



WONINGWET IN DE PRAKTIJK

MARKTTOETS

VOOR NIET-DAEB-ACTIVITEITEN BIJ ADMINISTRATIEVE SCHEIDING

VERSIE 2, 25 OKTOBER 2016

*TOEVOEGINGEN T.O.V. VAN VORIGE VERSIE ZIJN
AANGEGEVEN IN HET PAARS*

vereniging van
woningcorporaties



MARKTTOETS

De Woningwet beoogt dat woningcorporaties zich vooral richten op hun kerntaak: het bouwen en verhuren van woningen voor mensen met een laag inkomen (DAEB-activiteiten). Wanneer de gemeente een niet-DAEB-investering noodzakelijk acht en een corporatie deze activiteit wil uitvoeren, moet eerst een markttoets plaatsvinden die bepaalt of er geen marktpartij is die de activiteit kan en wil uitvoeren.

1. WAT STAAT ER IN DE WET?

- Via de markttoets toetst een gemeente of een door de gemeente voorgenomen niet-DAEB-activiteit (maar wél op het terrein van de volkshuisvesting) door een marktpartij ondernomen zou kunnen worden.
- Wanneer er geen marktpartij wordt gevonden, kan een woningcorporatie de activiteit uitvoeren. In dat geval moet de gemeente nog wel kijken naar de financiële positie van woningcorporatie en het verwachte rendement.
- De toets geldt alleen voor woningcorporaties die gekozen hebben voor een administratieve splitsing. En dus **niet** bij voorgenomen niet-DAEB-activiteiten door reeds juridisch afgesplitste ondernemingen.
- De Autoriteit woningcorporaties heeft de bevoegdheid om te bepalen dat (een deel van) de markttoets niet is vereist bij activiteiten die evident geen interesse van marktpartijen hebben (bijvoorbeeld een kleine uitbreiding van een winkeltje).

2. WAT ZIJN DE REGELS RONDOM DE MARKTTOETS?

DE ROL VAN DE GEMEENTE

- De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van de markttoets. De gemeente voert alleen een markttoets uit als zij de investering noodzakelijk acht voor het lokale volkshuisvestingsbeleid en zij de woningcorporatie in staat wil stellen de activiteit eventueel uit te voeren.
- De gemeente stelt vooraf voorwaarden op voor de uitvoering van de activiteit.
- De gemeente mag voorafgaand aan de markttoets maatregelen nemen om ervoor te zorgen dat alleen serieuze kandidaten zich melden, zodat het project geen onnodige vertraging oploopt. Denk bijvoorbeeld aan een bankgarantie, referenties of een minimale grondprijs.

>Vindplaats: Woningwet, Artikel 44c, lid 1b (p.24), Ministerie van BZK (juni 2015)

DE MARKTTOETS

- De markttoets hoeft **niet** uitgevoerd te worden wanneer het gaat om herstructurering van bestaand corporatiebezit op eigen grond van de woningcorporatie. Bij herstructurering op grond die de toegelaten instelling in erfpacht heeft, moet de markttoets van de minister **wel** worden uitgevoerd **wanneer de kosten van herstructurering méér dan 45.000 euro per woning bedragen**.
- De gemeente maakt vooraf bekend, in ieder geval via de gemeentelijke website en/of een digitaal gemeenteblad, dat zij een niet-DAEB-activiteit noodzakelijk acht.
- De gemeente verstrekt zowel de woningcorporatie als andere geïnteresseerde partijen dezelfde informatie omtrent de voorgenomen activiteit.
- Wanneer een marktpartij deze activiteit zou willen ondernemen, mag deze partij de activiteit ook uitvoeren, mits de marktpartij bereid is dit onder de voorwaarden te doen die door de gemeente zijn opgesteld.
- Wanneer er geen marktpartij bereid of in staat is de werkzaamheden uit te voeren, mag de corporatie de activiteit uitvoeren - onder marktconforme uitgangspunten, onder de door de gemeente gestelde voorwaarden en met ongeborgde financiering (zie ook 'Achtergrondinformatie', verderop in dit document).

>Vindplaats: Woningwet, Artikel 44c, lid 1b (p.24) en Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 42-43 (p.22)

FINANCIËLE POSITIE EN RENDEMENT

- Naast de toets op belangstelling van marktpartijen worden er twee financiële toetsen uitgevoerd. Deze moeten ook worden uitgevoerd wanneer er sprake is van herstructurering op eigen grond van de woningcorporatie.
 - Een financiële zienswijze door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW kijkt daarbij naar de financiële positie (liquiditeit en solvabiliteit) van de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak na de desbetreffende investering. De rentedekkingsgraad (ICR) van de niet-DAEB-tak is ten minste 1,4 en de schulden van de niet-DAEB-tak (LTV) zijn niet hoger dan 50 procent van de WOZ-waarde van de in de niet-DAEB-tak ondergebrachte onroerende zaken.

- Een rendementstoets. Door middel van een voorgeschreven positief rendement wordt berekend of de investering niet alsnog de markt verstoort. Bij huurwoningen is dat het geval bij een BAR (huuropbrengst eerste jaar/stichtingskosten*) van 5,5 procent of hoger en bij andere gebouwen (o.a. koopwoningen) is dat het geval bij een rendement bij aanvang (opbrengst door verkoop/stichtingskosten*) van 5 procent of hoger.
- *De stichtingskosten zijn exclusief de kosten die zijn achtergelaten in de DAEB-tak, zie 'Achtergrondinformatie' verderop in dit document.
- De niet-DAEB-tak moet de kosten die gemoeid zijn met de investering kunnen dragen. Bij herstructurering kan een uitzondering gemaakt worden (zie 'Achtergrondinformatie').
- De DAEB-tak kan bij deze toets worden betrokken. Dan wordt vooral gekeken naar de eventuele kosten die een corporatie in de DAEB-tak mag achterlaten bij herstructurering, zoals sloopkosten, maar ook naar het af te boeken restant van de waarde van de huidige DAEB-woningen (zie 'Achtergrondinformatie').
>Vindplaats: Woningwet, Artikel 44c, lid 1h-i & lid 2 (p.24) en Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 20 (p.5)

DE PROCEDURE

- Indien de gemeente de markttoets (op de juiste wijze) heeft uitgevoerd en heeft geconcludeerd dat er geen marktpartij is voor de desbetreffende niet-DAEB-activiteit, stuurt de gemeente een brief naar alle corporaties die in die gemeente werkzaam zijn, naar de partijen die belangstelling hebben getoond in de niet-DAEB-activiteit en naar de Autoriteit Woningcorporaties. Daarin verklaart de gemeente dat:
 - De gemeente heeft overlegd met de gemeenten die rechtstreeks belang hebben bij de niet-DAEB-activiteit;
 - Het college van Burgemeester en Wethouders de niet-DAEB-investering noodzakelijk achten;
 - Het voornemen voor de investering via internet bekend is gemaakt;
 - De gemeente de woningcorporatie niet bevoordeeld heeft;
 - Er geen andere partij dan de woningcorporatie is gevonden die de niet-DAEB-activiteit (onder dezelfde vooraf door de gemeente opgestelde voorwaarden) kan of wil uitvoeren en dat de activiteit dus door de woningcorporatie mag worden uitgevoerd.
 - Partijen geïnformeerd zijn over het feit dat zij binnen vier weken nadat de gemeente (via de brief) bekend heeft gemaakt dat er geen marktpartij is gevonden, bezwaar kunnen maken.
- Vervolgens beoordeelt de Autoriteit Woningcorporaties of de woningcorporatie de activiteit daadwerkelijk mag uitvoeren (zie 'Hoe is de naleving geregeld?').
>Vindplaats: Woningwet, Artikel 44c, lid 1b (p.24)

OVERGANGSREGELING

- Als de woningcorporatie kan aantonen dat de niet-DAEB-activiteiten al voor 1 juli 2015 gestart zijn, hoeven de markttoets, rendementstoets en toets omtrent financiële positie niet te worden uitgevoerd. Dit moet blijken uit:
 - Een aanvraag voor een omgevingsvergunning, die is gedaan vóór inwerkingtreding van de wet (dus vóór 1 juli 2015), mits binnen de in de vergunning gestelde termijn met de werkzaamheden wordt begonnen;
 - Een reeds verleende omgevingsvergunning, mits binnen de in de vergunning gestelde termijn met de werkzaamheden is begonnen;
 - Een schriftelijke overeenkomst, ondertekend vóór 1 juli 2015, waarin de corporatie een (financiële) verplichting is aangegaan en waaruit blijkt dat de aanvang van de werkzaamheden binnen twee jaar wordt beoogd. Prestatieafspraken gelden niet als een dergelijke overeenkomst.
- De genoemde termijnen kunnen verlengd worden tot een totaal van vijf jaar; de uiterste datum waarop deze activiteiten nog zonder markttoets kunnen plaatsvinden is 1 juli 2020.
>Vindplaats: Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 5 (p.2)

3. HOE IS DE NALEVING GEREGELD?

- Nadat de gemeente middels eerdergenoemde brief kenbaar heeft gemaakt dat de corporatie de niet-DAEB-activiteit mag gaan uitvoeren, hebben partijen vier weken de tijd om bezwaar te maken tegen dit besluit bij de Autoriteit Woningcorporaties.
- Als er bezwaren zijn geuit, beoordeelt de Autoriteit Woningcorporaties of de markttoets juist is uitgevoerd. Hiervoor heeft zij acht weken de tijd, gerekend vanaf het moment dat de gemeente aan de Autoriteit de brief heeft gestuurd. Deze acht weken overlappen dus met de vier weken die partijen hebben voor hun bezwaren. Het is voornamelijk onduidelijk of de Autoriteit melding maakt als er geen klachten binnen zijn gekomen.
- Indien de Autoriteit Woningcorporaties naar aanleiding van bezwaren (binnen acht weken) besluit dat de corporatie de activiteit toch mag uitvoeren, of indien de Autoriteit Woningcorporaties binnen acht weken niks

