

**Datum**

18 mei 2017

**Kenmerk**

BBPZ/MNor/JArn/17-055



Autoriteit Woningcorporaties

T.a.v. de heer drs. C. van Nieuwamerongen

Postbus 16191

2500 BD DEN HAAG

Koningin Julianaplein 10

2595 AA Den Haag

Postbus 93121

2509 AC Den Haag

088 233 37 00

aedes@aedes.nl

www.aedes.nl

**Onderwerp**

beoordeling van scheidingsvoorstellen

KvK 40478218

Geachte heer Van Nieuwamerongen, beste Kees,

De laatste weken ontvangt Aedes dagelijks verontrustende signalen van corporaties over het verloop van het goedkeuringsproces bij de beoordeling van de scheidingsvoorstellen. Zo geven een aantal corporaties aan geen of tegenstrijdige berichten van de Aw te hebben gekregen. Het voorlopige oordeel van de Aw en de korte reactietermijn die een corporatie na de ervaren lange stilte heeft, zorgt voor veel onrust bij onze leden. Daarnaast hebben een aantal (grotere met vaak complexere scheidingsvoorstellen) corporaties nog geen duidelijkheid, zij zullen de tijd tot aan 1 juli zeer hard nodig hebben. We constateren met tevredenheid dat de Aw de afgelopen twee weken meer communiceert over de stand van zaken bij de beoordeling van scheidingsvoorstellen. En ter geruststelling, ook horen we dat veel corporaties gelukkig 'gewoon' een goedkeuring hebben gekregen op hun voorlopige scheidingsvoorstellen.

Hieronder de hoofdlijn van de meest zorgwekkende negatieve signalen die we ontvangen. Wij hechten veel waarde aan een openbare reactie op deze signalen omdat deze informatie van groot belang is voor de desbetreffende corporaties.

Het onderbrengen van niet per se te liberaliseren Daeb woningen in een niet-Daeb tak: maak dit mogelijk.

De Aw gaat wisselend om met het onderbrengen van sociale huurwoningen in de niet-Daeb die niet per se bij mutatie geliberaliseerd zullen worden. Sommige corporaties krijgen wel goedkeuring, de meesten niet. Wat zijn de criteria van de Aw en op welke elementen uit de Wet baseert de Aw haar standpunt dat er een garantie op liberalisatie bij eerste mutatie moet zijn bij woningen die 'over' gaan? De Aw stelt bij vele reacties op scheidingsvoorstellen dat het plaatsen van Daeb woningen in de niet-Daeb tak, terwijl die niet per se bij mutatie geliberaliseerd worden, niet in de geest van de wet is. Wij (samen met onze leden) stellen daar tegenover dat de wet dit absoluut niet verbiedt, en dit signaal

ook niet eerder door jullie is afgegeven.

Bovendien is hier meermaals naar gevraagd bij regionondes van de Aw in het najaar en wordt in de Q&A van de Aw van november nog ingegaan op de voorwaarden waaronder Daeb verhuringen vanuit de niet-Daeb tak plaats kunnen vinden. De Aw heeft bovendien bezwaren waar gemeenten en huurders dit bezwaar niet delen, of wanneer dit zelfs hun uitdrukkelijke wens is. Veelal zijn de redenen van corporaties om Daeb in de niet-Daeb niet per se te gaan liberaliseren ons inziens wel logisch en goed uitlegbaar en veelal juist een logisch gevolg van lokale prestatieafspraken. Bijvoorbeeld dat de uiteindelijke liberalisaties in de niet-Daeb afhankelijk zijn van de nieuwbouw in de Daeb, dat na een x aantal liberalisatie van de eerste vrijkomende woningen (maar nu is nog onbekend welke) gestopt wordt met liberaliseren, of dat nog gezien moet worden of er inderdaad voldoende vraag is (dit laatste vooral in gebieden met minder schaarste). Aedes heeft hierover aanvullend juridisch advies ingewonnen. Dit - uiteraard direct met leden gedeelde - advies bevestigt de lijn van Aedes dat het onderbrengen van Daeb-woningen in de niet-Daeb tak niet voorwaardelijk is aan liberalisatie bij eerste mutatie. Wij vragen daarom u uw standpunt op dit punt te herzien.

Te weinig tijd over tot aan 1 juli; geef corporaties minimaal 8 weken.

De Aw heeft bij (sommige) corporaties uitstel gevraagd voor haar voorlopige oordeel. Dit gaat over de vaak grotere / complexere corporaties. Wat betekent dit uitstel? Kan duidelijk worden aangegeven wanneer deze corporaties wel uitsluitel krijgen en hoe zij nu geacht worden – wanneer dat nodig is – alsnog nieuwe zienswijzen bij huurders en/of gemeenten te verkrijgen binnen de daarvoor gestelde tijd?

Als bekend zat er oorspronkelijk ruim een half jaar tussen het inleveren van de voorlopige en de definitieve scheidingsvoorstellen door corporaties. Echter nu blijkt de Aw vaak al vijf van deze maanden nodig te hebben (gehad) voor de beoordeling van de plannen. Veel corporaties komen daardoor in tijdnood. Enkel de huurders hebben wettelijk al zes weken reactietijd, nog los van de aanpassingen die corporaties moeten maken, de tijd die een gemeente-organisatie nodig heeft voordat zij een zienswijze kan afgeven, de tijd die de RvC van een corporatie nodig heeft om een definitief plan te beoordelen, et cetera.

We dringen er dan ook met klem op aan dat alle corporaties die voor 5 mei (wat ooit het uiterste maar al te late moment was voor een antwoord) nog geen officiële reactie hebben gekregen op het voorlopig voorstel minimaal acht weken uitstel krijgen vanaf het reactiemoment van de Aw. Dit creëert bovendien de mogelijkheden om de behandeling van de definitieve plannen door de Aw net als de voorlopige plannen te faseren. Er is dan nog voldoende tijd richting de deadline van 1 januari 2018 wanneer de scheiding formeel van kracht wordt.

Bezwaar tegen oordeel op voorlopig voorstel; biedt ruimte.

De Aw stelt enerzijds dat geen bezwaar mogelijk is op haar oordeel over het voorlopig scheidingsvoorstel, maar verlangt anderzijds wel aanpassingen richting het definitieve voorstel. Dit terwijl de aanpassingen die de Aw verlangt vervolgens (zoals hierboven genoemd) niet in lijn lijken met de wet en hetgeen eerder door de Aw gesteld. Hoe dienen corporaties hiermee omgaan? Corporaties voelen zich hier gedwongen volkshuisvestelijke keuzes te maken waar zij (en hun stakeholders) niet achter staan. Klopt het dat de enige manier om tegen deze afgedwongen wijziging bezwaar te kunnen maken de facto het niet doorvoeren van de wijziging is en bezwaar te maken tegen een uitspraak van de Aw over het definitieve voorstel? Dit lijkt ons niet de beoogde procesgang. Kan de Aw aangeven hoe zij definitieve voorstellen in behandeling gaat nemen?

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

De Aw geeft op 15 mei op haar website aan dat er wanneer het definitieve scheidingsvoorstel meer dan tien woningen afwijkt er een nieuwe zienswijze van de gemeente nodig is. Kan de Aw aangeven wat zij daarmee bedoelt? Geldt dit voor alle corporaties waarbij de openingsbalans 2017 meer dan 10 woningen verschilt dan hetgeen geprognosticeerd bij het voorlopige scheidingsvoorstel? Hoe verhoudt zich dat tot de eerdere (meermaals herhaalde) uitspraak van de Aw dat dit enkel bij substantiële wijzigingen het geval zal zijn? Immers in sommige gevallen hebben corporaties duizenden woningen in één gemeente, is de Aw daarbij van mening dat 10 woningen 'substantieel' is? Heeft de Aw een inschatting van wat deze eis betekent? Ons beeld is dat hiermee een heel groot deel van de corporaties weer nieuwe zienswijzen moet ophalen terwijl er juist geen substantiële veranderingen zijn.

Tot slot

We begrijpen dat dit jaar een bijzonder jaar is voor de Aw. Ook zien wij de grote inspanning die medewerkers van de Aw leveren. Echter aan de kant van corporaties geldt hetzelfde. We vragen daarbij aandacht voor de gevolgen van wensen en eisen van de toezichthouder en onduidelijkheden of niet werkende systemen bij corporaties. Ondertussen is de druk enorm bij bepaalde corporaties, en loopt er nog een stevige discussie met betrekking tot de vergelijkende cijfers rond de marktwaardering basisvariant. Daarbij dreigt snelheid ten koste te gaan van kwaliteit en nemen hierdoor de administratieve lasten en externe kosten substantieel toe. Het is wat ons betreft van groot belang dat corporaties voldoende tijd krijgen om de definitieve scheiding gedegen en toekomstbestendig te maken. En deze tijd is er, immers de scheidingsvoorstellen worden pas per 1 januari 2018 formeel van kracht. Het kan niet zo zijn dat de oordeelsvorming van de AW meer tijd vergt dan het opstellen van de scheidingsvoorstellen en afstemming met stakeholders door corporaties.

Graag ontvangen we op zeer korte termijn een reactie van de kant van de Aw zodat de onduidelijkheid die nu leeft bij de corporaties snel wordt weggenomen.

Met vriendelijke groet,

Aedes vereniging van woningcorporaties

Marnix Norder  
voorzitter