



Autoriteit woningcorporaties  
*Inspectie Leefomgeving en Transport*

# Verantwoordingsdocument consultatie scheiding DAEB/niet-DAEB





Autoriteit woningcorporaties  
*Inspectie Leefomgeving en Transport*

## **Verantwoordingsdocument consultatie scheiding DAEB/niet-DAEB**

Datum                      mei 2016



## **Inleiding**

Op 27 mei 2016 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de definitieve versie van het beoordelingskader scheiden DAEB/niet-DAEB gepubliceerd. De nieuwe Woningwet, die op 1 juli 2015 in werking is getreden, verplicht woningcorporaties zich te concentreren op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. Samen met nog enkele andere diensten, betreft dit de zogenaamde Diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Dergelijke diensten moeten juridisch dan wel administratief gescheiden zijn van hun andere activiteiten (niet-DAEB), die in een gelijk speelveld met commerciële aanbieders moeten kunnen worden aangeboden. Deze scheiding moet per 1 januari 2018 zijn beslag hebben gekregen en zal dus in de komende periode vorm moeten krijgen. De Aw beoordeelt de scheidingsvoorstelling aan de hand van het gepubliceerde beoordelingskader.

In oktober 2015 heeft de Aw de hoofdlijnen gepubliceerd waarlangs de scheidingsvoorstellen opgesteld moeten worden. Deze hoofdlijnen zijn nader uitgewerkt met een vijftal pilotcorporaties en in nauwe samenwerking met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit heeft op 1 april jl. geleid tot een consultatieversie van het beoordelingskader, waarop tot eind april commentaar geleverd kon worden. Hierbij doet de Aw verslag van deze beoordelingsfase. Het proces dat het afgelopen half jaar doorlopen is, is voor de Aw en het WSW ook een eerste proeve geweest van het gezamenlijk optrekken. Dat heeft ertoe geleid dat er een grote mate van overeenstemming bestaat tussen deze twee partijen, zodanig dat de Aw verdere gesprekken over een vorm van verticaal toezicht met vertrouwen tegemoet ziet. Op enkele punten is nadere uitwerking nodig. Het WSW en de Aw hebben daartoe een groeitraject afgesproken, gericht op het verkrijgen van een zo groot mogelijke eenduidigheid over de te hanteren normen waarbij ieders taken en verantwoordelijkheden uiteraard gerespecteerd zullen worden. Daar waar verschillende interpretaties leefden van de implicaties van de nieuwe Woningwet, heeft de Aw kennis genomen van de verschillende standpunten en op basis daarvan een interpretatie gekozen aansluitend bij de letter en bij de doelstellingen van de wet. Dit laatste punt betrof vooral de betekenis van de vereiste levensvatbaarheid van de DAEB-tak na een administratieve scheiding.

## **Reacties**

In totaal zijn er 20 reacties binnengekomen (9 corporaties, 4 stakeholders, 5 adviesbureaus en 2 banken). De Aw is zeer erkentelijk voor het ontvangen van de reacties. Het constructieve karakter van de reacties, de inhoudelijke gerichtheid en uitgebreide onderbouwing, geven blijk van een grote betrokkenheid en inzet. Veel partijen hebben op dezelfde onderwerpen gereageerd. Na clustering van de reacties zijn er 175 unieke responspunten overgebleven.

De clustering is als volgt vorm gegeven:

- Respons op de principiële keuzes van de Aw; aantal 4
- Respons op de keuzes en uitwerking van de Woningwet; aantal 7
- Respons die aanleiding geeft om het beoordelingskader te verbeteren en te verduidelijken; aantal 86
- Respons die vraagt om een gedetailleerde uitwerking; aantal 78.

## **Proces**

De belangrijkste punten (principiële keuzes en uitwerking van de woningwet) uit de reacties zijn door de Aw met het WSW en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) besproken. Er zijn afspraken gemaakt en de verwerking in het beoordelingskader is afgestemd. Aedes heeft als belangrijke belanghebbende haar uitgebreide reactie in deze fase mondeling toegelicht aan de directie van de Aw.

De opmerkingen die het beoordelingskader verduidelijken zijn grotendeels verwerkt in het beoordelingskader zelf. De onderdelen die te gedetailleerd zijn voor het beoordelingskader worden in een aparte Q&A verwerkt. Deze wordt later gepubliceerd.

## **Belangrijkste responspunten**

Hieronder wordt puntsgewijs de respons op de principiële keuzes van de Aw op uitwerking van de Woningwet weergegeven. Per punt wordt aangegeven welke afweging is gemaakt en wat het effect is van de respons.

### *1. Tijdpad scheiding*

Er zijn veel zorgen over het tijdpad van het scheidingsproces. De extra inspanning die de scheiding met zich meebrengt voor woningcorporaties, valt samen met een versnelling van het reguliere proces rond gegevensaanlevering van de dVi aan Corpodata. Het tijdpad is in de Woningwet verankerd.

Aw heeft met BZK afgesproken dat het tijdpad voor 2016 wordt uitgesteld tot 1 juli. Het ministerie BZK zal de versnelling van het reguliere proces 1 jaar uitstellen en de wetgeving daarop aanpassen. Het definitieve voorstel dient aan de hand van de jaarcijfers 2016 opgesteld te worden en voor 1 juli 2017 te worden ingediend samen met de reguliere verantwoording. Dit was 1 mei 2017. Het opstellen en indienen van de scheidingsvoorstellen zal voor de corporaties veel extra werkzaamheden met zich meebrengen. De ontwerpvoorstellen, maar ook de eventuele aanvraag voor een verlicht regime, zullen via de dPi uitgevraagd worden. Deze dienen uiterlijk december 2016 ingediend te zijn. In de gegevensopvraag dPi die eind juni vastgesteld zal worden, zal daarnaast de aanpassing van de structuur van de opvraag het meest opvallend zijn. Hiermee wordt een voorschot genomen op wat bij de dPi 2017 wettelijk verplicht zal zijn. Met de gegevens opvraag dVi van juni 2017, dienen de definitieve voorstellen uiterlijk juni 2017 ingediend te worden.

### *2. Uitwerking waarderingsbegrippen*

Het WSW en de Aw hebben hun normenstelsels betreffende de financiële beoordeling op elkaar afgestemd. Dit heeft geleid tot in totaal vijf balans-en kasratio's. Er is kritische respons op twee balansratio's; de solvabiliteit op basis van marktwaarde en de Loan to Value (LTV) op basis van bedrijfswaarde. De woningcorporaties moeten extra administratieve handelingen verrichten om de gegevens aan te leveren om deze ratio's te berekenen.

Gezien het feit dat de marktwaarde de verplichte waardering in de jaarrekening is, staat dit waardebegrip niet ter discussie. Alle partijen realiseren zich echter dat de marktwaarde van het DAEB-bezit geen juiste afspiegeling geeft van de beleidskasstromen, gezien de sociale doelstelling van woningcorporaties. Daarnaast

realiseren alle partijen zich ook dat het noodzakelijk is om inzicht te hebben in de lange termijn kasstromen om de mogelijkheden om leningen af te lossen te kunnen beoordelen. De marktwaarde is als waardebegrip gehandhaafd, echter om tegemoet te komen aan het gegeven dat marktwaarde voor het DAEB-bezit geen juiste afspiegeling van de waarde is, is besloten dit begrip te corrigeren voor de specifieke omstandigheden van de sector. Deze correctie vindt plaats via het inzichtelijk maken van de volkshuisvestelijke bestemming in het eigen vermogen. Deze volkshuisvestelijke bestemming wordt berekend op basis van de doorexpluatatievariant van de marktwaarde van het DAEB-bezit. Omdat gevraagd wordt om daarbij de huurkasstromen conform het geldende huurbeleid te hanteren in plaats van de markthuren, zal dit een extra handeling met zich mee brengen die echter als voordeel heeft dat de solvabiliteitsratio meer betekenis krijgt.

Daarnaast wordt ook de bedrijfswaarde uitgevraagd om de LTV te kunnen berekenen. Hoewel de waardering van het bezit op bedrijfswaarde niet meer in de jaarrekening als waarderingsgrondslag wordt gehanteerd, wordt deze toch nog opgevraagd. Dit wordt gedaan om de lange termijn kasstromen in beeld te krijgen.

De kritiek in de reacties is vooral dat er geen keuze wordt gemaakt tussen de methodiek van de marktwaarde en de bedrijfswaarde. Er zijn partijen die daarbij een voorkeur hebben voor bedrijfswaarde en partijen die de marktwaarde prefereren. Het WSW, BZK en de Aw hebben hier uitvoerig bij stilgestaan. Vooralsnog wordt het gepresenteerde normenstelsel gehandhaafd, maar de oproep om een perspectief te schetsen is in het beoordelingskader wel gehonoreerd.

Het WSW en deAw hanteren voor het beoordelingskader voor de scheidingsvoorstellen, het toezicht en de beoordeling van borgbaarheid na scheiding dezelfde uitgangspunten als voor de financiële kaders.

Het vertrekpunt voor deze uitgangspunten zijn kasstromen en marktwaarde verhuurde staat als waarderingsgrondslag. De uitvoering van de publieke taak (de volkshuisvestelijke opgave) in de DAEB-tak brengt met zich mee dat er een verschil kan bestaan tussen de beleidskasstromen en de marktconforme kasstromen conform een belegger. Het is van belang om dit verschil in kasstromen ook in de duiding van het eigen vermogen tot uiting te laten komen in de vorm van een volkshuisvestelijke bestemming.

Bij de beoordeling van de scheidingsvoorstellen zal de methodiek om het verschil tussen de marktconforme kasstromen en beleidskasstromen (op grond van de volkshuisvestelijke bestemming van corporaties) te duiden, de vorm hebben van een afslag op de marktwaarde zoals in hoofdstuk 6.1.2 van het beoordelingskader is uiteengezet.

Het toekomstperspectief is een gezamenlijk normen- en definitiekader van de Aw en Het. Hiertoe zal ook de methodiek om het verschil tussen marktconforme kasstromen en beleidskasstromen te duiden verder worden ontwikkeld in 2016 en worden gevalideerd in 2017. Gelet op een zorgvuldige invoering van een dergelijke gezamenlijk normenkader, zal de definitieve methodiek eind 2017 wettelijk worden vastgelegd. Hiermee is enerzijds geborgd dat er ten behoeve van de beoordeling van de scheidingsvoorstellen geen aangepaste methodiek zal volgen en anderzijds dat de definitieve methodiek zoals deze door Aw en WSW vanaf 2018 wordt toegepast ten behoeve van het reguliere toezicht en risicobeoordeling borging, niet met schokken gepaard gaat.

De uitwerking van het waardebegrip heeft invloed op de kengetallen solvabiliteit en de Loan to Value (LTV). Na vastlegging van de nieuwe methodiek in de wet wordt er vanaf 2018 één waardebegrip voor beide kengetallen gehanteerd.

De norm inzake solvabiliteit op basis van marktwaarde (verhuurd) met volkshuisvestelijke bestemming wordt 20%. Dit was 30% in het scheidingsdocument. Hiermee wordt op korte termijn bewerkstelligd dat de solvabiliteitsnorm minder beperkend zal zijn. De norm voor de solvabiliteit op basis van marktwaarde (verhuurd) in de niet-DAEB-tak (woningvennootschap) blijft ongewijzigd op 40%.

### *3. Financiering niet-DAEB*

#### Normstelling solvabiliteit bij administratieve scheiding

Zowel bij de administratieve scheiding als de juridische splitsing, dient de toegelaten instelling er zorg voor te dragen dat de toegelaten instelling en de woningvennootschap na de scheiding levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn.

Bij juridische splitsing schrijft de wet (Btiv 108) voor dat in beginsel maximaal 60% van de over te dragen woningen gefinancierd wordt met aandelenkapitaal. Het is mogelijk daarvan af te wijken wanneer dit noodzakelijk is voor de levensvatbaarheid en continuïteit van de woningvennootschap (artikel 89 BTIV).

De Aw heeft ervoor gekozen om de doelstellingen voor administratieve scheiding (levensvatbaar en zelfstandig financierbaar ) nader in te vullen door gebruik te maken van de uitwerking in de wettekst met betrekking tot de juridische splitsing.

Enkele respondenten zouden graag meer keuze vrijheid zien zowel bij administratieve- als ook bij de juridische splitsing. Indien de niet-DAEB tak met meer eigen vermogen en minder interne lening kan worden gefinancierd, laat dat meer vrijheden in beleidskeuzes voor woningcorporaties. Deze eis zou volgens enkele corporaties belemmerend kunnen werken voor bijvoorbeeld het overhevelen van te liberaliseren bezit.

Het WSW, BZK en de Aw hebben kennis genomen van de respons. Niettemin is ervoor gekozen om de geformuleerde bandbreedte niet aan te passen. Een financiering van maximaal 60% met aandelenkapitaal (cq. een belang van de DAEB-tak in de niet-DAEB-tak) geeft voldoende ruimte om een evenwichtige verhouding tussen de solvabiliteit van de DAEB- en de niet-DAEB-tak te realiseren. Hierbij wordt recht gedaan aan de eis dat beide in financiële zin voldoende levensvatbaar en financierbaar moeten zijn. Een surplus aan middelen ten opzichte van wat nodig is, hoort in principe thuis bij de DAEB-activiteiten. De niet-DAEB tak krijgt met deze keuze een behoorlijk goede uitgangspositie waarbij het mogelijk moet zijn om de ambities vorm te geven. De maximum normering betreft alleen de startsituatie. Bovendien is er een mogelijkheid om hiervan af te wijken indien dit noodzakelijk wordt geacht, naar analogie van hetgeen is beschreven bij juridische splitsing (artikel 89 BTIV).

#### Niet levensvatbare DAEB-tak

Een van de basisprincipes van de nieuwe Woningwet is het bereiken van een structureel levensvatbare en financierbare DAEB-tak en niet-DAEB tak na scheiding of splitsing (Btiv pag. 106 e.v.). De meeste aandacht in de consultatie gaat uit naar



de casus dat een corporatie voor scheiding levensvatbaar is, waar de DAEB-tak dit na scheiding vervolgens niet meer. Uitgangspunt van de nieuwe Woningwet is dat corporaties zich toeleggen op hun kerntaken; de DAEB-tak dus.

Zelfstandige levensvatbaarheid van een niet-DAEB-tak bij administratieve scheiding zal mogelijk niet in één keer kunnen worden bereikt bij een aantal corporaties, zonder dat er sprake is van consequenties op korte termijn. Voor die situaties zal desgewenst maatwerk mogelijk zijn om het pad richting het terugkeren naar de kerntaken te effenen. De Aw zal in dat geval eerst kijken of met andere keuzes in het scheidingsvoorstel wel de situatie kan worden bereikt dat beide takken levensvatbaar zijn. In het onderzoek zijn de omvang van de interne lening, de rente op de interne lening en dividendbeleid de belangrijke stuurmogelijkheden die nader worden uitgewerkt. Indien er stuurmogelijkheden zijn, zal de corporatie deze in haar scheidingsvoorstellen moeten opnemen.

Indien er geen mogelijkheid is om bij aanvang de DAEB-tak te laten voldoen aan de normen, dan dient het scheidingsvoorstel te zijn gericht op verbetering van de financiële positie. De Aw gaat ervan uit dat de dividenduitkeringen vanuit de niet-DAEB tak worden aangewend om de DAEB-tak op zo kort mogelijke termijn levensvatbaar te maken. Aanvullende maatregelen zoals het verkopen van DAEB-bezit kunnen niet op voorhand worden uitgesloten, maar zullen naar verwachting niet nodig zijn; het geheel was voor scheiding immers levensvatbaar.

#### Financieringskosten interne lening

Op dit moment staat in de wet dat als hoogte van de rente op de interne lening de rente op 10 jaar staatsleningen met een opslag van 150 basispunten moet worden gehanteerd. In de consultatieversie van het beoordelingskader wordt aangegeven dat het uitgangspunt mogelijk wordt aangepast.

De reacties geven veelal steun aan de voorgenomen aanpassing. BZK zal de bepalingen in de wet aanpassen waardoor de corporatie de vrijheid krijgt om een hogere interne rente te hanteren dan de minimale voorgeschreven rente (10 jaar staats met 150 bpt opslag). Hierdoor krijgt de corporatie meer beleidsvrijheid om binnen de financiering keuzes te maken ten behoeve van het gekozen portefeuille beleid. Bovendien maakt dit de verhouding tussen door de DAEB- en de niet-DAEB-tak betaalde rente evenwichtiger.

#### 4. *Rol WSW*

Een behoorlijk aantal reacties betreft de inhoudelijke- en procesopvattingen van het WSW. Zo is de het corporaties niet altijd duidelijk onder welke voorwaarden het WSW mee gaat werken aan de benodigde vrijgave van het onderpand dat nodig is bij juridische splitsing. Sommige reacties vinden dat het WSW onvoldoende beleidsvrijheid biedt voor woningcorporaties om juridische splitsing mogelijk te maken.

Het WSW heeft de ambitie om haar rol snel verder te verduidelijken richting de sector. Er dient eerst nog een intern besluitvormingstraject te worden gevolgd. De samenwerking met de Aw heeft geleid tot het huidige beoordelingskader. Als 'hoeder van de borg' beoordeelt het WSW de scheiding/splitsing tegen het licht van de risico's die dit meebrengt voor corporaties en voor het borgstelsel als geheel. Net als voor het WSW is het ook voor een individuele corporatie van belang dat de risico's in het borgstelsel worden beheerst. De keuze(s) en de wijze waarop de corporatie dit inricht, bepaalt of het risico voor de corporatie hoger of lager wordt. Het WSW

publiceert in juni zijn visie op de risico's rondom scheiding/splitsing voor corporaties en voor het borgstelsel als geheel op zijn website. Met deze visie geeft het WSW aan welke risico's het signaleert en de wijze waarop deze door de corporatie kunnen worden beheerst. Corporaties kunnen deze meenemen in de afwegingen die zij maken in hun besluitvorming over scheiding en/of splitsing.

Het WSW zal geen andere of aanvullende financiële kaders voor de beoordeling van de financierbaarheid en levensvatbaarheid voor de corporatie en de verschillende taken hanteren dan het beoordelingskader. Wel is het WSW gebonden aan de vereisten vanuit het Reglement van Deelneming (RvD) en de afspraken met het Rijk, de VNG en gemeenten rondom de verhouding tussen de geborgde schuldpositie van de corporatie en de WOZ-waarde van het bij het WSW ingezet onderpand (totaal en per gemeente). Het WSW moet vanzelfsprekend compliance aan deze vereisten blijven toetsen totdat deze aangepast zijn aan het wettelijk kader en/of het met de Aw afgestemde beoordelingskader. Het plan is om een 'richtlijn juridische splitsing' uiterlijk eind juni te publiceren. Voor het bepalen van die gevallen waarin het WSW een ontwerpvoorstel voor scheiding en/of splitsing beoordeelt, gelden de volgende uitgangspunten:

- Het WSW beoordeelt een ontwerpvoorstel voor een juridische splitsing in alle gevallen.
- Het WSW beoordeelt een ontwerpvoorstel voor een administratieve scheiding alleen in die gevallen waarbij er sprake is van een afwijking op reeds lopende afspraken rondom financieel herstel, herstructurering of sanering,
- Het WSW beoordeelt een ontwerpvoorstel voor een administratieve scheiding tevens wanneer het scheidingsvoorstel leidt tot een situatie waarbij één van beide takken en/of de totale TI (Toegelaten Instelling) niet of niet langer meer financieel zelfstandig levensvatbaar en financierbaar zijn (lees: niet (meer) voldoen aan de financiële ratio's). Het WSW beoordeelt in dat geval het ontwerpvoorstel inclusief de voorgenomen herstelmaatregelen nadat de corporatie daarover overleg heeft gevoerd met de Aw. In geval van een voorstel voor een hybride scheiding waarbij geen sprake is van overdracht van bezit vanuit de TI aan een verbinding, behandelt het WSW het voorstel als een administratieve scheiding. Een hybride scheiding waarbij er wel sprake is van overdracht van bezit vanuit de TI aan een verbinding (incl. de woningvereniging), behandelt het WSW als een juridische splitsing.

Het WSW plant om gelijktijdig met de publicatie van de 'richtlijn juridische splitsing' een document te publiceren dat de hiervoor beschreven werkwijze nader toelicht.

Het WSW is in gesprek met de Aw en met BZK over aanpassing van de bestaande 'richtlijn vrijgave onderpand, sectie vrijgave' en 'richtlijn ongeborgde financiering' in relatie tot de aanpassing van de wetgeving.

#### 5. *Keuze voor 10 jaar kasstromen*

Uit de reacties kan worden opgemaakt dat er weinig bezwaar is tegen de opvraag van 10 jaars kasstromen. De gegevens zijn voorhanden en het verstrekken brengt weinig administratieve last met zich mee. Opgemerkt wordt dat in de "extra" opgevraagde jaren de beleidsvoornemens nog weinig concreet kunnen zijn.

De Aw realiseert zich dat dit inderdaad geldt voor de kasstromen in latere jaren. Met dat inzicht worden de kasstromen in de laatste vijf jaar ook beschouwd. Het inzicht dat deze analyse biedt is voor de Aw wel nodig om de financiële beoordeling te kunnen maken en inzicht te krijgen in de mate waarin de portefeuillestrategie kan worden gerealiseerd in 10 jaar.

#### 6. *Direct rendement*

In het consultatiedocument wordt het begrip direct rendement gedefinieerd. Deze uitwerking zou afwijken van de definities zoals in die markt worden gehanteerd. Daarnaast is er veel onduidelijkheid betreft de toepassing van het begrip.

De Aw gebruikt het directe rendement om het financieel presteren van de niet-DAEB tak te analyseren. De genoemde 3,5% was bedoeld als een signaleringsvorm. Om meer duidelijkheid te verschaffen laat de Aw deze signaleringsnorm van 3,5% vervallen. Het directe rendement wordt geanalyseerd door de Aw mede aan de hand van regionale cijfers met als doel om het renderen van de niet-DAEB tak beter in beeld te krijgen. Verder zal de Aw de tekst aanpassen om meer duidelijkheid te verschaffen, zodat mogelijke misverstanden over afwijkingen met de definitie in de markt worden voorkomen

#### 7. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR) niet-Daeb*

De reacties geven weer dat er zorgen zijn over de haalbaarheid van de norm bij de niet-DAEB tak. De ratio kan "schommelen" over de jaren.

In het document wordt verduidelijkt dat de norm DSCR voor niet-DAEB vooral een signaleringsnorm is die moet worden geplaatst in de context van de gehele uitvraag op dit aspect. De Aw zorgt er voor dat dit in de Q&A verder wordt toegelicht.

#### 8. *Wat is de definitie hybride*

Uit de reacties is gebleken dat het begrip hybride nog onvoldoende duidelijk is. De Aw zal de toelichting in het document op dit punt verbeteren. Een scheiding is hybride indien er bezit wordt overgeheveld van de TI naar een dochtervennootschap, terwijl ook niet-DAEB bezit achterblijft in de TI. Indien er een administratieve scheiding plaatsvindt waarbij de huidige nevenstructuur in stand blijft, dan geldt dit als een administratieve scheiding.

#### 9. *Zienswijzen*

Enkele respondenten constateren dat de tekst in het document verder gaat dan de wettekst. Pagina 11 van het consultatiedocument; 'Gemeenten dienen ervoor zorg te dragen dat hun zienswijzen primair zijn gericht op het belang van de volkshuisvesting en de doelstelling van de DAEB-tak (...)'. Volgens de reacties zouden gemeenten hun zienswijze naar eigen inzicht moeten kunnen beargumenteren gebaseerd op hun eigen beleid.

Deze passage is inhoudelijk niet gewijzigd ten opzichte van de consultatieversie. De omvang van over te hevelen bezit naar de niet-DAEB-tak zal moeten kunnen worden geplaatst in het licht van de analyse van de voor de doelgroep van beleid vastgestelde omvang van de DAEB-portefeuille. Voor wat betreft de realisatie van nieuwe commerciële activiteiten (niet-DAEB) zal de gemeente zich primair richten op marktpartijen. De niet-DAEB-tak van een toegelaten instelling kan betrokken raken bij het oppakken van deze commerciële activiteiten.

#### *10. Risico selectie*

Meerdere partijen geven aan dat zij het opnemen van een risicoparagraaf onderschrijven (paragraaf 6.5 beoordelingsdocument). Het is wenselijk is om te weten hoe de methode wordt toegepast. De Aw zal in de Q&A de toepassing verder toelichten.

#### *11. Marktconformiteit*

De financiële kaders van de niet-DAEB-tak zijn marktconform; door het scheiden van de DAEB en de niet-DAEB-tak wordt kruislingse subsidiering immers tegengegaan. Hierdoor wordt de niet-DAEB-tak op termijn met eenzelfde kostenstructuur geconfronteerd wordt als marktaanbieders. Dit garandeert dat vanuit niet-DAEB marktconforme huren gevraagd worden en een marktconform rendement. Desalniettemin is het voor de Aw van belang om naast de kostenstructuur ook inzicht te hebben in de marktconformiteit van rendementen. Het is niet verplicht om voor alle niet-Daeb woningen een maximale markthuurlen te vragen, zolang de niet-DAEB-tak op totaal niveau maar een marktconform rendement behaalt. Afwijkingen van een marktconform rendement kunnen namelijk een indicatie zijn van ofwel ongewenste marktgedrag en daarmee mogelijk in strijd handelen met de mededingingswet. Het kan ook een indicatie zijn dat er toch nog kruislingse subsidiering plaatsvindt vanuit de DAEB-tak. Dit is in strijd met de beginselen van de Woningwet.

Dit is een uitgave van de

**Inspectie Leefomgeving en Transport**

Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag  
088 489 00 00

[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)

@inspectieLeNT

Mei 2016