die niet bewust begrensd zijn, met als gevolg dat de hardheidsclausule slechts bij hoge uitzondering wordt toegepast. Verzoeken tot toepassing van de hardheidsclausule kunnen uitsluitend worden ingediend door corporaties. Bij de beoordeling van een verzoek tot

toepassing van de hardheidsclausule kunnen andere partijen, zoals de toezichthouder en burger, om een zienswijze worden gevraagd.

De hardheidsclausule is uitsluitend bedoeld voor buitengewone situaties die door de wetgever bedoeld noch verwacht zijn.

8. Lokale driehoek

8.1 Gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties

Per 1 januari 2022 wordt de gemeentelijke woonvisie verplicht. Belangrijk punt daarbij is dat de woonvisie maximaal over de komende vijf jaar mag gaan. Ook verandert een aantal zaken aan het wettelijk proces waarop woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties zich kunnen beroepen om tot prestatieafspraken te komen. Zo vervalt het verplichte vooroverleg met huurderorganisaties over het activiteitenoverzicht van woningcorporaties omdat dit tot ongelijke verhoudingen kan leiden tussen toegelaten instelling, gemeente en huurdersorganisatie. Verder wordt de uiterlijke datum voor het doen van de uitnodiging van woningcorporatie(s) aan de gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) om het gesprek over prestatieafspraken te beginnen vervoegd naar 1 april van elk jaar. Dit geeft partijen ruimte om ook de resultaten van de vorige prestatieafspraken met elkaar te evalueren. Gezien deze nieuwe inrichting van het proces en gezien het feit dat de woonvisie voor gemeenten verplicht wordt, vervalt de regel dat de toegelaten instelling geen uitnodiging hoeft te doen indien de gemeente geen woonvisie heeft. Zo wordt gegarandeerd dat er altijd een gesprek plaats kan vinden. Lokale partijen kunnen het wettelijk proces om tot prestatieafspraken te komen samen inrichten op een manier die voor hen het best werkbaar is. Ten overvloede is verduidelijkt dat prestatieafspraken voor meerdere jaren gemaakt kunnen worden. Jaarlijks overleg om eventueel doelstellingen bij te stellen of aanvullende afspraken te maken blijft de wettelijke standaard, maar partijen kunnen gezamenlijk beslissen of de uitnodiging van de corporatie moet leiden tot gesprekken. Ook andere partijen zoals zorgpartijen en onderwijsinstellingen kunnen betrokken worden bij het maken van prestatieafspraken.

8.2 Woningmarktregio's

Vanaf 1 januari 2022 gelden ten aanzien van gemeenten die direct grenzen aan de woningmarktregio van de corporatie en waar de corporatie al werkzaam is minder eisen voor een ontheffing, waarbij de nadruk ligt op de zienswijzen van de stakeholders van de corporatie. In die gevallen is vaak sprake van een sterke lokale binding en een samenhang tussen de grensgemeente en het kerngebied van de toegelaten instelling. Om die reden is nu een ontheffingsgrond gecreëerd voor dergelijke situaties, zodat deze kan worden verleend ook als de volkshuisvestelijke opgave beperkt is of andere corporaties uit de regio de opgave kunnen en willen oppakken.

Aan de ontheffingsprocedure in grensgemeenten zijn de volgende eisen verbonden;

- het betreft een gemeente direct geografisch aansluitend op de kernregio van de toegelaten instelling;
- de toegelaten instelling heeft in die gemeente reeds woningen in bezit;
- de aanvraag voor de ontheffing wordt ondersteund door de zienswijzen van gemeente, andere in die gemeente werkzame corporaties, evenals door de gemeenten uit de kernregio van de aanvragende corporatie en de betrokken huurdersorganisatie.

Aanvragen voor ontheffingen kunnen sinds september 2021 worden ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties.

9. Bedrijfsvoering en financiën

9.1 Verkoopregels

De verkoopregels zijn per 1 januari 2022 gewijzigd. Voortaan gelden andere regels voor DAEB en niet-DAEB woningen. Potentieel te liberaliseren DAEB-woningen kunnen worden verkocht zonder gemeentelijke zienswijze indien prestatieafspraken zijn gemaakt ten aanzien van de voorraad van goedkope huurwoningen én over de verkoop van delen daarvan. Daarnaast wordt zorgvastgoed bij verkoop gelijkgesteld aan maatschappelijk vastgoed en onverhuurd maatschappelijk en

zorgvastgoed gelijkgesteld aan bedrijfsonroerendgoed. Van de aanbiedingsvolgorde (met voorrang voor de zittende huurder en andere toegelaten instellingen) kan worden afgeweken indien daarvoor gegronde redenen zijn. De Aw zal dit beoordelen. De Aw krijgt een discretionaire bevoegdheid om op onderdelen van de regelgeving af te wijken in het belang van de volkshuisvesting. Daarvan zal slechts in uitzonderlijke gevallen gebruik worden gemaakt. Voor vastgoed dat kan worden verkocht zonder goedkeuring van de Aw gaat gelden dat in het Jaarverslag van de toegelaten instelling melding moet worden gemaakt van de verkoop indien dit wordt verkocht tegen een prijs lager dan de getaxeerde marktwaarde.

9.2 Aangaan van verbindingen

De uitgangspunten voor het aangaan van een verbinding veranderen niet. Wel worden de bepalingen in de Woningwet meer naar principe ingericht. In het vervolg zal geen goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) meer nodig zijn, indien een woningcorporatie een verbinding aangaat met een vereniging waarvoor slechts een jaarlijkse contributie is vereist en die in lijn is met het doel dat wordt beoogd met het aangaan van die verbinding. Daarnaast geldt dat de bescheiden die moeten worden overlegd bij het doen van een aanvraag voor goedkeuring voor het aangaan van een verbinding niet meer in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) zal worden geregeld. De Aw heeft hierover beleidsregels opgesteld waar de discretionaire ruimte in de wet verder in is uitgewerkt.

9.3 Fusies

Met de wijziging van de Woningwet blijven de bestaande voorschriften voor fusie gelden als reguliere procedure. Hierbij hebben huurdersorganisaties een instemmingsrecht, behoudens zeer uitzonderlijke gevallen. In zo'n uitzonderlijk geval kan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ondanks een negatieve zienswijze van een huurdersorganisatie het fusievoorstel toch goedkeuren. Dat is met deze wijziging ook het geval wanneer de Autoriteit een betrokken woningcorporatie een aanwijzing heeft gegeven op grond van artikel 61d van de Woningwet als gevolg van een gebrekkige governance. In de praktijk komt een dergelijke aanwijzing zelden voor. Overigens geldt voor huurders van ander vastgoed dan woongelegenheden dat zij in de reguliere fusieprocedure geen mogelijkheid meer krijgen om een zienswijze te geven op het fusievoorstel, mede omdat de Woningwet hierbij voorzag in een dubbele waarborg naast de rechtsbescherming die deze huurders genieten op grond van het Burgerlijk Wetboek.

Naast de reguliere fusieprocedure wordt een verlichte procedure geïntroduceerd, namelijk wanneer een woningcorporatie wenst te fuseren met een verbinding, niet zijnde een woningvennootschap. In deze verlichte procedure worden primair de financiële gevolgen van de fusie beoordeeld. Daarnaast dient de betrokken woningcorporatie in de verlichte procedure overleg te voeren met de colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten waarin de woningcorporatie werkzaam is en de betrokken huurdersorganisatie(s). Maar deze partijen hebben geen instemmingsrecht ten aanzien van het fusievoorstel. In dat kader is ook de overlegging van een positieve zienswijze niet meer nodig. Dit is gerechtvaardigd, omdat de fusies die vallen onder de verlichte procedure geen of slechts beperkte volkshuisvestelijke gevolgen met zich brengen. Tevens wordt met de wijziging van de Woningwet verduidelijkt dat als verbindingen niet met de woningcorporatie fuseren maar alleen met elkaar, hiervoor geen goedkeuring nodig is op grond van de Woningwet.

Voor het aangaan van fusies heeft de Aw beleidsregels opgesteld.

9.4 Klachten

Op grond van het huidige derde lid van artikel 55b wijst de Minister in het BTIV een klachtenreglement aan dat op alle toegelaten instellingen van toepassing is. In het BTIV is nu het «voorbeeldreglement van Aedes» aangewezen. Deze woordkeus en vormgeving kan onduidelijkheid opleveren over wat de juiste versie van het reglement is, wanneer er meerdere versies in omloop zijn. Om deze onduidelijkheid weg te nemen zal voortaan de Minister het geldende klachtenreglement bij Ministerieel besluit aanwijzen. De wijziging betreft een technische aanpassing.

10. Scheiden of splitsen

Het is mogelijk dat scheidingen van DAEB en niet-DAEB ook in de toekomst plaats vinden, bijvoorbeeld omdat een woningcorporatie niet (meer) voldoet aan de voorwaarden voor het verlichte regime en daardoor alsnog een 'normale' of 'hybride' administratieve scheiding of juridische splitsing zal moeten doorvoeren. Scheiding kan daarnaast plaatsvinden voorafgaand aan een fusie. Hier was de wet tot dusver niet op voorzien. Daarom wordt de wet zo aangepast dat administratieve scheidingen na goedkeuring door de Aw ook in de toekomst mogelijk blijven.

11. Interne Governance

11.1 Geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets

De geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets voor bestuurders en commissarissen blijft gehandhaafd. Met het oog op het meer naar principes inrichten van de Woningwet en onderliggende regelgeving, vervalt de huidige bijlage I bij het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) betreffende de competenties van kandidaten. Tevens zullen de bepalingen in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) aangaande de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets in beperkte mate worden aangepast. Nog steeds zal de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een kandidaat beoordelen op geschiktheid en betrouwbaarheid, maar de Aw zal dit doen aan de hand van opgestelde beleidsregels. Hierdoor kan de Aw de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets meer risicogericht uitvoeren.

11.2 Algemene ledenvergadering

Als gevolg van de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2022 vervalt de mogelijkheid voor de Algemene Vergadering van een woningcorporatie om een advies te geven over de te benoemen bestuurder. Gebleken is dat dit procedurevereiste onnodig complicerend werkte voor woningbouwverenigingen ten opzichte van woningbouwstichtingen.

Als een corporatie een vereniging is, wordt de algemene ledenvergadering in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over besluiten van de RvC. De bepaling dat als een corporatie een vereniging is, wordt ook de algemene ledenvergadering in de gelegenheid gesteld wordt advies uit te brengen over deze besluiten, vervalt. De RvC kan deze adviezen gemotiveerd naast zich neer leggen.

11.3 Voorafgaande goedkeuring RvC

De Raad van Commissarissen (RvC) moet bepaalde bestuursbesluiten vooraf goedkeuren.

Aan de voorgenomen besluiten, die goedkeuring nodig hebben van de RvC wordt een categorie toegevoegd. Namelijk die van een besluit tot fusie, als bedoeld in artikel 309 boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

11.4 Onverenigbaarheden

Bestuurders en commissarissen van een woningcorporatie dienen hun werkzaamheden zonder (schijn van) belangenverstremgeling te vervullen. Dat betekent ook dat bepaalde (neven-)functies niet uitgevoerd kunnen worden voorafgaand of gelijktijdig met het zijn van bestuurder of commissaris van een woningcorporatie, omdat deze daarmee onverenigbaar zijn. De bestaande opsomming van functies die niet verenigbaar zijn met het gelijktijdig zijn van bestuurder of commissaris van een woningcorporatie vervalt en wordt in het vervolg ingevuld o.g.v. een meer naar principe ingerichte bepaling. De Aw heeft hiervoor beleidsregels opgesteld.

11.5 Visitaties

Een visitatie geeft een corporatie zicht op de maatschappelijke prestaties en hoe zij deze kan verbeteren. De Woningwet verplicht woningcorporaties om minimaal eens per vier jaar een visitatie uit te laten voeren. De visitatie termijn mag vanaf 1 januari 2022 in bijzondere omstandigheden gedurende dezelfde visitatie periode een maal met een jaar worden verlengd. De mogelijkheid om verlenging en/of opschorting van de visitatietermijn aan te vragen bij de Aw vervalt met deze wijziging van de Woningwet. In geval van verlenging moet de corporatie hiervan wel melding maken in het jaarverslag en toelichten waarom zij door zeer bijzondere omstandigheden gebruik heeft moeten maken van deze mogelijkheid c.q. de reden waarom wordt

verlengd. Reguliere ontwikkelingen zoals wisselingen in het bestuur en/of de RvC vallen hier doorgaans niet onder. Wel bv een fusietraject dat niet binnen de gestelde termijn kon worden uitgevoerd. Vervolgens moet de corporatie binnen het extra jaar alsnog gevisiteerd worden. De corporatie publiceert het rapport en de reactie op haar website. Ook stuurt de corporatie de huurdersorganisatie en gemeenten en andere belanghebbenden een exemplaar. Vanaf 1 januari 2022 hoeft de corporatie het rapport niet meer naar de Aw te zenden.