- heeft laten horen (geen bericht is goed bericht), is de procedure dus juist doorlopen.
- Vervolgens levert de corporatie aan de Autoriteit aan:
 - Een uitgewerkt plan van de niet-DAEB-activiteit;
 - De financiële zienswijze van het WSW.
 - De Autoriteit Woningcorporaties reageert binnen vier weken en kan de woningcorporatie geen goedkeuring geven om de niet-DAEB-activiteit uit te voeren, indien:
 - De markttoets niet juist is uitgevoerd. Bijvoorbeeld omdat de woningcorporatie toch bevoordeeld is, het voornemen voor de activiteit niet goed bekend is gemaakt, de gemeente geen overleg heeft gevoerd met andere gemeenten, etc.;
 - Uit de zienswijze van het WSW blijkt dat er onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn bij de woningcorporatie;
 - De corporatie het rendement niet goed berekend heeft;
 - De activiteit op onjuiste wijze wordt gefinancierd (niet conform Artikel 13 van het BTIV (p. 8)), er een onjuist rentepercentage is gehanteerd voor een interne lening, de lening niet uit de genoemde reserve komt of als de lening niet juist wordt afgelost (zie 'Achtergrondinformatie' > 'Interne leningen').
 - Er te grote risico's zijn voor de (financiële) continuïteit van de corporatie als geheel.
>Vindplaats: Woningwet, Artikel 44c, lid 1f-g & 3 (p.24) en Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 45 (p.23), Artikel 70 (p.41) en Nota van toelichting (p.100)

4. ACHTERGRONDINFORMATIE

ACHTERLATEN VAN HERSTRUCTURERINGSKOSTEN IN DE DAEB-TAK

- Wanneer DAEB-woningen worden 'getransformeerd' naar niet-DAEB-woningen door sloop, vervangende nieuwbouw, renovatie, etc., kan onder condities een deel van de kosten in de DAEB-tak worden achtergelaten.
- Het gaat om kosten zoals afboeking van het bestaand DAEB-bezit, sloopkosten, kosten voor het bouwrijp maken van de grond en kosten van aankoop van particuliere woningen die vervolgens worden gesloopt.
- Vervolgens moet de bouwrijp gemaakte grond, tegen betaling van de residueel bepaalde marktwaarde van de grond, overgaan naar de niet-DAEB-tak.
- De kosten in een bepaald herstructureringsgebied (in principe een viercijferig postcodegebied) die in de DAEB-tak achterblijven, mogen per 10 jaar maximaal 5 procent van de WOZ-waarde van de in dat postcodegebied aanwezige DAEB-woningen zijn.
- Deze eis geldt niet voor Rotterdam-Zuid en krimpgebieden; hier kunnen de kosten dus achterblijven zonder beperking.
>Vindplaats: Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 69 (p.40), Artikel 70 (p.41) en Nota van toelichting paragraaf 2.5.3. (p.99)

INTERNE LENINGEN

- Uitsluitend bij herstructurering is het toegestaan om niet-DAEB-activiteiten administratief intern te financieren uit de DAEB-tak. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
 - De financiering komt vanuit een te vormen reserve verkoopopbrengsten van de DAEB-tak, die wordt gevormd uit de verkoopopbrengsten vanaf 1 januari 2012, na aftrek van aan de woning toe te rekenen geborgde schuld;
 - Er is zowel een batig saldo uit de verhuurexploitatie als uit winst op verkoop (uitgaande van waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat);
 - Er is aangetoond dat financiering door externe financiers niet mogelijk is;
 - De lening heeft een marktconforme rente, die op dit moment forfaitair is vastgesteld op 1,5 procentpunt bovenop de 10-jarige staatsleningen;
 - Er wordt ten minste eens per 5 jaar een deel van de lening afgelost, dat verhoudingsgewijs overeenkomt met de aflossing van de geborgde lening door de DAEB-tak in diezelfde 5 jaar.
>Vindplaats: Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 44 (p.23), Artikel 70 (p.41) en Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 2 (p.1)

©2016, Den Haag

Vormgeving: Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van
woningcorporaties



MARKTTOETS - BIJLAGE

SCHEMA GOEDKEURINGSREGIME NIET-DAEB-ACTIVITEITEN

- Het ministerie van BZK heeft een schema gemaakt ter verduidelijking van de markttoets:

