



> Retouradres Postbus 16191 BD Den Haag

«Naam\_huurlersorganisatie»  
«tav\_geadresseerde»  
«Straatnaam» «Huisnummer»  
«Postcode» «woonplaats»

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)

**Contactpersoon**

T. Nieuwenhuizen  
theo.nieuwenhuizen@ilent.nl  
06-5259 5452

Datum 18 oktober 2018  
Betreft Leefbaarheid en Huursom

Geachte Bestuur,

In de integrale oordeelsbrieven die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) deze zomer heeft verstuurd, is niet of nauwelijks aandacht besteed aan de onderwerpen leefbaarheid en huursom. Ik vond het zinvoller om deze onderwerpen eerst in een algemene brief onder uw aandacht te brengen. In deze brief wil ik schetsen hoe de Aw aankijkt tegen deze onderwerpen en op welke (risicogerichte) wijze de Aw van plan is hierop toe te zien.

Achtereenvolgens zal ik ingaan op de volgende onderwerpen:

- Leefbaarheid en prestatieafspraken (procedurele norm)
- Wat valt onder leefbaarheid (prestatienorm)
- Leefbaarheid en afwijking van de financiële norm
- Verantwoording over leefbaarheid
- Leefbaarheid en handhaving
- Huursom

Leefbaarheid en prestatieafspraken (procedurele norm)

Met de herziening van de woningwet per 1-7-2015 zijn ook de regels aangepast over de bijdrage die woningcorporaties kunnen leveren aan het vergroten van de leefbaarheid. Zo zijn activiteiten alleen nog toegestaan als ze zijn vastgelegd in prestatieafspraken. Het valt op dat bij lang niet alle corporaties sprake was van overeengekomen prestatieafspraken voor verslagjaar 2016, terwijl er toch sprake was van leefbaarheidsactiviteiten in dat jaar. Wat daarbij ongetwijfeld heeft meegespeeld, is dat het bod voor 2016 pas voor 1 november 2015 diende te worden uitgebracht (nog volgens het Bbsh). Op lokaal niveau is het veelal niet mogelijk gebleken om vervolgens voor 15 december 2015 tot prestatieafspraken te komen voor 2016. Op dit punt is in het afgelopen oordeelstraject daarom niet gehandhaafd. De Aw zal in de toekomst wel handhavend gaan optreden als er sprake is van leefbaarheidsactiviteiten zonder dat dit is overeengekomen met gemeenten en huurders in prestatieafspraken.

Dat betekent dus niet alleen dat er sprake moet zijn van prestatieafspraken in algemene zin, maar ook dat hierin afspraken zijn gemaakt over leefbaarheid. Tenslotte is het van belang dat de prestatieafspraken zijn ondertekend door gemeente, huurdersorganisatie(s) en corporatie. Als de handtekening van een van deze partijen ontbreekt, zijn er in feite geen afspraken gemaakt op basis waarvan



> Retouradres Postbus 16191 BD Den Haag

leefbaarheidsactiviteiten plaats mogen vinden. Ook daar gaat de Aw op toezien. Het is overigens wel denkbaar dat partijen alleen voor het onderdeel leefbaarheid gezamenlijk ondertekenen. Mochten huurders andere onderdelen van de afspraken niet willen ondertekenen, dan kunnen zij in elk geval invloed uitoefenen op de door hen gewenste leefbaarheidactiviteiten.

#### Wat valt onder leefbaarheid (prestatienorm)

In artikel 45 van de Woningwet en in artikel 51 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) is opgenomen welke activiteiten in het kader van de leefbaarheid zijn toegestaan (zie bijlage). Sponsoring is niet langer toegestaan. Voorheen mocht dat ook al niet als het louter gericht was op naamsbekendheid van de corporatie, maar sponsoring is nu helemaal verboden. Wat wel is toegestaan, is dat corporaties opdrachten geven aan derden om diensten te verrichten voor de eigen huurders. Daarbij moet het gaan om diensten die de corporatie zelf ook mag leveren aan de huurders. Activiteiten die de corporatie zijn toegestaan, mogen door de corporatie ook worden 'geoutsourcet' aan een derde.

Als het bijvoorbeeld gaat om diensten aan een bewoner, dan kan een contract met een derde worden aangegaan om die diensten te laten verlenen. Op basis van rekeningen/declaraties kunnen de feitelijk verleende diensten dan worden betaald. Dit wordt de contract-variant genoemd. Op deze wijze is er geen sprake van sponsoring, maar wordt er betaald voor diensten die door een derde zijn uitgevoerd in opdracht van de corporatie. Cruciaal is dus wel dat het gaat om toegestane diensten. Want het is corporaties niet toegestaan om elke dienst aan een bewoner te verlenen. Indien u twijfelt of een bepaalde dienst woongerelateerd is, raad ik u aan om contact op te nemen met de Aw.

Sponsoring is dus niet toegestaan, maar de wetgever heeft in artikel 48 van het Btiv (zie bijlage) mogelijk gemaakt dat een corporatie voor bepaalde doelen financiële middelen ter beschikking kan stellen aan de bewoners. De Aw leest dat artikel zo, dat het ook kan gaan om bewonersorganisaties. Naar de letter gaat het dan niet om een activiteit in het kader van de leefbaarheid (en het zou als zodanig ook niet verantwoord moeten worden), maar het effect van deze handeling komt de leefbaarheid in het algemeen wel ten goede.

Het is corporaties verder toegestaan om in het kader van de leefbaarheid woonmaatschappelijk werk te leveren. Het begrip 'woonmaatschappelijk' roept in de praktijk soms vragen op. Met name het onderscheid tussen maatschappelijk en woonmaatschappelijk werk is moeilijk te maken. Een mooi voorbeeld is de budgetcoach die ingezet wordt bij schuldenproblematiek. Die problematiek zou los kunnen staan van het wonen. In theorie kan er sprake zijn van allerlei schulden, terwijl de huur netjes wordt betaald. Dan zou de budgetcoach als maatschappelijk werk kwalificeren. In de praktijk gaan schulden echter gepaard met (dreigende) huurachterstanden en valt de relatie met het wonen gemakkelijk te leggen, waardoor budgetcoachdiensten als woonmaatschappelijke activiteiten gekwalificeerd kunnen worden.

In algemene zin zou ik corporaties op willen roepen om bij twijfel het overleg te zoeken met de Aw. Dat voorkomt dat we achteraf moeten constateren dat er een verkeerde afweging is gemaakt. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de afweging ten



> Retouradres Postbus 16191 BD Den Haag

aan zien van leefbaarheidsbegrippen als kleinschalig (waar gaat kleinschalig over in grootschalig?) en directe nabijheid (waar houdt de nabijheid op direct te zijn?). En tenslotte wil ik in deze paragraaf aandacht besteden aan de buurt-bbq. Uit de evaluatie van de woningwet blijkt dat juist deze activiteit gemist wordt in het instrumentarium. Eerder is in oordeelsbrieven gecommuniceerd dat dit niet is toegestaan en naar de letter van de wet is dat ook zo. Ik wijs er wel op dat het corporaties nog altijd is toegestaan om feestelijk aandacht te besteden aan bijvoorbeeld het zoveeljarig bestaan of de oplevering van nieuwe of gerenoveerde complexen. Dat beschouwt de Aw als onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering. Ik acht het zeer passend als de huurders betrokken worden bij dergelijke festiviteiten.

Uit hoofde van reguliere bedrijfsvoering is het ook toegestaan dat corporaties huurders belonen voor het verrichten van diensten in de vorm van geld (al dan niet verrekend met de huur) of in natura (cadeaubonnen). Dan moet het wel gaan om diensten die de corporatie zelf ook mag uitvoeren. Dus diensten die binnen het werkdomein vallen.

Het is verder passend dat corporaties uit hoofde van reguliere bedrijfsvoering stageplekken aanbieden. Het is zelfs denkbaar dat het uit hoofde van eigen hrm-doeleinden zinvol is om jongeren een bliksemstage te bieden bij de corporatie. Als dat jaarlijks echter gepaard gaat met het overmaken van duizenden euro's naar een organisatie die dat mogelijk maakt, ontstaat al snel de verdenking dat er sprake is van een vorm van sponsoring. Het is aan de corporatie om het realiteitsgehalte van bepaalde activiteiten te verantwoorden en ook daar gaat de Aw graag over in gesprek met u.

