



Beleidsregel van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 27 november 2015, nr. 2015-00000659798 inzake het toestaan van experimenten op grond van artikel 125 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 omtrent het uitvoeren van diensten door toegelaten instellingen ten behoeve van bewoners van voorzieningen in het kader van de huisvesting van vergunninghouders (Beleidsregel experiment huisvesting vergunninghouders)

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Gelet op artikel 125 van het Besluit toegelaten instellingen huisvesting 2015;

Besluit:

Artikel 1

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- *college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente op wiens grondgebied het gebouw zich bevindt ten aanzien waarvan de werkzaamheden, bedoeld in artikel 2, eerste lid, worden uitgevoerd
- *minister*: Minister voor Wonen en Rijksdienst

Artikel 2

1. Aan toegelaten instellingen die werkzaamheden willen uitvoeren als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet en daarbij willen afwijken van artikel 47, onderdeel a of p, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt daartoe bij wijze van experiment toestemming verleend door de minister.
2. De minister verleent toestemming indien:
 - a. het college heeft ingestemd met de werkzaamheden;
 - b. in het gebouw bij aanvang van de werkzaamheden ten minste voor de helft en nadien met name vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014, worden gehuisvest;
 - c. het college voordat de opdracht aan de toegelaten instelling is verstrekt, een markttoets heeft uitgevoerd en daaruit is gebleken dat de werkzaamheden niet door anderen dan de toegelaten instelling onder de vooraf gestelde voorwaarden kunnen worden uitgevoerd;
 - d. indien geen bezwaar als bedoeld in artikel 3, onderdeel d, is gemaakt of indien zodanige bezwaren ongegrond zijn;
 - e. de toegelaten instelling als gevolg van het uitvoeren van de werkzaamheden geen verplichtingen aangaat die zijn gericht op het voor eigen risico verhuren van woonruimten;
 - f. De werkzaamheden ten minste kostendekkend door de toegelaten instelling worden verricht, en
 - g. de werkzaamheden niet omvatten het treffen van voorzieningen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 3

De markttoets, bedoeld in artikel 2, tweede lid, onderdeel c, houdt in dat:

- a. het college in elk geval door middel van een algemene bekendmaking langs elektronische weg heeft nagegaan of anderen dan de toegelaten instelling die werkzaamheden wensen te verrichten;
- b. het college schriftelijk verklaart dat het vorige onderdeel is toegepast en de toegelaten instelling niet is bevoordeeld boven anderen die de werkzaamheden wensen te verrichten;
- c. zich na de algemene bekendmaking, bedoeld in onderdeel a, geen andere dan de toegelaten instelling zich bereid heeft verklaard de werkzaamheden tegen de vooraf gestelde voorwaarden willen verrichten; en
- d. het college aan de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in het gebied waar de werkzaamheden worden verricht, en aan de anderen, bedoeld in onderdeel b, onverwijld meedeelt



dat de werkzaamheden naar hun oordeel door de toegelaten instelling zouden moeten worden verricht, onder de mededeling aan die anderen dat zij, indien zij die werkzaamheden wensen te verrichten tegen de vooraf gestelde voorwaarden willen verrichten, binnen twee weken nadien hun bezwaren daartegen ter kennis van de minister kunnen brengen.

Artikel 4

1. De goedkeuring, bedoeld in artikel 2, tweede lid, onderdeel a, wordt geacht te zijn gegeven zodra de algemene bekendmaking, bedoeld in artikel 3, onderdeel a, heeft plaatsgevonden.
2. De toegelaten instelling verzoekt de minister om de toestemming, bedoeld in artikel 2, eerste lid. De toegelaten instelling maakt hierbij gebruik van de in bijlage A, B en C opgenomen formulieren.
3. De toegelaten instelling legt bij het verzoek een verklaring over van het college. Deze verklaring houdt mede in dat:
 - a. de procedure, bedoeld in artikel 3, op correcte wijze is gevolgd en dat er geen anderen dan de toegelaten instelling de werkzaamheden, bedoeld in artikel 2, eerste lid, wensen te verrichten;
 - b. met de algemene bekendmaking, bedoeld in artikel 3, onderdeel a, het college dezelfde inlichtingen over de werkzaamheden, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aan alle ontvangers ervan heeft verstrekt; en
 - c. wijzigingen van de werkzaamheden of de voorwaarden waaronder deze zouden moeten worden uitgevoerd onverwijld, door het college door middel van een algemene bekendmaking langs elektronisch aan alle ontvangers, bedoeld in onderdeel b, zijn medegedeeld en dat het college die ontvangers in de gelegenheid heeft gesteld om aan het college kenbaar te maken of zij de werkzaamheden in hun gewijzigde vorm wensen uit te voeren dan wel of zij de werkzaamheden tegen de gewijzigde voorwaarden wensen uit te voeren.

Artikel 5

1. De toestemming van de minister, bedoeld in artikel 2, eerste lid, geldt voor de duur van ten hoogste vijf jaar.
2. De minister kan de verleende toestemming eerder intrekken indien niet langer wordt voldaan aan de voorwaarden, genoemd in artikel 2, tweede lid.
3. De toegelaten instelling legt jaarlijks verantwoording af aan de minister over de uitgevoerde werkzaamheden en de in verband daarmee gemaakte kosten.

Artikel 6

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel experiment huisvesting vergunninghouders.

Artikel 7

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst en vervalt drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding.

Deze beleidsregel zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok*



BIJLAGE A

Opdrachtformulier	
Eigenaar	
Naam:	
Gegevens gebouw	
Straat:	Huisnummer(s):
Postcode:	Gemeente:
Totaal aantal woonegelegenheden	Aandeel voor vergunninghouders bij aanvang (%)
Datum aanvang werkzaamheden dd/mm/jj	Einddatum opdracht dd/mm/jj
Kostenvergoeding <i>Welke vergoeding biedt de eigenaar van het gebouw?</i>	
Overige voorwaarden ten aanzien van de opdracht	
Overige voorwaarden aan de opdrachtnemer <i>Gedacht kan worden aan een VoG, bankgaranties, organisatieomvang, etc.</i>	
Beschrijving van de werkzaamheden die worden verwacht	



BIJLAGE B

Toestemmingsformulier

De toegelaten instelling verzoekt de minister voor Wonen en Rijksdienst om toestemming de in de opdrachtbeschrijving opgesomde diensten, verder genoemd 'werkzaamheden', te verrichten onder de in dat formulier beschreven voorwaarden, voor de in dat formulier genoemde periode, tegen de in dat formulier genoemde vergoeding.

Het formulier dient te worden toegezonden aan postbus 16191, 2500 BD, Den Haag.

Handtekening:

Naam:

Toegelaten instelling		
<i>L-nummer:</i> _____ <i>Naam:</i> _____		
Contactgegevens		
<i>Contactpersoon:</i>	<i>Telefoonnummer:</i>	
	<i>Mobiel:</i>	
	<i>E-mailadres:</i>	
Opdrachtspecificaties		
Intern uurtarief:		
<i>Activiteit</i>	<i>Aantal uren</i>	<i>Bedrag</i>
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
Overige interne kosten:		
Externe kosten:		
		Totaal:
Kostenvergoeding van de eigenaar van het gebouw:		
Woningmarktregio		
<i>Alleen van toepassing na inwerkingtreding en toepassing van artikel 41b van de Woningwet indien de opdracht buiten het werkdomein van de toegelaten instelling plaatsvindt (vaststelling regio's).</i>		
<input type="checkbox"/> Verzoek om af te wijken van het werkdomein		
Bijlagen		
<input checked="" type="checkbox"/> Ingevuld opdrachtformulier <input checked="" type="checkbox"/> Kopie openbare bekendmaking <input checked="" type="checkbox"/> Ondertekende verklaring van de gemeente (bijlage C)		



BIJLAGE C

Verklaring gemeente

De gemeente _____, verder genoemd 'gemeente', verklaart dat:

- Zij wenst dat toegelaten instelling _____, verder genoemd 'toegelaten instelling', de in de opdrachtbeschrijving opgesomde diensten, verder genoemd 'werkzaamheden', verricht.
- Dat het gebouw gebruikt dient te worden voor het huisvesten van vergunninghouders, ten minste voor het in het opdrachtformulier omschreven aandeel van de woongelegenheden.
- Via algemene bekendmaking langs elektronische weg is nagegaan of anderen dan de toegelaten instelling de in de opdrachtbeschrijving opgesomde diensten wenst te verrichten.
- Die algemene bekendmaking in elke vorm en in elk medium dezelfde informatie bevatte.
- Zich geen andere partijen bij de gemeente hebben gemeld voor het uitvoeren van de in de opdrachtoomschrijving genoemde diensten tegen de door de eigenaar van het gebouw gestelde voorwaarden.
- Bij de markttoets de toegelaten instelling niet is bevoordeeld boven andere partijen, bijvoorbeeld door de toegelaten instelling van informatie te voorzien die andere partijen moet hebben ontvangen.
- Aan partijen die interesse hebben getoond in het uitvoeren van de werkzaamheden uiterlijk bij indiening van het goedkeuringsverzoek waarvan deze verklaring onderdeel is, is medegedeeld dat de eigenaar van het gebouw de werkzaamheden wenst te laten uitvoeren door de toegelaten instelling en dat, indien die marktpartijen het niet eens zijn met die beslissing, binnen een termijn van tien werkdagen een klacht ingediend kan worden bij de Autoriteit woningcorporaties.

Handtekening:

Naam:



TOELICHTING

Deze beleidsregel stelt de kaders waarbinnen de minister voor Wonen en Rijksdienst aan toegelaten instellingen bij wijze van experiment kan toestaan dat zij diensten ten behoeve van bewoners van een huisvestingsvoorziening voor vergunninghouders verrichten.

1. Aanleiding

In het bestuursakkoord tussen Rijk en medeoverheden is het belang benadrukt van een snelle doorstroom van vergunninghouders uit de asielzoekerscentra naar huisvesting in gemeenten. Om de doorstroom op gang te brengen is voldoende beschikbare huisvesting essentieel. Deze doorstroom is nodig zodat het COA zich kan richten op haar kerntaak, de opvang van asielzoekers. Een snelle doorstroom is daarnaast van groot belang om vergunninghouders zo snel mogelijk actief deel te laten uitmaken van de Nederlandse samenleving. Rijk en medeoverheden zijn van oordeel dat de instroom van vergunninghouders niet mag leiden tot grote verdringing van reguliere woningzoekenden in de sociale huursector. In de brief aan de Tweede Kamer inzake de huisvesting van vergunninghouders d.d. 2 oktober (Kamerstukken II 2015/16, 19 637, nr. 2053) wordt hierop ingegaan. Eén van de maatregelen die is aangekondigd, is het toestaan van een experiment op grond van artikel 125 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), waarmee het werkdomein van toegelaten instellingen in dit specifieke geval wordt verruimd. Dit maakt het gemakkelijker om in de benodigde huisvesting te voorzien zonder dat dit ten koste gaat van de reguliere sociale voorraad. Deze maatregel is onderdeel van de sluitende ketenaanpak die Rijk en medeoverheden zijn overeengekomen¹. Naast deze beleidsregel zal een wetwijziging worden voorgesteld om verhuur-, verbouw- en onderhoudswerkzaamheden door toegelaten instellingen voor huisvestingsvoorzieningen ten behoeve van vergunninghouders tijdelijk toe te staan. Ook is voorzien in een financiële bijdrage aan extra huisvestingscapaciteit via de huisvestingsvoorziening voor vergunninghouders, wordt de gemeentelijk zelfzorgarrangement-regeling (GZZA) aangepast en wordt het mogelijk gemaakt dat gemeenten rijkspanden uit de bestaande voorraad huren ten behoeve van het huisvesten van vergunninghouders.

2. Doel

Op basis van de Woningwet en het BTIV is het toegelaten instellingen toegestaan diensten ten behoeve van bewoners te verrichten aan eigen bewoners of aan leden van een vereniging van eigenaars. Het verrichten van diensten ten behoeve van bewoners voor derde partijen behoort in beginsel niet tot de kernactiviteiten van een toegelaten instelling. In het verleden is gebleken dat met dusdanige beheerconstructies eigendoms en exploitatierisico's voor de toegelaten instelling ontstonden, die vaak moeilijk beheersbaar bleken en bovendien negatieve weerslag hadden op het maatschappelijk vermogen. Daarnaast traden de toegelaten instellingen in oneigenlijke concurrentie met marktpartijen die deze diensten zouden willen en kunnen uitvoeren. Om deze redenen zijn met de herziene Woningwet toegestane verhuur- en onderhoudsactiviteiten van toegelaten instellingen beperkt tot het eigen bezit en zijn deze activiteiten voor bezit van derden primair een taak van private partijen geworden.

Op korte termijn wordt verwacht dat er veel woningen beschikbaar moeten komen voor vergunninghouders. Momenteel hebben gemeenten, het Rijk en particuliere partijen eventueel na verbouw of aanpassing, panden beschikbaar om vergunninghouders in te huisvesten, maar hebben zij soms niet de expertise om deze panden te beheren. Toegelaten instellingen hebben dit wel. Indien private uitvoerders niet of onvoldoende kunnen voorzien in de behoefte van de eigenaren van deze panden om diensten ten behoeve van bewoners te verrichten, dan ligt het, vanwege het feit dat het huisvesten van vergunninghouders een kerntaak van toegelaten instellingen is en vanwege de grote acute behoefte aan voldoende huisvestingsmogelijkheden, in de rede dat toegelaten instellingen dit onder voorwaarden vanuit de DAEBtak op zich kunnen nemen. Voorop staat dat toegelaten instellingen bij het verrichten van dergelijke diensten ten behoeve van bewoners geen eigendoms en exploitatierisico's lopen en de activiteit tegen (ten minste) kostendekkende tarieven realiseren. Hiermee kan worden voorzien in de urgente extra huisvestingsbehoefte, worden risico's voor het maatschappelijk vermogen verminderd en kunnen private uitvoerders een rol spelen.

Met het experiment, waarvoor in deze beleidsregel de kaders worden gesteld, wordt tijdelijk een afwijking van het BTIV toegestaan zodat toegelaten instellingen diensten ten behoeve van de bewoners van deze panden op zich kunnen nemen. Na afloop van het experiment wordt bezien of het wenselijk is deze praktijk wettelijk te verankeren.

¹ PM verwijzing naar dit akkoord.



3. Inhoud

In artikel 2 van deze beleidsregel wordt beschreven welke afwijkingen van artikel 47 van het BTIV bij wijze van experiment mogelijk worden gemaakt en onder welke voorwaarden. Het kan aan toegelaten instellingen en haar dochters kan worden toegestaan dat zij bij wijze van experiment in afwijking van artikel 47, onderdeel p, van het BTIV diensten ten behoeve van bewoners uitvoeren met goedkeuring van gemeenten in gebouwen die eigendom zijn van een ander dan de toegelaten instelling. Deze activiteiten hebben betrekking op gebouwen waar vergunninghouders in worden gehuisvest in tijdelijke (on)zelfstandige woonruimten. Het wordt eveneens toegestaan dat, in afwijking van artikel 47, onder a, BTIV, de toegelaten instelling ten behoeve van die vergunninghouders bijdragen levert aan de leefbaarheid rondom de bewuste gebouwen.

Nu bij wijze van experiment de omschreven afwijking van artikel 47 BTIV wordt toegestaan, vallen deze activiteiten als gevolg daarvan onder diensten ten behoeve van bewoners als bedoeld in artikel 45, tweede lid, sub c van de Woningwet. Het betreft hier overigens diensten die toegelaten instellingen onder de reguliere Woningwet reeds mogen verlenen aan eigen bewoners en leden van vereniging voor eigenaars. Het experiment betreft nadrukkelijk niet het (ver)bouwen, verwerven en verhuren van de gebouwen alsmede het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden, zoals het in stand houden dan wel treffen van technische of bouwkundige voorzieningen aan deze gebouwen. Hierdoor wordt voorkomen dat de toegelaten instelling exploitatierisico loopt. Wel kan de toegelaten instelling voor eventuele onderhoudswerkzaamheden offertes aanvragen en de opdracht aannemen, uitbesteden en laten controleren.

