



Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 2 december 2022, nr. 2022-0000642550, houdende regels voor een experiment inzake de voorschriften omtrent het vervreemden van onroerende zaken aan wooncoöperaties (Regeling experiment verkoopregels wooncoöperaties)

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 61u, eerste en derde lid, van de Woningwet;

Besluit:

Artikel 1

In deze regeling wordt verstaan onder:

besluit: Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

minister: Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;

wet: Woningwet.

Artikel 2

1. Bij wijze van experiment zijn afwijkingen toegestaan van de artikelen 23, 23a, 23b, 23d, 23e en 24, tweede lid, van het besluit, in geval van vervreemding van een woongelegenheid of een complex aan een wooncoöperatie ten behoeve van het stimuleren van de realisatie van wooncoöperaties.
2. De artikelen 3 en 4 van deze regeling treden bij de toepassing van het experiment in de plaats van de in het eerste lid genoemde artikelen van het besluit.

Artikel 3

1. In geval van vervreemding als bedoeld in artikel 2 gaat het verzoek om goedkeuring als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet, naast de stukken, genoemd in de artikelen 23, eerste lid, onder a tot en met c en f, 23a, eerste lid, onder a tot en met c en e, 23b, eerste lid, onder a tot en met d, en 23d, eerste lid, onder a tot en met c en e, van het besluit, vergezeld van:
 - a. de zienswijze van de gemeente waar het complex is gelegen;
 - b. bescheiden waaruit blijkt dat de beoogde verkrijger een wooncoöperatie is waarvan een meerderheid van de leden bestaat uit personen met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, van het besluit, vergezeld van een verklaring over de getrouwheid daarvan, opgesteld door een registeraccountant of Accountant-Administratieconsulent als bedoeld in artikel 37, eerste lid, van de wet; en
 - c. statuten van de wooncoöperatie waarin de governance, woningtoewijzing aan nieuwe leden van buitenaf en een meerderheid van huishoudens onder de toewijzingsgrens is gewaarborgd, overeenkomstig het maatschappelijk karakter van de wooncoöperatie.
2. Het huishoudinkomen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, wordt vastgesteld aan de hand van aan de toegelaten instelling te verstrekken gegevens. Artikel 11 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4

In geval van vervreemding als bedoeld in artikel 2 keurt de minister een besluit als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet, uitsluitend goed, indien:

- a. aan de voorwaarden van artikel 3 is voldaan;
- b. in het geval in de statuten een bepaling is opgenomen inzake vereffening en ontbinding van de wooncoöperatie en sprake is geweest van vervreemding aan de wooncoöperatie tegen minder dan 90% van de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde in die bepaling is bepaald dat een eventueel batig saldo wordt bestemd overeenkomstig het bepaalde in onderdeel e;



- c. de vervreemding geschiedt tegen een prijs van ten minste 50% van de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde;
- d. de woongegelegenheid wordt vervreemd onder het beding dat uitsluitend leden van de wooncoöperatie in de woongegelegenheden hun hoofdverblijf zullen hebben; en
- e. indien de vervreemding geschiedt tegen minder dan 90% van de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde de vervreemding plaatsvindt onder het beding dat de verkrijgende wooncoöperatie, bij een opvolgende vervreemding als gevolg van de vervreemding door de toegelaten instelling:
 - 1°. het verschil tussen ten minste 90% van de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde en ten hoogste de betrokken waarde op het tijdstip van die opvolgende vervreemding en de prijs die hij voor de woongegelegenheid of het complex heeft betaald aan de toegelaten instelling betaalt; en
 - 2°. het verschil tussen de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde op het tijdstip van de opvolgende vervreemding en de prijs die hij voor de woongegelegenheid of het complex heeft betaald aan de toegelaten instelling deelt met de toegelaten instelling, waarbij het percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede of ten laste van de toegelaten instelling komt:
 - i. 1,5 maal het verschil is tussen 100 en het percentage van de betrokken waarde dat de wooncoöperatie heeft betaald; dan wel
 - ii. 50 is, indien de toepassing van onderdeel 1° tot een hoger percentage dan 50 zou leiden.

Artikel 5

De minister stelt drie maanden voor het einde van de werkingsduur van deze regeling een verslag vast over de doeltreffendheid van de regeling en de effecten van het experiment in de praktijk, alsmede een standpunt inzake de voortzetting van deze regeling anders dan als experiment.