#### Leefbaarheid en afwijking van de financiële norm

Jaarlijks wordt bepaald of corporaties hebben voldaan aan de financiële norm. Dit normbedrag is geïndexeerd, wijzigt jaarlijks en is gekoppeld aan het aantal DAEB-woongelegenheden. Voor de corporaties die in verschillende gemeenten actief zijn, is het goed om te weten dat de Aw deze norm voor de corporatie als totaal berekent. Er wordt dus niet per corporatie per gemeente berekend of aan de norm wordt voldaan. Dit laat de ruimte voor corporaties die in verschillende gemeenten actief zijn om de inzet te laten verschillen en relatief meer dan de norm in te zetten bij gemeenten waar de opgaven het grootst zijn.

De wet biedt ook ruimte om meer dan deze 'basisnorm' in te zetten, ongeacht of een corporatie in één gemeente werkt of in verschillende. Een hoger bedrag dan de basisnorm (die zowel de interne als externe personeelslasten betreft) is toegestaan als dit bedrag expliciet is opgenomen in de voor dat jaar gemaakte prestatieafspraken tussen woningcorporatie, gemeente en huurdersorganisatie. De vraag is dan natuurlijk: wat houdt expliciet opnemen in? Voor de Aw is niet acceptabel als de afspraak luidt: "we gaan meer uitgeven dan de norm". Dat doet immers geen recht aan het feit dat de wetgever een vorm van maximering voor ogen heeft gehad. In de prestatieafspraken moet daarom duidelijk worden omschreven welk bedrag voor leefbaarheid wordt ingezet en ook voor welke doelen. Indien men meer wil besteden dan het normbedrag, moet dit in prestatieafspraken nadrukkelijker benoemd worden en ligt de vastleggingslat hoger dan wanneer partijen binnen de basisnorm blijven.



> Retouradres Postbus 16191 BD Den Haag

#### Verantwoording over leefbaarheid (dVi)

In de dVi wordt onder 5.4 uitgevraagd of er ook sprake is van andere vormen van leefbaarheidsactiviteiten dan de (toegestane) vormen die hierboven worden genoemd. In veel gevallen hebben corporaties hier in de verantwoording over 2016 bedragen opgevoerd. Navraag leert dat het in een aantal gevallen ging om zaken die op basis van overgangsrecht nog waren toegestaan en die een meerjarig karakter hebben. Ook ging het in een aantal gevallen om bedragen die voortkwamen uit activiteiten die wel pasten binnen het werkdomein, maar die niet pasten binnen toegestane leefbaarheidsactiviteiten in de definitie van de wet.

Waar het gaat om het overgangsrecht, zullen betreffende bedragen snel naar nul tenderen. Waar het gaat om laatstgenoemde categorie, ligt het in de rede om betreffende bedragen elders te verantwoorden. Vanuit de definitie van de wet is er immers geen sprake van leefbaarheidsactiviteiten. De verantwoording komt voort uit een eigen definitie van dit begrip. Los van het feit dat dit tot navraag door de Aw zal leiden, vervuult het ook de bepaling of aan de financiële norm wordt voldaan.

Verder is van belang dat bepaalde diensten aan bewoners op grond van het besluit Servicekosten kunnen worden doorbelast tot een maximum van 70%. De kosten die in dat kader zijn gemaakt en ook daadwerkelijk zijn doorbelast, kunnen buiten de verantwoording onder 5.4 in de verantwoordingsinformatie (dVi) blijven. Deze bedragen blijven dan dus ook buiten beschouwing als wordt berekend of aan de (basis-)norm is voldaan. Het betreft bijvoorbeeld een deel van de kosten van huismeesters.

#### Leefbaarheid en handhaving

De wijze van handhaving in het kader van de leefbaarheid wijkt niet af van de wijze van handhaven die de ILT/Aw in zijn algemeenheid toepast. Er is sprake van een interventieladder met een oplopende mate van zwaarte. Net als in het verleden zullen de interventies hoofdzakelijk bestaan uit waarschuwingen en/of bestuurlijk overleg. Als wordt geconstateerd dat een corporatie niet aan normen voldoet, zal de corporatie verzocht worden om alsnog aan de norm te voldoen in combinatie met een waarschuwing dat als de corporatie volhardt, zwaardere maatregelen zullen volgen. Verzwaring zal altijd worden voorafgegaan door bestuurlijk overleg.

De praktijk leert dat dergelijke verzoeken heel effectief zijn. In het verleden wilden corporaties bepaalde activiteiten nog weleens voortzetten, omdat men zich op het standpunt stelde dat een activiteit wel was toegestaan. Dergelijke tegenstellingen komen thans aanmerkelijk minder vaak voor, omdat de wetgever ervoor gekozen heeft om het gebied van de leefbaarheid sterk te beperken en duidelijker te definiëren.

#### Huursom

Ook waar het ging om de huursom heeft de Aw zich over verslagjaar 2016 terughoudend opgesteld. Het peilmoment lag destijds nog op 1 juli, terwijl in dat voorjaar nog enige tijd onzekerheid bestond over de invoering. Die terughoudendheid gaf de corporaties ook de gelegenheid om de methodiek in te voeren en de administratie aan te scherpen. Met name het onderscheid tussen wat



> Retouradres Postbus 16191 BD Den Haag

wel meetelt voor de norm en wat niet, was niet voor alle corporaties meteen duidelijk, zo leerde de ervaring met het verslagjaar 2016. Het was ook al weer een tijd geleden dat er sprake was van een huursombepaling.

Op grond van de ruwe data bleek dat 81 corporaties in 2016 de norm van de huursom hebben overschreden. In de regel betrof het een minimale overschrijding. Waar het ging om een enkele grote overschrijding, werd al snel duidelijk dat de verantwoording niet aansloot bij de definitie en de corporatie zichzelf tekort had gedaan. Dit komt overigens overeen met het beeld uit het verleden toen ook met de huursom werd gewerkt.

Met ingang van de toezichtsrondes over het verslagjaar 2017 gaat de Aw actief toezien op de huursombepaling. Net als voorheen dienen overschrijdingen te worden gecompenseerd in het eerstvolgende jaar waarin dat mogelijk is. Bij herhaling volgen zwaardere sancties.

Hoogachtend,

DE DIRECTEUR AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

drs. C. van Nieuwamerongen



> Retouradres Postbus 16191 BD Den Haag

## BIJLAGE

### Artikel 45, lid 2 van de woningwet:

f. bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling of van woongelegenheden als bedoeld in het zevende lid, en artikel 45a of ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden, voor zover:

1°. dat bijdragen als zodanig onderdeel uitmaakt van afspraken als bedoeld in artikel 44, tweede lid;

2°. met dat bijdragen per woongelegenschap als bedoeld in het zevende lid, onderdeel a, artikel 45a, eerste lid, onderdeel a, en artikel 47, eerste lid, onderdeel b, ten hoogste een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen bedrag is gemoeid;

### Artikel 48 van het Btiv:

1 De toegelaten instelling stelt uitsluitend financiële middelen ter beschikking in de vorm van:

a. tegemoetkomingen in de kosten van activiteiten die door de bewoners van haar woongelegenheden worden georganiseerd in het belang van het behoud of de verbetering van die woongelegenheden of de direct daaraan grenzende omgeving;

### Artikel 51 van het Btiv:

1 Het bijdragen aan de leefbaarheid houdt uitsluitend in:

a. woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling;

b. aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling en

c. bijdragen aan de uitvoering van plannen:

1°. ter bevordering van een schone woonomgeving,

2°. ter voorkoming van overlast, en

3°. ter bevordering van de veiligheid.

2 Het bedrag, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel f, onder 2°, van de wet, is € ..., tenzij in de afspraken, bedoeld in artikel 44, tweede lid, van de wet een ander bedrag is overeengekomen, in welk geval het bedrag, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel f, onder 2°, het aldus afgesproken bedrag bedraagt. Het in de eerste volzin genoemde bedrag wordt met ingang van elk kalenderjaar bij ministeriële regeling gewijzigd met het in januari van het daaraan voorafgaande kalenderjaar in de Staatscourant bekendgemaakte percentage waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) ten opzichte van het aan die bekendmaking voorafgaande jaar zijn gewijzigd.