Voordat toestemming voor een experiment wordt verleend, dient een verlichte vorm van een markttoets te worden doorlopen. Omdat het een activiteit betreft die in de Woningwet niet als kernactiviteit van toegelaten instellingen wordt bestempeld, ligt het in de rede om te onderzoeken of er private partijen geïnteresseerd zijn om de diensten ten behoeve van bewoners uit te voeren. Vanwege de grote aantallen vergunninghouders die moeten worden gehuisvest is het echter niet zeker dat marktpartijen in alle gevallen snel deze activiteiten op zich kunnen en willen nemen tegen de door de opdrachtgever gestelde voorwaarden. De markttoets dient om te bezien of dat het geval is en er dus sprake is van marktfalen. Is dit inderdaad het geval, dan mag de opdrachtgever de toegelaten instelling benaderen.

Het huisvesten van vergunninghouders wordt op grond van artikel 54 van het BTIV aangemerkt als kerntaak van toegelaten instellingen. Daarom worden de diensten ten behoeve van bewoners aangemerkt als DAEBactiviteit en wordt, anders dan bij de reguliere markttoets, geen rendementseis gesteld. Ook zal er geen financiële controle vooraf worden uitgevoerd om eventuele risico's voor de toegelaten instelling te signaleren. Wel geldt dat de toegelaten instelling de activiteit kostendekkend moet uitvoeren.

4. Procedure

Artikel 3 bepaalt hoe de procedure voor de markttoets, die op grond van artikel 2, tweede lid, onder c, moet worden doorlopen, eruitziet. De procedure bestaat uit de volgende stappen:

1. Een pandeigenaar stelt een gebouw beschikbaar voor de huisvesting van vergunninghouders en formuleert een duidelijke opdracht tot diensten ten behoeve van bewoners van het gebouw. Hierin neemt zij op welke werkzaamheden gewenst zijn. De opdracht geldt maximaal voor de duur van vijf jaar.
2. De gemeente maakt de opdracht langs elektronische weg algemeen bekend.
3. Marktpartijen krijgen de gelegenheid om te reageren op de opdracht met prijsopgave.
4. Zijn er geen marktpartijen geïnteresseerd, dan kan de toegelaten instelling worden gevraagd de opdracht kostendekkend uit te voeren. Zij mag dit doen vanuit de DAEBtak.
5. Er wordt gecontroleerd of de procedure goed doorlopen is (zijn marktpartijen goed geïnformeerd, is er geen interesse vanuit de markt gebleken). Deze taak wordt gemandateerd aan de Autoriteit woningcorporaties.
6. De minister geeft toestemming.

1. Een pandeigenaar stelt een gebouw beschikbaar.

Zowel het Rijksvastgoedbedrijf als een aantal gemeenten heeft panden in eigendom dat zij beschikbaar willen stellen om te laten gebruiken als woonruimte voor vergunninghouders (na eventueel verbouw of aanpassing). Ook zijn er panden in eigendom van derden die hiervoor kunnen worden gebruikt (leegstaande kantoren etc.). In al deze gevallen kan de toegelaten instelling in in het kader van dit experiment diensten ten behoeve van bewoners uitvoeren.



Ten behoeve van de markttoets formuleert de opdrachtgever een duidelijke opdracht die betrekking heeft op de bewoners van het gehele pand, ongeacht de bezetting. Zo kan worden vastgesteld of de opdracht kan worden uitgevoerd door marktpartijen. In de opdracht is in elk geval opgenomen:

- De precieze diensten (te denken valt aan het bijhouden van de administratie, het schoonmaken van collectieve ruimten, huismeesterswerkzaamheden) en de voorwaarden waartegen deze moeten worden uitgevoerd. De werkzaamheden zijn in alle gevallen wonengerelateerd en ten behoeve van de bewoner (dus geen technisch of bouwkundig onderhoud aan het gebouw). De verwachte activiteiten in het kader van de leefbaarheid rondom de gebouwen zijn onderdeel van de opdracht;
- Het startmoment en de duur van de opdracht. Deze duur is maximaal vijf jaar.

2. De gemeente publiceert de opdracht.

De gemeente maakt de opdracht langs elektronische weg algemeen bekend. Hiermee verklaart zij dat ze de opdracht noodzakelijk acht voor de huisvesting van vergunninghouders. In de publicatie noemt de gemeente reactietermijn die voor de marktpartijen geldt. Met het oog op de snelheid waarmee de huisvesting moet worden gerealiseerd wordt een modelprocedure beschikbaar gesteld met een doorlooptijd van twee weken (bijlage A).

3. De opdracht wordt uitgezet; marktpartijen reageren op de opdracht.

Marktpartijen krijgen voorrang bij het uitvoeren van de diensten. De gemeente volgt bij het uitzetten van de opdracht de voorschriften zoals die gelden bij de reguliere markttoets: de opdracht moet wijd kenbaar gemaakt worden, wijzigingen in de opdracht moeten duidelijk worden gecommuniceerd en bij interesse van een marktpartij tegen de door de gemeente gestelde voorwaarden krijgt die voorrang boven de toegelaten instelling.

Het kan voorkomen dat een opdracht wijzigt nadat de toegelaten instelling toestemming heeft gekregen om de opdracht uit te voeren. De aanvullende opdracht moet dan volgens de markttoets eerst worden aangeboden aan marktpartijen.

4. De toegelaten instelling wordt gevraagd.

Als er geen marktpartijen zijn die de werkzaamheden tegen de daartoe door de opdrachtgever vooraf gestelde voorwaarden willen verrichten, mag de toegelaten instelling worden benaderd om de diensten uit te voeren. De opdracht aan de toegelaten instelling mag niet afwijken van de opdracht die aan de marktpartijen is voorgelegd. Er wordt geen rendementstoets gedaan.

Als blijkt dat de toegelaten instelling de activiteit niet kan of wil uitvoeren, zal de opdrachtgever de opdrachtformulering moeten aanpassen en die opnieuw via de gemeente moeten voorleggen aan de marktpartijen (stap 2).

5. Proceduretoets.

Wanneer de opdrachtgever voornemens is om de opdracht te verstrekken aan een toegelaten instelling en deze ook bereid is de werkzaamheden op zich te nemen, meldt de toegelaten instelling dit bij de minister. Het college maakt dit voornemen algemeen bekend, waarna marktpartijen twee weken de tijd krijgen om bezwaar tegen het verstrekken van de opdracht aan de toegelaten instelling kenbaar te maken aan de toezichthouder.

Aan de hand van het toestemmingsformulier (bijlage B) gaat de minister na of de overeengekomen vergoeding kostendekkend is voor de afgesproken werkzaamheden. Omdat de werkzaamheden vanuit de DAEBtak kunnen worden uitgevoerd zijn een rendementstoets en een toets vooraf op financiële risico's niet van toepassing. De verwachte kosten voor leefbaarheidsuitgaven rondom het gebouw worden in het activiteitenplan opgenomen en doorberekend aan de gemeente. Dit gaat dus niet ten koste van het reguliere leefbaarheidsbudget van de toegelaten instelling dat volgt uit artikel 51 van het BTIV. Het reguliere budget mag immers alleen worden besteed ten behoeve van eigen bezit.

Bij het toestemmingsformulier dient een verklaring van de gemeente te worden overlegd dat de markttoets correct doorlopen is (bijlage C).

6. Toestemming.

Er wordt toestemming gegeven indien de procedure correct is doorlopen en eventuele bezwaren van marktpartijen ongegrond worden geacht. Anders dan bij de reguliere markttoets, kan alleen toestemming worden gegeven middels een expliciete beschikking van de minister, in casu de toezichthouder. Beoogd is binnen vier weken uitsluitel te geven.



De toegelaten instelling legt jaarlijks verantwoording af over de werkzaamheden en gemaakte kosten. Als blijkt dat de toegelaten instelling de activiteiten niet conform de vooraf gestelde tarieven uitvoert en daarmee niet kostendekkend opereert, kan een aanwijzing van de minister volgen.