Artikel 6

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2023 en vervalt met ingang van 1 juli 2025.

Artikel 7

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling experiment verkoopregels wooncoöperaties.

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

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge*



TOELICHTING

1. Aanleiding

Met het opnemen van de wooncoöperatie in de Woningwet 2015 is een fundament gelegd voor een kleinschalig alternatief op het huren bij een toegelaten instelling, zoals een woningcorporatie. De wooncoöperatie geeft bewoners de mogelijkheid om zelf of samen met anderen actief en concreet inhoud te geven aan het wonen, naast meer traditionele vormen van huren en kopen. De uitwerking in de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: Btiv) is met name gericht op lagere inkomens die woongelegenheden van toegelaten instellingen in zelfbeheer willen nemen of willen kopen van een toegelaten instelling. Mede naar aanleiding van praktijkervaringen is in 2016 besloten een experiment met soepelere regels voor vervreemding te hanteren voor verkopen door toegelaten instellingen aan wooncoöperaties die de woongelegenheden collectief in bezit willen nemen. Dit experiment werd eerder mogelijk gemaakt via twee tranches van de Beleidsregel experiment verkoopregels wooncoöperaties.¹ Omdat tot nu toe slechts sprake is van een beperkt aantal voorbeelden van succesvolle vervreemding van woongelegenheden met korting aan een opgerichte wooncoöperatie en er sprake is van te weinig informatie voor een gedegen evaluatie, is besloten om het experiment voort te zetten tot 1 juli 2025, mede in het kader van het huidige kabinetsbeleid om alternatieve woonvormen en coöperatieve woonprojecten, die door bewoners zelf worden ontwikkeld, te stimuleren. Omdat artikel 61u van de Woningwet nu voorschrijft dat bij ministeriële regeling kan worden afgeweken van bepaalde hoofdstukken van het besluit, wordt het experiment voortgezet via een ministeriële regeling.

2. Doel

Met dit experiment wordt gezien of het wenselijk en noodzakelijk is de regels voor vervreemding te wijzigen waar het de vervreemding van woongelegenheden van toegelaten instellingen aan wooncoöperaties betreft. Het beoogd effect van de voorgestelde mogelijkheid tot afwijking is dat er meer wooncoöperaties kunnen ontstaan. Door toe te staan dat woongelegenheden met korting worden vervreemd, kan het makkelijker worden voor initiatieven om de exploitatie, aflossing en rentekosten van de wooncoöperatie te financieren, rekening houdend met de doelstelling van de wooncoöperatie. Tegelijk moet, net als in de reguliere regels voor vervreemding, gewaakt worden voor het weglekken van het maatschappelijk bestemd vermogen van toegelaten instellingen. In de onderhavige ministeriële regeling (hierna: de regeling) is, evenals in de oude beleidsregel, een aantal voorwaarden aan het verlenen van korting opgenomen, analoog aan het regime voor vervreemding aan natuurlijke personen voor eigen bewoning. De voorwaarden beogen gezamenlijk een evenwicht te bereiken tussen het voorkomen van het weglekken van maatschappelijk bestemd vermogen, het stimuleren van de realisatie van wooncoöperaties en het tegengaan van speculatie. Het anti-speculatiebeding geldt voor onbeperkte tijd evenals de voorwaarden rondom waardedeling en het verlenen van korting in het geval een wooncoöperatie besluit tot opheffing of liquidatie. Daarmee wordt het weglekken van maatschappelijk bestemd vermogen voorkomen. De korting- en waardedeling als bedoeld in artikel 4 van deze regeling geldt derhalve niet voor een beperkte periode, maar eeuwigdurend. Daarnaast wordt in de regeling de verplichting opgenomen dat de wooncoöperatie in de goedkeuringsprocedure van de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) statuten overlegt waarin bepalingen zijn opgenomen over de governance en woningtoewijzing en daarmee de toegankelijkheid voor nieuwe leden is gewaarborgd overeenkomstig het maatschappelijke karakter van de wooncoöperatie.

