



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Aedes vereniging van woningcorporaties
t.a.v. de heer M. Norder
Postbus 93121
2509 AC DEN HAAG

Inspectie Leefomgeving en Transport

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

Kees van Nieuwamerongen
postbusaw@ilent.nl

Ons kenmerk

KN/RV/17.057

Datum 30 mei 2017
Betreft Toelichting op beoordeling scheidingsvoorstellen

Geachte heer Norder, beste Marnix,

Op 18 mei jl. stuurde u mij een brief met daarin een aantal verontrustende signalen die u had ontvangen van verschillende corporaties. Omdat u in uw brief aangaf prijs te stellen op een openbare reactie op deze signalen, publiceer ik mijn antwoord gelijktijdig met de verzending aan u op onze website.

In uw brief geeft u aan dat een aantal corporaties geen of tegengestelde reacties heeft ontvangen van de Aw op de ingediende scheidingsvoorstellen. Inmiddels hebben alle corporaties een reactie ontvangen; dit is conform de eerdere toezegging dat wij medio mei iedereen benaderd zouden hebben. De huurdersorganisaties en gemeenten hebben inmiddels ook de afschriften van de beoordelingen ontvangen. Hieronder zal ik puntsgewijs ingaan op de door u genoemde signalen.

Het onderbrengen van niet per se te liberaliseren DAEB woningen in een niet-DAEB-tak; maak dit mogelijk

Corporaties zijn volgens de Woningwet verplicht hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) te scheiden van hun niet-DAEB-activiteiten. Eén van de in de Memorie van Toelichting benoemde hoofdlijnen is dat in de DAEB-tak maatschappelijk georiënteerde werkzaamheden plaatsvinden en in de niet-DAEB-tak de overige (marktgeoriënteerde) werkzaamheden. De beoordeling van de ontwerpvoorstellen is dan ook langs deze lijn uitgevoerd.

In de Woningwet hebben de gemeenten en huurdersorganisaties een belangrijke rol gekregen in het bepalen van de volkshuisvestelijke opgave. Voor de beoordeling van de ontwerpvoorstellen is daarom gekeken naar de prestatieafspraken, de woonvisies en de zienswijzen van gemeenten en huurdersorganisaties. Vaak is daarin de gewenste minimale omvang van de sociale voorraad benoemd. In enkele ontwerpvoorstellen is beargumenteerd dat door het overhevelen van te liberaliseren DAEB-woningen een deel van de doelgroep structureel vanuit de niet-DAEB wordt gehuisvest. Anders dan in een overgangssituatie, waarbij bijvoorbeeld in tussen nieuwbouw in de DAEB gerealiseerd wordt of de benodigde sociale voorraad in de loop der tijd kleiner wordt, sluit dit niet aan bij de bovengenoemde hoofdlijn en zijn hierover opmerkingen gemaakt in het voorlopig oordeel op de scheidingsvoorstellen. De Aw gaat ervan uit dat in het definitieve scheidingsvoor-

stel op deze opmerkingen is ingegaan en rekening is gehouden met de woonvisie, prestatieafspraken en/of de zienswijze van de gemeente en huurdersorganisatie op dit punt.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Naast de volkshuisvestelijke toets is de bescherming van het maatschappelijk vermogen van belang, zoals ook aangegeven in het Beoordelingskader en het bijbehorende Verantwoordingsdocument. Met het oog op risico's voor de DAEB-tak en de weglek van maatschappelijk vermogen, is het in de niet-DAEB-tak behaalde rendement een aandachtspunt in het toezicht.

Datum
30 mei 2017

Ons kenmerk
KN/RV/17.057

Het is, zoals in het Verantwoordingsdocument aangegeven, niet verplicht om voor alle niet-DAEB-woningen een maximale markthuur te vragen, zolang de niet-DAEB-tak op *totaal* niveau maar een marktconform rendement behaalt. Marktconform wil zeggen: rekening houdend met de lokale woningmarktsituatie. In sommige regio's zal de marktconforme huur onder de liberaliseringsgrens kunnen liggen. In het reguliere toezicht zal hier aandacht voor zijn. Afwijkingen van een marktconform rendement kunnen namelijk een indicatie zijn van ongewenst marktcontrair gedrag en daarmee mogelijk in strijd met de Mededingingswet. Het kan ook een indicatie zijn dat er toch nog kruislingse subsidiëring plaatsvindt vanuit de DAEB-tak.

Uitstel indiening definitief voorstel mogelijk op verzoek

Enkele corporaties hebben aangegeven behoefte te hebben aan uitstel voor de indiening van het definitieve scheidingsvoorstel en een eventuele dPi. Voor corporaties die vallen in het verlichte regime acht ik indiening vóór 1 juli mogelijk, voor de overige gevallen vind ik uitstel tot 15 juli acceptabel. Voor die corporaties die pas in een laat stadium (na 15 mei) een voorlopig oordeel van de Aw hebben ontvangen, biedt dit overigens weinig soelaas. Een termijn van minimaal 8 weken is voor die corporaties redelijker. Uitstel van 8 weken na ontvangst van de brief voorlopig oordeel is daarom mogelijk voor die gevallen. Een gemotiveerd verzoek hiertoe kan worden ingediend via CorrespondentieDND@ilent.nl. De termijn voor het uitstel komt overeen met de toezegging van de minister in het Algemeen Overleg met de Tweede Kamer op 18 mei.

Overigens blijft voor de dVi en de WOZ-uitvraag de datum van 1 juli van kracht.

Bezwaar tegen oordeel op voorlopig voorstel: biedt ruimte

Het voorlopig oordeel is nog geen definitief oordeel en daarmee geen appellabel besluit volgens de Algemene wet bestuursrecht. Het voorlopige oordeel geeft een indicatie hoe de Aw de definitieve scheidingsvoorstellen zal beoordelen; daar is vervolgens wél een inhoudelijke behandeling van bezwaar mogelijk.

Tijdens het opstellen van de voorlopige voorstellen heeft met de meeste corporaties overleg plaatsgevonden. Ook is het voorlopige oordeel voor hoorwederhoor voorgelegd aan de corporaties om eventuele feitelijke onjuistheden te corrigeren. In de komende periode, richting de definitieve scheidingsvoorstellen, is overleg mogelijk en zullen vragen aan de Aw beantwoord worden. De Aw is van mening dat een bezwaar op een voorlopig oordeel niet ontvankelijk is. Dat wil niet zeggen dat overleg niet mogelijk is.

De afschriften aan huurders en gemeenten zijn inmiddels ook verstuurd. De inhoud van deze oordeelsbrieven kan aanleiding zijn voor overleg tussen gemeenten, huurders en corporaties. Bij de Aw kan een toelichting gevraagd worden op

de inhoud van de brieven. Dit kan via de contactpersoon in de brief of via de Helpdesk Corpodata (0800-2677632).

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

**Substantiële wijzigingen in het definitieve voorstel; alleen nieuwe
zienswijzen bij écht substantiële wijzigingen**

Bij substantiële wijzigingen in het aantal over te hevelen woningen ten opzichte van het ontwerpvoorstel, moeten nieuwe zienswijzen opgevraagd worden. Substantieel wil zeggen, meer dan 1% van het totale woningbezit van de corporatie. Uitgangspunt hierbij is dat een grotere afwijking zowel impact heeft op de zienswijzen van gemeente en huurdersorganisatie, als op de financiële verhouding in de balans van voornamelijk de niet-DAEB-tak(ken). In deze situatie zijn dus een nieuwe dPi en nieuwe zienswijzen van toepassing.

Datum
30 mei 2017

Ons kenmerk
KN/RV/17.057

Dit laat echter onverlet dat indien de overheveling naar het oordeel van de corporatie op *gemeenteniveau* substantieel afwijkt van het ontwerpvoorstel, het ook in de rede ligt om een nieuwe zienswijze op te vragen. Richtlijn hiervoor is een absolute afwijking van 10 woningen op gemeenteniveau dan wel 1% van het woningbezit van de corporatie in die betreffende gemeente. Mocht de corporatie redenen hebben deze richtlijn niet te volgen, dan ontvangt de Aw graag een onderbouwing hiervan.

Indien de Aw in haar voorlopig oordeel gevraagd heeft om een nieuwe zienswijze dient deze ook opgevraagd te worden door de corporatie.

Ik ga ervan uit dat met deze brief de vragen van uw leden afdoende beantwoord zijn. Uiteraard kunnen individuele corporaties altijd contact met ons opnemen voor een nadere toelichting.

DE DIRECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,


Drs. C. van Nieuwamerongen