5. Experiment in het belang van de volkshuisvesting

Het BTIV maakt het in artikel 125 mogelijk bij wijze van experiment op grond van het belang van de volkshuisvesting af te wijken van bepalingen in het BTIV. De basis voor deze bepaling is gelegen in artikel 120a van de Woningwet.

a. Keuze voor het experiment

Zowel gemeenten als toegelaten instellingen en overige partijen hebben, naar aanleiding van het grote aantal vergunninghouders dat sinds de zomer van 2015 een verblijfsvergunning heeft gekregen, aangegeven welke manieren zij zien om een bijdrage te leveren aan de huisvesting van deze vergunninghouders. Hierbij is gebleken dat meerdere partijen die gebouwen in eigendom hebben, waarin vergunninghouders zouden kunnen worden gehuisvest, weliswaar mogelijkheid zien om ofwel eigen bezit ofwel aangehuurd bezit beschikbaar te stellen om geschikt te maken voor huisvesting, maar niet de diensten ten behoeve van bewoners kunnen uitvoeren. Tegelijk gaven toegelaten instellingen aan weliswaar zo veel mogelijk vergunninghouders te willen huisvesten, maar te voorzien dat wanneer dit uitsluitend via de bestaande voorraad beslag krijgt, de wachttijden voor reguliere woningzoekenden zullen oplopen. Bovendien kan het aantal vrijkomende woningen in sommige gebieden onvoldoende zijn, wat een zekere landelijke spreiding van de huisvestingstaakstelling bemoeilijkt. Ten derde leent het bestaande bezit van toegelaten instellingen zich niet altijd voor het huisvesten van vergunninghouders (gezinswoningen versus kleine éénpersoonswoningen, zelfstandige woonruimte versus onzelfstandige woonruimte met meerdere slaapkamers met gedeelde douche en keuken).

Gezocht is naar een oplossing die zo veel mogelijk in lijn is met de geest van de Woningwet, namelijk dat toegelaten instellingen zich toeleggen op hun kerntaak en dat overige activiteiten, zoals verrichten van diensten ten behoeven van woningen van derden, zo veel mogelijk worden uitgevoerd door marktpartijen. Op dit moment zijn er betrekkelijk weinig ervaringen met de (tijdelijke) huisvesting van vergunninghouders in gebouwen van gemeenten of in bijvoorbeeld leegstaand kantoorvastgoed. Het is dan ook niet op voorhand duidelijk of in alle gevallen marktpartijen de diensten ten behoeve van bewoners van deze panden op zich kunnen en willen nemen. Met het oog daarop wordt tijdelijke afwijking van het BTIV bij wijze van experiment op zijn plaats geacht, zodat in dit geval toegelaten instellingen de diensten uit kunnen voeren. Dit experiment biedt de mogelijkheid om te bezien in hoeverre marktpartijen bereid zijn deze specifieke vorm van diensten vorm te geven of dat er op termijn hier een blijvende taak voor toegelaten instellingen ligt.

Om deze reden wordt de eis gesteld dat eerst een markttoets wordt uitgevoerd voordat de opdracht tot het verrichten van diensten ten behoeve van bewoners aan toegelaten instellingen kan worden verstrekt. Ook wordt een aantal eisen gesteld aan de inhoud van de opdracht. Zo is uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat het experiment alleen wordt toegestaan met goedkeuring van een gemeente uit het oogpunt van het huisvesten van vergunninghouders. Indien een gemeente het noodzakelijk acht omwille van integratie of het bereiken van een zekere spreiding, kunnen ook andere (doel)groepen in het gebouw worden gehuisvest waarvoor de toegelaten instelling de diensten ten behoeve van bewoners verleent. In het gebouw dienen met name vergunninghouders te worden gehuisvest, waarbij bij aanvang een minimum wordt aangehouden van 50% van de woongelegenheden in het gebouw. Het is toegelaten instellingen niet toegestaan om de diensten ten behoeve van bewoners op zich te nemen van gebouwen waarin uitsluitend andere doelgroepen dan vergunninghouders zijn gehuisvest.

b. Maximale duur van de afwijking

Deze beleidsregel is geldig tot drie jaar na inwerkingtreding. Gedurende drie jaar na de inwerkingtreding van deze beleidsregel kan toestemming worden gevraagd om bij wijze van experiment af te wijken van artikel 47 van het BTIV. De gegeven toestemming geldt vervolgens voor de duur van vijf jaar.

c. Beslismoment over eventuele wijziging van het BTIV

De wijziging van de Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht is, zal drie jaar na inwerkingtreding worden geëvalueerd. Hierbij zullen ook de effecten van de experimenten waar deze beleidsregel op ziet, worden geëvalueerd. Op basis van de uitkomsten van die evaluatie zal worden besloten of wijziging van het BTIV wenselijk is.