3. Inhoud

Op wooncoöperaties die woongelegenheden willen overnemen van toegelaten instellingen is het regime voor 'vervreemding aan derden' van toepassing, zoals dat is opgenomen in het Btiv. Met de regeling wordt het mogelijk, maar niet verplicht, om onder voorwaarden van dat regime af te wijken. Zo mag voor de verkoop van blijvend geregeerde daeb-woongelegenheden² of blijvend geregeerde daeb-complexen aan wooncoöperaties worden afgeweken van de in artikel 23, eerste, onder d en e, en tweede lid, van het Btiv vastgelegde verplichtingen bij verkoop aan derden om een zienswijze te vragen van de bewoners(organisatie), de verklaring van de beoogd verkrijger zich als sociaal verhuurder te gedragen te overleggen en de voorgeschreven openbare aanbidding van het vastgoed. Wel dient de zienswijze van de gemeente waar de wooncoöperatie is gelegen te worden overlegd

¹ Stcrt. 2016, 50596 en Stcrt. 2019, 36707.

² Woningcorporaties verlenen zogeheten diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Hun kerntaak is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen (daeb-woongelegenheden).



(artikel 3, eerste lid, onder a). Ten tweede gaat het om artikel 24 van het BtIV, waarin de prijsstelling voor verschillende typen vastgoed is geregeld, alsmede de exploitatieverplichting en winstdeling. In de regeling is een nieuwe prijsstelling vastgelegd die voor alle typen woonegelegenheden toegepast kan worden en zijn nadere voorwaarden opgenomen die als waarborg dienen tegen het wegkleden van maatschappelijk bestemd vermogen. Afwijkingen op grond van de regeling zijn uitsluitend toegestaan bij verkopen aan wooncoöperaties die voldoen aan de definitie die bij en krachtens artikel 18a van de Woningwet is gegeven.³ Wooncoöperaties waar derden in participeren, die geen bewoner zijn of zullen zijn, kunnen geen beroep doen op deze regeling. Omdat een wooncoöperatie bestaat uit natuurlijke personen die de woningen zelf gaan bewonen, kan aan de wooncoöperatie een korting worden verleend net zoals dat op grond van artikel 22, eerste lid, onder a, onder 2°, van het BtIV kan worden verleend aan natuurlijke personen voor eigen gebruik. Het is voor een toegelaten instelling niet verplicht om woonegelegenheden te verkopen aan een wooncoöperatie of gebruik te maken van de regeling. Kiest de toegelaten instelling ervoor dit wel te doen, dan is zij ook niet verplicht (een specifiek percentage) korting te verlenen.

De wooncoöperatie

Bij het verzoek tot goedkeuring voor de verkoop wordt van de toegelaten instelling gevraagd bescheiden in te dienen waaruit blijkt dat de beoogde verkrijger een wooncoöperatie is waarvan een meerderheid van de leden bestaat uit personen met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, van het BtIV. Dit is vastgelegd in artikel 3, eerste lid, onderdeel b, van de regeling. In de regeling zijn verder geen specifieke vormvereisten opgenomen voor de wijze waarop kan worden aangetoond dat de rechtspersoon een wooncoöperatie is. De Woningwet en het BtIV schrijven echter een aantal belangrijke kenmerken van de wooncoöperatie voor. Zo bepaalt artikel 18a van de Woningwet dat de wooncoöperatie een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid is, die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woonegelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving. Voor dit punt stuurt de toegelaten instelling de oprichtingsakte en de statuten van de wooncoöperatie mee bij het verzoek om goedkeuring (en eventueel een huishoudelijk reglement voor nadere voorwaarden voor bijvoorbeeld het lidmaatschap en toewijzingsprocedure). Wat betreft de statuten is in de regeling de verplichting opgenomen dat de wooncoöperatie in de goedkeuringsprocedure van de Aw statuten overlegt waarin bepalingen zijn opgenomen over de governance, woningtoewijzing en tevens de instroom van nieuwe leden is gewaarborgd overeenkomstig het maatschappelijke karakter van de wooncoöperatie. Uit artikel 2, eerste lid, van het BtIV volgt dat onder het maatschappelijke karakter wordt verstaan dat wooncoöperaties bij oprichting voor het merendeel bestaat uit huishoudens met een inkomen onder de toewijzingsgrens voor een sociale huurwoning, genoemd in artikel 16, eerste lid, van het BtIV. Deze bepaling en artikel 3, eerste lid, onderdeel b, van de regeling moeten borgen dat deze verhouding in stand blijft nadat de woonegelegenheden zijn vervreemd aan de wooncoöperatie. Daarnaast is het van belang dat er een duidelijke governance-structuur is ingericht zodat er op een passende wijze verantwoording wordt afgelegd door het bestuur. Ook moet de wooncoöperatie statuten hebben waaruit blijkt dat er ook woningen worden toegewezen aan nieuwe leden die nog geen binding hebben met de wooncoöperatie (dus geen leden die familie zijn of binnen de wooncoöperatie doorschuiven). Dit moet voorkomen dat de wooncoöperatie een gesloten gemeenschap wordt. De statuten moeten borgen dat een deel van de vrijkomende woningen aan nieuwe leden wordt toegewezen.

Voorwaarde van bewoning door leden van de wooncoöperatie

Een belangrijke voorwaarde bij verkoop aan een wooncoöperatie is dat de woonegelegenheden uitsluitend (zullen) worden bewoond door leden van de wooncoöperatie. Deze voorwaarde dient ook te zijn opgenomen in de overeenkomst tussen de toegelaten instelling en de wooncoöperatie. Dit is vastgelegd in artikel 4, onderdeel d, van de regeling. Analooq aan het regime voor verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning wordt hiermee een waarborg gegeven voor het blijven inzetten van de woonegelegenheden voor de beoogde doelstelling en wordt voorkomen dat de tegen gunstige prijzen aangekochte woonegelegenheden worden gebruikt voor commerciële verhuur of vastgoedspeculatie. Indien de vervreemding plaatsvindt tegen minimaal 90% van de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde, gelden er, naast de zelfbewoningsplicht, geen nadere voorwaarden. In dat geval kan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: de minister) de voorgenomen vervreemding goedkeuren indien aan de voorwaarden van artikel 3 is voldaan (zie artikel 4, onderdeel a) en indien de woonegelegenheden worden vervreemd onder

³ De Woningwet omschrijft de wooncoöperatie als 'een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woonegelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving'.



het beding dat uitsluitend leden van de wooncoöperatie de woongelegenheden of het complex zullen bewonen (zie artikel 4, onderdeel d).

Nadere voorwaarden bij vervreemding tegen minder dan 90% van de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik of WOZ-waarde.

Indien de toegelaten instellingen woongelegenheden aan een wooncoöperatie vervreemdt tegen minder dan 90% en ten minste 50% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde, gelden er aanvullende voorwaarden. Deze regels, die zijn opgenomen in artikel 4, onderdeel e, van de regeling, zijn gebaseerd op de regels voor verkoop onder voorwaarden zoals deze in het Btiv en Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zijn vastgelegd voor het vervreemden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning. De minister keurt een vervreemding slechts goed indien de vervreemding plaatsvindt onder bepaalde nader omschreven voorwaarden. Daarnaast keurt de minister een vervreemding aan een wooncoöperatie alleen goed indien er een bepaling in de statuten is opgenomen dat een eventuele (vrijwillige) vereffening en ontbinding van de wooncoöperatie plaatsvindt onder de hieronder nader omschreven voorwaarden.

Het betreft ten eerste het bij doorverkoop terugbetalen van de verleende korting. Dit houdt in dat de wooncoöperatie het verschil tussen minimaal 90% en maximaal 100% (tussen koper en verkoper overeen te komen) van de marktwaarde vrij van huur en gebruik, en het bedrag dat daadwerkelijk bij de aankoop van de woongelegenheden betaald is, aan de toegelaten instelling terugbetaalt als de woongelegenheden worden verkocht. Ten tweede moet het delen in de waardeontwikkeling met de toegelaten instelling bij doorverkoop overeengekomen worden. De waardedeling dient te geschieden volgens de in artikel 4, onder e, onder 2°, van de regeling gegeven formule. Het percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede of ten laste van de toegelaten instelling komt, bedraagt 1,5 maal (vast verhoudingsgetal) het verschil tussen 100 en het percentage van het bedrag van de marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde dat de wooncoöperatie heeft betaald bij de verwerving van de woongelegenheden van de toegelaten instelling, met een maximum van 50% van de waardeontwikkeling. Het effect op de waarde dat is gerealiseerd door investeringen die door de wooncoöperatie zijn gedaan om woongelegenheden te verbeteren mogen bij de berekening van de waardedeling eventueel buiten beschouwing worden gelaten. Daarover kunnen nadere bepalingen in het koopcontract en de akte van levering worden opgenomen. Kosten voor regulier onderhoud en beheer mogen niet in mindering worden gebracht. De genoemde voorwaarden dienen in het koopcontract en de akte van levering opgenomen te worden en zijn niet bij doorverkoop overdraagbaar.

Percentage van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ontvangen door de toegelaten instelling bij vervreemding aan de wooncoöperatie	Verleend kortingspercentage door de toegelaten instelling bij vervreemding aan de wooncoöperatie	Percentage van de waardeontwikkeling dat bij doorverkoop ten goede komt aan of ten laste komt van de toegelaten instelling
85	15	22,5
80	20	30
75	25	37,5
70	30	45
65	35	50
60	40	50
55	45	50
50	50	50

Waardebepaling

Op het bepalen van de waarde van woongelegenheden die onderdeel uitmaken van een wooncoöperatie zijn de regels uit het Btiv en de Rtv van toepassing. Dit houdt in dat de waarde van de woongelegenheden moet worden bepaald aan de hand van de meest recente WOZ-beschikking of door een taxatie van de woongelegenheden op basis van de marktwaarde vrij van huur en gebruik. De taxatie moet worden uitgevoerd door een persoon die als taxateur is ingeschreven in het register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: NRVT). Het taxatierapport van de taxateur dient vervolgens door een door de NRVT erkend validatie-instituut te worden gevalideerd. De marktwaarde vrij van huur en gebruik is de waarde bij overdracht van het bestaande eigendom(srecht) met vrijelijke beschikking van de verkrijger. Hierbij is dus geen sprake van beperkende persoonlijke gebruiksrechten voor de verkrijger, zoals bijvoorbeeld een huurcontract die op het eigendom(srecht) drukt. Beperkte zakelijke rechten die op het eigendom(srecht) drukken, zoals gemeentelijke erfpachtconstructies, zullen wel moeten worden verdisconteerd. Daarnaast is het toegestaan om residuele taxaties toe te passen voor woongelegenheden welke opgeknapt zouden moeten worden. De residuele marktwaarde betreft de marktwaarde vrij van huur en gebruik na renovatie minus de renovatiekosten. Uit het taxatierapport moet duidelijk blijken hoe tot de taxatie is gekomen. Bij deze methode is geen validatie vereist.



Wel dient er een renovatieverplichting opgenomen te worden in de koopovereenkomst als de residuele markwaarde wordt gehanteerd.

4. Verzoek om goedkeuring

Voor de verkoop is voorafgaande goedkeuring van de minister noodzakelijk. De minister heeft deze bevoegdheid gemandateerd aan de Aw. De Aw toetst het verzoek om goedkeuring aan de in deze regeling opgestelde voorwaarden. Dit maakt het beter mogelijk om het experiment te kunnen monitoren en, zo nodig, tijdig bij te sturen. Daarmee wordt afgeweken van het regime voor natuurlijke personen waar geen sprake is van voorafgaande goedkeuring, maar uitsluitend van toezicht achteraf via de accountant. Voor het verzoek om goedkeuring geldt artikel 3, eerste lid, onder a, b en c, van de regeling en de hierin genoemde artikelen uit het Btiv. Dit betekent dat de toegelaten instelling haar verzoek om goedkeuring vergezeld laat gaan van een toelichting, de ontwerpovereenkomst, een verklaring omtrent het gedrag van de rechtspersoon (de wooncoöperatie) en een zienswijze van de gemeente waar de woongelegenheden zijn gelegen. Voor de verklaring omtrent het gedrag is het noodzakelijk dat de wooncoöperatie is opgericht en rechtspersoonlijkheid heeft. Op grond van dit experiment zal, zoals hiervoor gezegd, bovendien de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde van de woongelegenheden moeten worden bijgevoegd, evenals statuten waarin bepalingen zijn opgenomen over de governance, woningtoewijzing en instroom van nieuwe leden overeenkomstig het maatschappelijke karakter van de wooncoöperatie en de eerder toegelichte bescheiden waaruit blijkt dat de beoogde verkrijger een wooncoöperatie is.

5. Belang van de volkshuisvesting

Op basis van de sinds 2016 opgedane beperkte ervaring met concrete voorbeelden van opgerichte wooncoöperaties is in 2019 besloten om het experiment voort te zetten door een nieuwe beleidsregel op te stellen. Daarbij zijn twee aanbevelingen van het Actieprogramma wooncoöperaties overgenomen: (1) maatschappelijk kapitaal mag ingezet worden voor een maatschappelijke prestatie, en (2) het verder beperken van het risico op het weglekken van het maatschappelijk vermogen.⁴ Deze aanbevelingen zijn met betrokken partijen (Aedes en Aw) uitgewerkt zodat er een balans is tussen het voorkomen van het weglekken van maatschappelijk vermogen enerzijds en vereenvoudiging van overdracht van bezit van toegelaten instellingen aan wooncoöperaties anderzijds. In verband met de ook na 2019 zeer beperkte ervaring met concrete voorbeelden, waardoor er te weinig informatie is voor een gedegen evaluatie, en de wens van het kabinet om wooncoöperaties te blijven ondersteunen, is besloten het experiment wederom te verlengen. Omdat artikel 61u van de Woningwet nu voorschrijft dat bij ministeriële regeling kan worden afgeweken van bepaalde hoofdstukken van het besluit, is het experiment nu opgenomen in een ministeriële regeling.

6. Uitvoering, toezicht en handhaving

De Aw is op grond van artikel 61 van de Woningwet en het Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichthouder Woningwet en WNT belast met het toezicht op basis van de Woningwet en handhaving van de wet. Naar aanleiding hiervan heeft de Aw een toets uitgevoerd naar de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid van het ontwerp van deze regeling. Hierin heeft de Aw over het algemeen geoordeeld dat het experiment noodzakelijk, nuttig en als zodanig uitvoerbaar is. In de toets wordt benadrukt dat er een evaluatie dient plaats te vinden tijdens de looptijd van de regeling (zie ook paragraaf 8) om een besluit te kunnen nemen over het al dan niet generiek regelen van het experiment.

7. Regeldruk en consultatie

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het naar verwachting geen nieuwe (omvangrijke) gevolgen voor de regeldruk heeft.

Een ontwerp van deze regeling is van 20 juli 2022 tot en met 31 augustus 2022 in openbare internetconsultatie geweest. Tijdens de internetconsultatie zijn vijf reacties ontvangen inzake de verkoopprijs (taxatieregels), het voorkomen van het weglekken van maatschappelijk vermogen, oftewel de anti-speculatieregels, en de inkomenseis dat de meerderheid van de leden van een wooncoöperatie

⁴ De rapportage en aanbevelingen zijn opgesteld op basis van klankbord- en werkgroepen van initiatieven, corporaties en gemeenten. Zie publicatie: Tussen droom en daad, laatste tussenrapportage Actieprogramma wooncoöperaties, Platform31, 2018.



dient te bestaan uit personen met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, van het Btiv. De reacties waren afkomstig van burgers, een initiatief voor een wooncoöperatie en twee organisaties die onder meer initiatieven voor wooncoöperaties ondersteunen. De reacties hebben niet geleid tot wijziging van de regeling.

8. Looptijd, monitoring en evaluatie

De regeling treedt in werking per 1 januari 2023 en vervalt per 1 juli 2025. De betrokken partijen (Aw, Aedes, gemeenten, individuele corporaties, initiatieven en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) zullen gedurende de looptijd regelmatig ervaringen uitwisselen zodat gemonitord kan worden in hoeverre de regeling wordt toegepast. Drie maanden voor het einde van de werkingsduur van de regeling moet de evaluatie daarvan zijn afgerond. De minister zal daartoe een verslag vaststellen over de doeltreffendheid van de regeling en de effecten van het experiment in de praktijk. Hierbij zal ten minste worden onderzocht of het experiment heeft geleid tot de realisatie van meer wooncoöperaties en of de juiste en voldoende waarborgen tegen de weglek van maatschappelijk vermogen zijn opgenomen. Op basis van de uitkomsten van de evaluatie zal door de minister een standpunt worden ingenomen over of een wijziging van het Btiv wenselijk en noodzakelijk is.

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge*