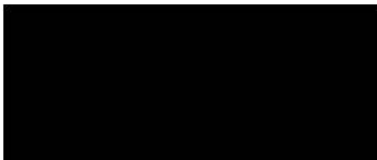




> Retouradres Postbus 20011 2500 EA DEN HAAG



**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
DG Bestuur, Ruimte en Wonen

Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk

Kenmerk
2020-0000529369

Uw kenmerk

Datum **16 SEP 2020**
Betreft Aanwijzing o.b.v. artikel 60, tweede lid, van de Woning t.b.v.
het laten vallen van de markttoets bij de overdracht van
Vestia bezit in maatwerkgemeenten

Geachte heer Van den Bos,

Op grond van artikel 61 van de Woningwet beschikt de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) over toezichtsbevoegdheden jegens toegelaten instellingen (hierna: woningcorporaties) in de zin van de Woningwet, waarbij de onderwerpen van het toezicht en de toezichtstaken zijn gegeven.

Graag wijs ik u erop dat Stichting Vestia (hierna: Vestia) eerder dit jaar, op 12 mei 2020, intentieovereenkomsten heeft gesloten in zes maatwerkgemeenten, te weten Zuidplas, Barendrecht, Pijnacker-Nootdorp, Westland, Brielle en Bergeijk, ten behoeve van de overdracht van een deel van haar bezit aan andere woningcorporaties. De intentieovereenkomsten zijn tot stand gekomen na een langlopend proces en opvolgend rapport dat tot stand is gekomen onder leiding van een door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen bestuurlijk regisseur.¹ Dit rapport strekte ertoe de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten waar Vestia veel bezit heeft en waar sprake is van een uitzonderlijke volkshuisvestelijke problematiek, in kaart te brengen en hiervoor oplossingen aan te dragen.

Er is, gelet op de intentieovereenkomsten die Vestia met andere woningcorporaties in de maatwerkgemeenten heeft gesloten, sprake van een bijzondere situatie. In de intentieovereenkomsten heb ik toegezegd me in te spannen voor deze bijzondere situatie een aanwijzing te geven. Ik acht het in dit geval niet passend om het vereiste van de markttoets, als bedoeld in artikel 44c van de Woningwet, van toepassing te laten zijn. De markttoets is normaal gesproken van toepassing bij de verwerving van bezit door een woningcorporatie dat niet behoort tot diensten van algemeen economisch belang (hierna: daeb). Deze toets stelt voorwaarden aan die verwerving, met name ten aanzien van de transparantie. In het geval van de overname van (een deel van) het Vestia-bezit door andere woningcorporaties geldt echter dat de intentieovereenkomsten openbaar en kenbaar zijn voor marktpartijen, waarmee de transparantie al geborgd is. Daarnaast hebben de overnemende woningcorporaties in de

¹ Rapportage aanbevelingen bestuurlijk regisseur inzake Vestiegemeenten, 4 juli 2019.

Datum

Kenmerk
2020-0000529369

intentieovereenkomsten verklaard (een aanzienlijk deel van) het over te nemen bezit van Vestia, dat niet behoort tot diensten van algemeen economisch belang (hierna: daeb), over te brengen naar hun daeb-voorraad. Dat deel is conform het advies van de bestuurlijk regisseur voor een volkshuisvestelijke oplossing en de intentieovereenkomsten. Dit is in het belang van de volkshuisvesting in deze gemeenten en maakt de transactie voor marktpartijen onaantrekkelijk.

Vestia bezit in de zes maatwerkgemeenten in totaal circa 10.000 verhuureenheden en is daarmee in die gemeenten de grootste of op één na grootste woningcorporatie. In de maatwerkgemeenten levert Vestia als gevolg van haar positie als saneringscorporatie een beperkte bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgaven. De maatwerkgemeenten gaven aan behoefte te hebben aan een corporatie die een grotere volkshuisvestelijke bijdrage kan leveren, onder meer op het gebied van uitbreiding van de woningvoorraad, de kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad (waaronder verduurzaming) en verbetering van de leefbaarheid.

Voor het vervullen van een groter deel van de volkshuisvestelijke opgaven in die gemeenten heeft het rapport tevens werkbare oplossingsrichtingen aangedragen. Het overdragen van Vestia-bezit aan woningcorporaties in de maatwerkgemeenten werd het meest kansrijk en het best uitvoerbaar op relatief korte termijn geacht. Daarbij had deze oplossingsrichting de voorkeur van de betreffende maatwerkgemeenten. Met de overdracht van een deel van het bezit van Vestia aan andere woningcorporaties in de maatwerkgemeenten, zoals vastgelegd in de intentieovereenkomsten, wordt ervoor gezorgd dat aan de lokale afspraken over het volkshuisvestingsbeleid voldaan kan worden met betaalbare woningen van goede kwaliteit in een fijne, leefbare omgeving. Het is daarom van belang dat dit zal plaatsvinden, conform de gesloten intentieovereenkomsten.

Bij de overdracht van bezit door een woningcorporatie gelden voorschriften op basis van de Woningwet. Voornemens van een woningcorporatie om werkzaamheden te verrichten die niet behoren tot de daeb zijn onderworpen aan de goedkeuring van mij als minister. Zoals eerder aangegeven is een van de vereisten voor het verkrijgen van deze goedkeuring het doorlopen van de markttoets als bedoeld in artikel 44c van de Woningwet. De markttoets stelt voorwaarden aan die verwerving, met name ten behoeve van de transparantie. Inmiddels is besloten de markttoets tijdelijk op te schorten. Omdat dit door middel van een wijziging van het Besluit toegelaten instellingen 2015 geschiedt die nog voor advies moet worden voorgelegd aan de Raad van State, wordt met deze aanwijzing vooruitgelopen op deze tijdelijke opschorting. Daarmee wordt niet alleen bijgedragen aan een spoedige voortgang van het traject, maar ook aan de volkshuisvestelijke oplossing in de maatwerkgemeenten.

In het geval van de maatwerkgemeenten zou de toepassing van de markttoets de uitvoering van de intentieovereenkomsten in de weg kunnen staan. Om tot een goede voortzetting van het traject te komen en daarmee zorg te dragen voor het volkshuisvestelijk belang in de maatwerkgemeenten, acht ik het in deze specifieke situatie nodig en wenselijk om het vereiste van de markttoets niet toe te passen op de betreffende overdracht van Vestia-bezit in de maatwerkgemeenten. In de

Datum

Kenmerk
2020-0000529369

periode voorafgaand aan de intentieovereenkomsten is namelijk uitgebreid verkend welke verschillende oplossingen er zijn in deze specifieke situatie, waarbij de overnemende corporaties het voornemen hebben uitgesproken om een aanzienlijk deel van de woningen terug te brengen in het gereguleerde segment. De bestuurlijk regisseur geeft in zijn rapport aan de verkoop van Vestia-bezit aan marktpartijen geen passende oplossing te vinden. De mogelijkheid om afspraken te maken over het (tijdelijk) sociaal houden van de voorraad werd door de betreffende gemeenten niet als een duurzame oplossing gezien en de vraagprijs van Vestia is mogelijk lastig te verenigen met de rendementseisen die momenteel gangbaar zijn bij commerciële beleggers. Daar komt bovenop dat de markttoets een negatief effect op de doorlooptijd vormt en tot extra complexiteit leidt.

Delen van de over te nemen Vestia portefeuille door andere woningcorporaties zullen ook niet-daeb bezit bevatten. Overnemende woningcorporaties stellen de overname van niet-daeb bezit soms als voorwaarde zodat zij een deel van dit niet-daeb bezit in de daeb-tak kunnen gaan verhuren om tegemoet te komen aan de grote vraag naar daeb-woningen in een betreffend gebied. Integrale overname van daeb en niet-daeb bezit kan ook om andere redenen voor corporaties van toegevoegde waarde zijn voor hun woningportefeuille in dat gebied. Daarnaast kan een dergelijke constructie nodig zijn om daeb-woningen in de corporatiesector te houden.

In verband met de bijzondere situatie rondom het bezit van Vestia in de maatwerkgemeenten en in verband met een effectieve voortzetting van het traject acht ik het dan ook niet passend dan wel onnodig bezwarend om het vereiste van de markttoets uit de Woningwet onverkort van toepassing te laten zijn bij de beoordeling door de Aw van de aankoop van het niet-daeb bezit van Vestia door andere woningcorporaties in de maatwerkgemeenten.

Het gaat daarbij om de volgende voorschriften uit de Woningwet, namelijk:

- Artikel 44c, eerste lid, onder a, van de Woningwet: er hoeft geen overleg plaats te vinden tussen de maatwerkgemeenten en gemeenten die een rechtstreeks belang hebben bij de overdracht van het betreffende Vestia-bezit in de maatwerkgemeenten;
- Artikel 44c, eerste lid, onder b, van de Woningwet: door de colleges van burgemeester en wethouders van de maatwerkgemeenten hoeft niet te worden nagegaan, door middel van een algemene bekendmaking langs elektronische weg, of anderen dan de overnemende corporaties het bezit van Vestia wensen over te nemen;
- Artikel 44c, eerste lid, onder c, van de Woningwet: door de hierboven genoemde colleges van burgemeester en wethouders hoeft geen verklaring te worden aangeleverd dat zij de onderdelen a en b hebben toegepast en daarbij de overnemende woningcorporaties niet hebben bevoordeeld boven anderen die het Vestia-bezit zouden kunnen willen overnemen;
- Artikel 44c, eerste lid, onder d, van de Woningwet: door de hierboven genoemde colleges van burgemeester en wethouders hoeft geen schriftelijke verklaring te worden aangeleverd dat er geen anderen dan

Datum

Kenmerk
2020-0000529369

woningcorporaties of samenwerkingsvennootschappen zijn die het Vestia-bezit zouden willen overnemen;

- Artikel 44c, eerste lid, onder e, van de Woningwet: door de hierboven genoemde colleges van burgemeester en wethouders hoeft geen schriftelijke verklaring te worden aangeleverd dat zij het ter uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in de betrokken gemeenten geldt noodzakelijk achten dat de woningcorporatie(s) of samenwerkingsvennootschap(pen) bepaalde zodanige werkzaamheden verricht;
- Artikel 44c, eerste lid, onder f, van de Woningwet: door de hierboven genoemde colleges van burgemeester en wethouders hoeft de in dit onderdeel bedoelde procedure ten behoeve van het bieden van een bezwaarmogelijkheid voor anderen die het Vestia-bezit zouden kunnen willen overnemen niet te worden gevolgd;
- Artikel 44c, eerste lid, onder g, van de Woningwet: er behoeft geen termijn van acht weken of een andere bij algemene maatregel van bestuur bepaalde termijn te worden gehanteerd naar aanleiding van een bezwaar als bedoeld in onderdeel f.

Het gevolg van een buitenwerkingstelling van de hierboven genoemde vereisten uit artikel 44c Woningwet is dat ook de relevante lagere regelgeving die uitwerking betreft van die vereisten niet toegepast hoeft te worden.

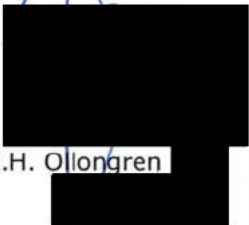
Gelet op het bovenstaande en gelet op artikel 60, tweede lid, van de Woningwet, vraag ik u in uw toezicht ervoor te zorgen dat:

1. Bij de aankoop van niet-daeb-bezit van Vestia door overnemende woningcorporaties welke plaatsvindt in het kader van de uitvoering van de op 12 mei gesloten intentieovereenkomsten in de maatwerkgemeenten, niet te handhaven op het vereiste van de markttoets;
2. U desgevraagd en uit eigen beweging mij zal informeren hoe u invulling geeft aan deze aanwijzing;
3. U desgevraagd en uit eigen beweging mij zal informeren over de ontwikkelingen die samenhangen met de overdracht van het onder 1 bedoelde bezit.

Conform artikel 60, tweede lid, van de Woningwet, zullen de leden van de Eerste en Tweede Kamer schriftelijk van deze aanwijzing op de hoogte worden gesteld.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,


drs. K.H. Ollongren