6. Overleg met partijen

In de consultatieronde hebben Aedes, IVBN, Leegstandsbeheer, Rijksvastgoedbedrijf, Vastgoedbelang en de VNG een reactie gegeven. Daarnaast heeft de Autoriteit een uitvoeringstoets uitgevoerd.

Uitvoeringstoets

Naar aanleiding van de uitvoeringstoets van de Autoriteit is in de toelichting verduidelijkt dat indien de opdracht tussentijds wijzigt of wordt uitgebreid, de gemeente voor dat deel opnieuw een markttoets moet uitzetten.

Ten behoeve van het controleren van de kostendekkendheid is in het toestemmingsformulier een activiteitenplan opgenomen waarin de toegelaten instelling aangeeft welke activiteiten tegen welke kosten te zullen uitvoeren. Dit bedrag mag niet hoger zijn dan de vergoeding die de opdrachtgever voor het uitvoeren van de werkzaamheden aan de toegelaten instelling betaalt. De toegelaten instelling legt jaarlijks verantwoording aan de Autoriteit af over de kostendekkendheid van de overeengekomen vergoeding.

Het bleek niet mogelijk om gedurende de gehele opdracht te controleren of er minimaal 50% van de woningen aan vergunninghouders is toegewezen. Daarom is opgenomen dat bij aanvang een minimum van 50% geldt, en daarna de woningen met name worden toegewezen aan vergunninghouders.

Consultatie

Meerdere partijen hebben aangegeven dat de term 'beheer' als verwarrend wordt ervaren. Gekozen is voor de formulering als die ook in artikel 45, tweede lid, sub c van de Woningwet wordt gehanteerd: diensten ten behoeve van bewoners. Onderhoudswerkzaamheden zijn in de toelichting expliciet uitgesloten; wel kan de toegelaten instelling voor deze werkzaamheden offertes aanvragen en de opdracht aannemen, uitbesteden en laten controleren.

Naar aanleiding van opmerkingen van Vastgoedbelang, Aedes en de Autoriteit is verduidelijkt dat uitgaven in het kader van de leefbaarheid voor de bewuste gebouwen niet ten koste gaan van het totale leefbaarheidsbudget van de toegelaten instelling als omschreven in artikel 51 BTIV, maar dient te worden doorberekend aan de opdrachtgever. Er geldt om die reden ook geen maximumbedrag. Voor de overige leefbaarheidsuitgaven blijft gelden dat zij moeten plaatsvinden ten behoeve van het eigen bezit en dat er een maximum is van € 125 per DAEB-woning.

Indien de opdracht buiten het werkdomein van de geïnteresseerde toegelaten instelling valt, kan tegelijk met de toestemmingsprocedure een ontheffing worden aangevraagd.

In eerste instantie voorzag het experiment erin dat alleen in gebouwen, die in eigendom zijn van of worden gehuurd door gemeenten, diensten te verlenen. Aedes en Vastgoedbelang stelden dat het ook mogelijk moet zijn dat toegelaten instellingen diensten verlenen in gebouwen die in eigendom zijn van anderen dan de gemeente (zoals particuliere bezitters of bedrijven). Hieraan is tegemoet gekomen. Wel is expliciet opgenomen dat de gemeente de opdracht in het kader van de markttoets publiceert en daarmee goedkeuring geeft voor het verstrekken van de opdracht aan de toegelaten instelling. Hiermee wordt de afstemming tussen de gemeentelijke taakstelling en de uitvoering van de huisvesting van vergunninghouders geborgd.

VNG en Aedes vinden de markttoetsprocedure te lang. Daar tegenover staat dat met de modelformulieren voor de markttoets de opdrachtgevers, de gemeenten en toegelaten instellingen zo veel mogelijk op weg worden geholpen. Mochten er op basis van specifieke gevallen verzoeken tot meer ondersteuning zijn, dan kunnen de regering, VNG en Aedes in overleg treden over hoe dit kan worden geboden. Bovendien is het van belang dat eigenaren van gebouwen, ook als de situatie urgent is, een zorgvuldige opdrachtverstrekking doen zodat een gelijk speelveld ontstaat tussen marktpartijen en toegelaten instellingen.

*De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok*