

circulaire

Onderwerp	Inwerkingtreding Woningwet 2015
Doelstelling	Ter informatie
Juridische grondslag	Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting
Relaties met andere circulaire's	Zie hieronder (bijlage 1 en 2)
Ingangsdatum	1 juli 2015

1. Inleiding

Met deze circulaire informeer ik u over de inwerkingtreding van de Woningwet 2015, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) en de bijbehorende ministeriële regeling per 1 juli 2015. Onderstaand ga ik kort in op de ontstaansgeschiedenis en inhoud van de nieuwe regelgeving (2), enkele relevante zaken met betrekking tot de overgang naar de nieuwe regelgeving (3, 4 en 5), de status van bestaande MG-circulaire's (6) en tot slot op de ondersteuning bij de implementatie van de herziene Woningwet (7).

2. Ontstaan en inhoud van de Woningwet 2015

De sinds 1901 functionerende Woningwet vormt de basis voor de sociale huursector en de taken en bevoegdheden van de daarin opererende partijen, vooral van de woningcorporaties. Toegelaten instellingen leveren een onmisbare bijdrage aan het wonen in Nederland. Ze hebben niet alleen een kwantitatieve prestatie van formaat geleverd om de woningnood na de Tweede Wereldoorlog op te lossen; tot op de dag van vandaag voorzien zij ons land van een kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad die bovendien betaalbaar is gebleven. Toegelaten instellingen hebben daarnaast een essentiële rol gespeeld in het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving waar hun bezit is gelegen, hetgeen bij de aanpak van de aandachtswijken van Nederland ook zeer waardevol is gebleken. Met de Woningwet 2015 worden belangrijke hervormingen in dit stelsel aangebracht die er op gericht zijn dat woningcorporaties hun belangrijke rol kunnen voortzetten maar zich wel weer richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Zij krijgen een sterkere legitimatie vanuit huurders en gemeenten, een duidelijkere lokale verankering en er komt meer ruimte voor marktpartijen op de huurmarkt. Ten slotte worden de risico's in de sociale

huursector beperkt door verscherping van het interne en externe toezicht. De Woningwet 2015 biedt hiervoor de kaders die verder uitgewerkt worden in het BTIV en de ministeriële regeling.

Datum

24 juni 2015

Kenmerk

2015-0000353761

In de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting is het besluit van de Europese Commissie over staatssteun uit 2009 verwerkt. Het regeerakkoord in 2012 en de conclusies van de Parlementaire Enquête Woningcorporaties zijn in de Herzieningswet verwerkt via een zogeheten novelle. Uiteindelijk werd de nieuwe Woningwet op 11 december 2014 unaniem door de Tweede Kamer aangenomen. De Eerste Kamer stemde eveneens unaniem op 17 maart 2015 in met de wet, waarna de Herzieningswet en de novelle op 16 april 2015 in het Staatsblad werden gepubliceerd (Staatsblad 2015 nrs. 145 en 146).

De integrale versie van de Woningwet kunt u [op deze site](#)¹ vinden en vanaf 1 juli op www.wetten/overheid.nl. Het BTIV werd op 6 februari 2015 voorgehangen en besproken met de Tweede Kamer en is na advisering van de Raad van State op 19 juni 2015 in het Staatsblad geplaatst. Op die datum is ook de ministeriële regeling in de Staatscourant geplaatst.

De Woningwet 2015, het BTIV en de bijbehorende ministeriële regeling worden daarmee op 1 juli 2015 van kracht.

Voor een uitgebreidere beschrijving van de inhoudelijke veranderingen verwijs ik u naar de publicatie "[De Woningwet in vogelvucht](#)"².

3. De overgang naar de nieuwe regelgeving

Wanneer de wet op 1 juli 2015 in werking treedt, is dat halverwege het boekjaar van de corporatie. Daarom is een aantal overgangsmaatregelen voorzien. Hieronder som ik de voornaamste op:

Verslaglegging 2015

De verslaglegging over 2015 verloopt nog volgens het Besluit beheer sociale huursector (BBSH). Dit betekent ook dat corporaties niet voor 1 juli 2015 hun voornemens aan gemeenten moet sturen, maar pas per 1 november 2015. Wel zal worden opgenomen dat de voornemens en eventuele afspraken per 15 december 2015 moeten worden ingediend (in plaats van 1 februari volgens het BBSH).

Rol huurdersorganisatie bij prestatieafspraken

De huurdersorganisatie is al vanaf 1 juli 2015 een volwaardige partner bij prestatieafspraken. Het bod dat corporaties op 1 november 2015 doen en de uitnodiging om deel te nemen aan gesprekken over prestatieafspraken zullen daarom ook aan de huurdersorganisatie verstuurd moeten worden.

Start cyclus prestatieafspraken

De nieuwe cyclus voor prestatieafspraken start in 2016. Corporaties worden geacht om bij hun bod op de woonvisie de periodiek door de minister voor Wonen genoemde prioriteiten te betrekken (art. 39 BTIV). Gemeenten kunnen de manier waarop zij wensen dat er invulling gegeven wordt aan de prioriteiten in hun woonvisie opnemen. Voor de periode 2016-2019 zijn deze prioriteiten de

¹ http://www.eerstekamer.nl/overig/20140902/herzieningswet_integrale_wettekst/f=/vjmwelbdz0xv.pdf

² <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/publicaties/2015/03/17/woningwet-2015-in-vogelvucht.html>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

betalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep, het realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing, het huisvesten van urgente doelgroepen en het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen. In de bijlage treft u een nadere beschrijving aan.

Datum

24 juni 2015

Kenmerk

2015-0000353761

Geschilbeslechting bij prestatieafspraken

Vanaf 1 juli 2016 kunnen geschillen over het niet komen tot prestatieafspraken aan de minister worden voorgelegd. De minister laat een tripartiete adviescommissie advies uitbrengen over het geschil.

Waardering op marktwaarde

Ook de waardering op marktwaarde is nog niet direct verplicht per 1 juli 2015. Waardering op marktwaarde zal voor het eerst plaatsvinden over het jaar 2016 (startbalans 2016). De methodiek van marktwaardering wordt bij ministeriële regeling gepubliceerd per 1 juli 2015. De te hanteren parameters voor marktwaardering worden in oktober 2015 geactualiseerd, zodat de methode geijkt is met transactiegegevens uit dit jaar.

Aanpassen statuten

Corporaties hebben op grond van het overgangsrecht anderhalf jaar de tijd om hun organisatie en statuten aan te passen aan de nieuwe wet. Dit geldt ook voor het opstellen van het treasurystatuut. Op grond van de motie Karabulut-Van Vliet (Kamerstuk 32 847, nr. 156) zullen corporaties het treasurystatuut aan de toezichthouder ter goedkeuring moeten voorleggen. Zolang dit niet is gebeurd, gelden de beleidsregels derivaten en beleggingen, zoals die nu onder het BBSH gelden. Deze lopen nog door tot het moment dat de Autoriteit woningcorporaties (Autoriteit) het treasurystatuut goedkeurt.

Scheidingsvoorstel

Daarnaast hebben corporaties tot 1 januari 2017 de tijd voor het indienen van een ontwerpvoorstel voor de scheiding. Dit ontwerpvoorstel dient de strategische uitgangspunten te omvatten, waaronder de verdeling van bezit in DAEB en niet-DAEB. Uiterlijk 1 mei 2017 dient op basis van de goedgekeurde jaarrekening een definitief scheidingsvoorstel ingediend te worden. De scheiding krijgt feitelijk beslag per 1 januari volgend op het besluit van de Autoriteit.

Indiening voorstel woningmarktregio

Gemeenten kunnen vanaf 1 januari 2016 een voorstel voor een woningmarktregio doen. Resultaat is dat elke corporatie één regio als kernwerkgebied krijgt. Buiten dat gebied mag geen uitbreidingsniewbouw plaatsvinden, tenzij daartoe ontheffing wordt verleend. Bestaand bezit mag wel behouden worden en het slopen en ter plaatse nieuw bouwen van woningen blijft toegestaan. De corporatie wordt ook geacht in alle gebieden waar zij feitelijk werkzaam is een bod te doen op de woonvisie. Gemeenten kunnen hun voorstellen tot 1 juli 2016 indienen. Zijn niet alle gemeenten tot die datum deel van een voorstel voor een werkgebied, dan zal de minister de werkgebieden bepalen. Uitgangspunt vormen in dat geval de reeds ingediende aanvragen.

Gedetailleerde informatie omtrent voorwaarden en procedures, zal in de zomer via de website www.woningwet2015.nl bekend worden gemaakt. Ter ondersteuning

van het proces tot vorming van werkgebieden zal via de website informatie over verhuisstromen, huishoudens en corporaties per gemeente beschikbaar worden gesteld.

Datum
24 juni 2015
Kenmerk
2015-0000353761

Autoriteit woningcorporaties

Per 1 juli 2015 gaat de Autoriteit woningcorporaties (Autoriteit) formeel van start. De Autoriteit wordt ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport. Meer informatie vindt u op www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties.

Bepalingen met betrekking tot financiële instellingen

Per 1 juli 2015 geldt direct een aantal bepalingen gericht op financiële instellingen. Er mogen alleen middelen worden aangetrokken bij aangewezen instellingen (banken, verzekeraars) en er mogen geen nieuwe garanties/leningen aan dochters/deelnemingen worden verstrekt.

Tijdelijk verhoogde inkomensgrens

Per 1 juli kan direct worden uitgegaan van de tijdelijk hogere inkomensgrens (€38.950,-) voor het toewijzen van sociale huurwoningen. Toegelaten instellingen moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Hiervan moet ten minste 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015). Het overige deel kan tot en met 2020 worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.950 (prijspeil 2015). Maximaal 10% van alle toewijzingen mag de toegelaten instelling doen aan huishoudens met een hoger inkomen, met inachtneming van de geldende voorrangregels en de geldende huisvestingsverordening.

4. Per 1 juli 2015

Andere belangrijke elementen die per 1 juli 2015 ingaan, zijn onder meer de extra waarborgen zoals die ook bij de parlementaire enquête van belang werden geacht:

- voorafgaande goedkeuring door de Raad van Toezicht van grote investeringen (hoger dan € 3 miljoen);
- een geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets bij bestuurders en leden van de Raad van Toezicht;
- voorafgaande goedkeuring voor het aangaan van verbindingen door de Autoriteit;
- een sterkere rol van de huurdersorganisaties bij het aangaan van verbindingen en instemmingsrecht bij fusies van toegelaten instellingen;
- verbod op het afgeven van nieuwe garanties/leningen voor verbindingen/deelnemingen;
- de markttoets waar het gaat om nieuwe, nog niet voorgenomen niet-DAEB- investeringen wanneer er sprake is van geen eigen grond;
- corporaties dienen zich verplicht vierjaarlijks te laten visiteren. De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) zal daartoe deskundige instanties aanwijzen.

5. Per 1 januari 2016

Datum
24 juni 2015

In oktober 2015 zullen de volgende zaken per ministeriële regeling worden vastgesteld. Deze treden op 1 januari 2016 in werking:

Kenmerk
2015-0000353761

- voorschriften aan de jaarrekening en inrichting van de verantwoordinginformatie (dVi);
- formats voor de door de accountant op te stellen stukken;
- voorschriften bepaling investeringscapaciteit;
- voorschriften omtrent scheiding en splitsing.

6. Intrekken bestaande MG-circulaires

Met de inwerkingtreding van de wet zullen de bestaande circulaire op grond van het BBSH worden ingetrokken. Dat gebeurt met deze circulaire.

Alle van kracht zijnde circulaire en beleidsregels die volledig berusten op de afdelingen 3 en 3A van hoofdstuk V van de Woningwet, zoals die luiden op 30 juni 2015, of op het Besluit beheer sociale huursector, zoals dat luidde op 30 juni 2015, worden ingetrokken (bijlage 1). Voor zover circulaire mede gebaseerd zijn op een andere wettelijke basis, vervallen daarin de onderdelen die berusten op de afdelingen 3 en 3A van hoofdstuk V van de Woningwet, zoals die luiden op 30 juni 2015, of op het Besluit beheer sociale huursector, zoals dat luidde op 30 juni 2015, (bijlage 2).

Zoals in artikel 45 en 46 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is opgenomen, worden met de inwerkingtreding van die regeling de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting, ingetrokken. Voor toegelaten instellingen die voor hun treasury statuut nog geen goedkeuring hebben gehad van de Autoriteit, blijven de beleidsregels van toepassing.

7. Implementatie: informatie en ondersteuning

De nieuwe regelgeving heeft grote impact op de spelers in het sociale domein van de volkshuisvesting. Ik acht het daarom van groot belang om samen met de partijen zelf en de koepels en brancheorganisaties (VNG, Aedes, Woonbond, VTW), WSW en de Autoriteit te zorgen voor adequate informatie en ondersteuning.

Partijen kunnen vragen stellen aan hun brancheorganisatie of [dit vragenformulier](#)³ van het Meld- en Informatiecentrum (MIC) van de Inspectie voor Leefomgeving en Transport invullen. Meest gestelde vragen zijn gepubliceerd op [rijksoverheid.nl](#) en op ondermeer de websites van Aedes en VTW.

Per 1 juli 2015 is de webportal www.woningwet2015.nl beschikbaar, waar diverse informatie beschikbaar is. Bovengenoemde helpdesk is ook aan deze website gelinkt. Deze zomer komt op de website ook de Handreiking Prestatieafspraken beschikbaar, die BZK samen met Aedes, Woonbond en VNG laat ontwikkelen.

In de maanden september en oktober wordt, na de landelijke aftrap op 17 juni jl.,

³ <http://www.ilent.nl/contact/vragenformulier.aspx>

een aantal regiobijeenkomsten georganiseerd door het ministerie van BZK. Het doel van deze sessies is om zoveel mogelijk (besturen en raden van toezicht van) woningcorporaties, colleges en ambtenaren van gemeenten en huurdersorganisaties te informeren over de gevolgen van de nieuwe regelgeving. Informatie hierover is (vanaf 1 juli) te vinden op www.woningwet2015.nl.

Datum

24 juni 2015

Kenmerk

2015-0000353761

8. Publicatie MG-digitaal

Deze circulaire wordt zowel digitaal verstrekt als in de Staatscourant gepubliceerd. Aanmelding voor deze "MG-digitaal" kan door [op deze site](#)⁴ in te loggen. Daarin wordt verwezen naar een menu voor aanmelding als abonnee. Hierna wordt telkens als er een MG-circulaire op de site wordt geplaatst een mail verzonden met een PDF-bestand van de betreffende MG-circulaire. Wijziging van gegevens kan via hetzelfde menu.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

⁴ <https://abonneren.rijksoverheid.nl/subscriptions>

Bijlage 1: vervallen MG's

Datum

24 juni 2015

Kenmerk

2015-0000353761

- MG 94-31 (datum 20 juli 1994)
- MG 1999-23 (Plaatsing op 03-11-1999, Stcrt. 1999/26)
- MG 2000-05 (Plaatsing op 27 maart 2000, Stcrt. 2000/61)
- MG 2001-04 (Plaatsing op 31 januari 2001, Stcrt. 2001/29)
- MG 2001-26 (Plaatsing op 5 november 2001, (Stcrt 2001/218)
- MG 2001-26, Bijlage 1
- MG 2002-06 (Plaatsing op 22-02-2002, Stcrt. 2002/41)
- MG 2002-18 (Plaatsing 11-07-2002, Stcrt. 20002/136)
- MG 2002-27 (Plaatsing op 23-12-2002, Stcrt. 2002/248)
- MG 2005-04 (Plaatsing 17-03-2005, Stcrt. 2005/59)
- MG 2006-04 (Plaatsing 23-05-2006, Stcrt. 2006/100)
- MG 2007-04 (Plaatsing 26 juli 2007, Stcrt2007/142)
- MG 2008-03 (Publicatie 29 mei 2008, Stcrt. 2008/101)
- MG 2010, nr. ABC201005669 (link:
http://wetten.overheid.nl/BWBR0027247/geldigheidsdatum_11-06-2015)
- MG 2010-03 (Publicatie 06-10-2010, Stcrt. 2010/16201 oktober 2010)
- MG 2011-02, nr. ABC 20110407 (Publicatie 23-05-2011, Stcrt. 8188)
- MG 2013-02 (Publicatie 25-09-2013. Inwerkingtreding op 01-10-2013, Stcrt, 2013/26622)
- MG 2015-02 (Geldend van 20 maart 2015 tot 1 juli 2015)

Bijlage 2: vervallen voor zover betrekking hebbend op

- MG 1999-02 (Staatscourant 29 januari 1999, nr. 26)
- MG 2014-01 (Huurprijsbeleid tot 30 juni 2015)
- MG 2014-02 (Parameters huurtoeslag tot 1 januari 2016)
- MG 2003-19 (ingangsdatum 17-07-2003, inzake bouwbesluit 2003)
- MG 2007-03 (Invordering huursubsidie CJIB, ingangsdatum 9 juli 2007)
- MG 2007-05 (Implementatie richtlijn energieprestatie van gebouwen, ingangsdatum 3 oktober 2007)
- MG 2008-05 (Huisvesting van woningzoekenden in opvanghuizen, publicatie 17 december 2008)
- MG 2009-02 (Wijziging Wohv per 1 januari 2009, publicatie 11 februari 2009)
- MG 2009-03 (Wijziging WGHB/CZ, ingangsdatum 15 maart 2009)
- MG 2010-02 (Aanpassing woningwaarderingstelsel per 1 juli 2010)
- MG 2011-03 (Aanpassing woningwaarderingstelsel per 1 oktober 2011)
- MG 2014-01 (Publicatie 22 januari 2014, geldend vanaf 1 juli 2014 t/m 30 juni 2015)
- MG 2014-02 (Parameters huurtoeslag t/m 1 januari 2016)
- MG 2015-01 (Huurprijsbeleid tot en met 30 juni 2016)