



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2070
Stichting Ymere
t.a.v. het bestuur
Postbus 2412
1000 CK Amsterdam

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

[Redacted]

Datum

30 november 2022

Ons Kenmerk

H621414

Datum 30 november 2022
Betreft Waarschuwing in verband met onrechtmatig verstrekken
van voorschotten energiekorting aan huurders

Geacht bestuur,

In deze brief geef ik een waarschuwing aan Ymere in verband met de overtreding van artikel 45 van de Woningwet en artikel 48 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv). Ik heb geconstateerd dat Ymere zelf de twee maal €190,- energiekorting voorschiet aan 749 huurders die vooralsnog niet in aanmerking komen voor landelijke compensatie van hogere energiekosten. Dat past niet binnen de bovengenoemde wet- en regelgeving en is daarmee onrechtmatig.

Toelichting

In mijn mail van 8 november 2022 stelde ik u enkele vragen over de procesgang, de juridische afwegingen en het risico dat Ymere het voorgeschoten geld niet terug krijgt. Deze vragen zijn op 15 november 2022 schriftelijk beantwoord. Daarna hebben wij over deze casus gesproken tijdens een digitaal overleg op 28 november. De informatie uit de mail en het gesprek heb ik meegenomen in mijn overwegingen hieronder.

Bij het bepalen van mijn interventie sluit ik aan bij de Landelijke Handhavingsstrategie ILT/Aw (LHS). Ik heb onder meer rekening gehouden met de volgende overwegingen:

- Ik constateer dat het voorschieten van de energiekorting onrechtmatig is, want dit past niet binnen het limitatief omschreven gebied van de volkshuisvesting zoals geformuleerd in artikel 45 van de Woningwet. Bovendien is het in strijd met artikel 48 Btiv, waar het ter beschikking stellen van financiële middelen limitatief is beperkt tot een aantal situaties.
- Ymere is een grote corporatie met een voorbeeldfunctie, naar wie binnen de sector gekeken wordt. De nieuwsberichten van Ymere aan haar huurders worden in veel bredere kring gelezen. Het nieuwsbericht van 3 november jl. kan mogelijk ook collega-corporaties er toe aan zetten om deze onrechtmatige weg te volgen. Daarom moet ook rekening gehouden worden met een

ongewenst uitstralings-effect. Het verwijderen van de berichtgeving van 3 november 2022 door Ymere is daarom van belang.

- 'Het goed doen voor uw huurders' is voor u één van de belangrijkste drijfveren van Ymere als onderdeel van haar volkshuisvestelijke opdracht. U wilt met de genoemde maatregel bij deze specifieke groep huurders de onzekerheid over de rijksbijdrage wegnemen. Dit 'terwijl zij al een lastige financiële situatie kennen door alle gestegen prijzen het afgelopen jaar'. U gaat naar eigen zeggen hierbij uit van de bedoeling van de wetgever en niet zozeer van de letter van de wet. Het voorkomen van het verlenen van financiële voorschotten is echter wel degelijk de bedoeling geweest van de wetgever.
- Dat Ymere iets zou willen doen voor huurders die in financiële problemen komen door de stijgende energielasten kan de Aw wel goed volgen, maar de Aw vindt dat Ymere daarbij eerst moet kijken naar instrumenten die wél wettelijk zijn toegestaan. Ik verwijs voor mogelijkheden naar de lijn die de Aw in kwesties als deze hanteert in de bijlage bij deze brief.
- Ik constateer dat nadat het idee binnen de organisatie is ontstaan, hierover besluitvorming heeft plaatsgevonden in de Directieraad van Ymere op 1 november 2022. Daarnaast is het voorstel besproken met ██████████ van de Raad van Commissarissen. ██████████ kon zich vinden in uw afwegingen en de rest van de RvC is geïnformeerd. Ook de huurdersorganisatie (SHY) is op de hoogte gebracht van het idee en deze organisatie staat volgens u ook achter dit plan. Uit dit proces maak ik op dat het besluit in korte tijd een volledige procesgang heeft doorlopen.
- U stelt dat daarbij ook de mogelijke risico's in kaart zijn gebracht. Ik concludeer uit uw reactie op mijn vragen dat bij de totstandkoming van dit besluit binnen Ymere onvoldoende toetsing van de rechtmatigheid van het besluit aan de Woningwet heeft plaatsgevonden.
- Uit uw reactie maak ik op dat u bij het besluit wel de mogelijke financiële risico's heeft afgewogen. U acht de impact op Ymere (€285.000) materieel gezien beperkt. Ymere loopt naar uw inschatting een beperkt risico dat de Rijksoverheid het voorgeschoten bedrag niet aan Ymere zal terugbetalen. Daarom loopt Ymere volgens u 'juridisch gezien' een beperkt risico dat Ymere ten onrechte het bedrag voorgeschoten heeft. Voor het uitbrengen van het persbericht op 3 november heeft u hierover contact gehad met het Ministerie van EZK. U ziet deze inschatting bevestigd door toezeggingen van de minister in het Kamerdebat op 10 november jl. Ik kan de financiële risico-afweging op zich volgen, maar wil nog geïnformeerd worden over het al dan niet terugbetalen van het door Ymere voorgeschoten bedrag door de Rijksoverheid.
- Ymere heeft haar besluit dat zij de energiekorting voorschiet aan de 749 huurders gepubliceerd op 3 november 2022 in een openbaar nieuwsbericht, waarbij geen voorbehoud is gemaakt ten aanzien van de uitvoering van dit besluit. De huurders mogen op basis hiervan terecht verwachten dat zij in december de energiekorting daadwerkelijk krijgen uitgekeerd van Ymere. Daarmee is voor mij duidelijk dat het terugdraaien van het besluit en het publiekelijk intrekken van deze toezegging door Ymere een onwenselijke weg is. Het terugdraaien van het besluit, weegt niet op tegen de gedane toezegging door Ymere aan de huurders, welke hier op mochten vertrouwen.
- Ymere heeft bij de Aw een goede staat van dienst op het gebied van rechtmatigheid en governance. In het verleden is bij twijfel over rechtmatigheidskwesties steeds contact gezocht met de Aw. Daarmee ziet de Aw deze overtreding als een incident.

Ik leg u alles overziend een waarschuwing op in verband met het overtreden van artikel 45 van de Woningwet en artikel 48 van het Btiv. Dit is in deze situatie de meest lichte interventie in de Landelijke Handhavingsstrategie ILT/Aw. Er zijn mij geen feiten of omstandigheden gebleken die tot een ander oordeel leiden.

Ik verwacht van u dat Ymere per direct de berichtgeving van 3 november jl. verwijderd van haar website. Tot slot wil ik geïnformeerd worden over de

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
30 november 2022

Ons Kenmerk
H621414

voortgang in de terugbetaling door het Rijk van het door Ymere voorgesloten bedrag. Mocht Ymere geen gevolg geven aan deze waarschuwing, of indien de overtreding zich nogmaals voordoet, zal ik overgaan tot een bestuursrechtelijke interventie.

Voor de volledigheid merk ik op dat deze waarschuwing geen besluit is in de zin van de Awb en er derhalve geen bezwaar en/of beroep mogelijk is.

Tot slot

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen. Tot slot wijs ik u erop dat de Aw deze brief publiceert op haar website.

Hoogachtend,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR
/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

[Redacted signature]

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
30 november 2022

Ons Kenmerk
H621414

Bijlage: Hulp van woningcorporaties bij stijgende energielasten

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ontvangt steeds meer signalen vanuit woningcorporaties dat huurders straks mogelijk de huur niet meer kunnen betalen, door de stijging van de energieprijzen. De verwachting is dat huurachterstanden oplopen en het aantal incassomaatregelen en huisuitzettingen toe gaat nemen. Dat is een onwenselijke situatie omdat de kerntaak van de woningcorporaties is om te zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Daarom wil de Aw de woningcorporaties informeren over de mogelijkheden tot het bieden van ondersteuning.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
30 november 2022

Ons Kenmerk
H621414

De Aw onderschrijft dat zoveel mogelijk voorkomen moet worden dat de corporaties genoodzaakt zijn tot huisuitzettingen. Corporaties doen vanuit hun kerntaak al veel om de betaalbaarheid voor huurders te bevorderen. De vraag is dan of het ontstane probleem van stijging van de energieprijzen, in eerste instantie op de corporatie verhaald moet worden en de oplossing dus van de corporatie moet komen. Als de corporatie hierin teveel voortouw neemt, dreigt immers weglek van corporatievermogen naar de 'commerciële' energiesector. Eerst zijn dan ook andere partijen in het publieke domein aan bod. Het niet kunnen betalen van de energierekening zou in eerste instantie met de energiemaatschappij opgelost moeten worden, waarbij afsluiting van het gas en licht, zoveel mogelijk voorkomen moet worden. In veel gevallen, maar de Aw realiseert zich lang niet alle gevallen, zal ook het generieke beleid van de korting van op de energierekening in de maanden november en december 2022 en het energieplafond vanaf 2023 soelaas bieden. Dit laat onverlet dat in het beeld van de Aw de corporatie zelf ook het nodige kan doen.

Bemiddeling voor huurders die in de knel komen

Waar de huurder zelf niet in staat is daarover afspraken met de energiemaatschappij te maken kan de corporatie wellicht in het contact helpen en op coulance kunnen aandringen. Waar de situatie van de huurder binnen de toepasselijke inkomensgrenzen valt, is de gemeente met energietoelagen of bijzondere bijstand voor hen in beeld. Waar nodig kan de corporatie aandringen op meer voortvarende uitbetaling van rechthebbenden en coaching/hulp bieden bij de aanvraag van de energietoelagen van huurders die de weg daar naar toe niet vinden.

Duurzaamheidsmaatregelen

Het naar voren halen in planning van duurzaamheidsmaatregelen door de corporatie of het bevorderen van kleine energiebeperkende maatregelen door de huurder zelf is een meer structurele optie.

Financiële mogelijkheden

De Aw onderkent dat ook na bovengenoemde maatregelen er huishoudens zijn die daarmee onvoldoende geholpen zijn en waar als uiterste middel ook andere hulp van de corporatie dan hierboven genoemd wenselijk is. Naast de mogelijkheden op grond van de Wet tijdelijke huurkorting hebben corporaties verschillende mogelijkheden om huurders met financiële problemen tegemoet te komen. Bijvoorbeeld het opschorten van de betalingstermijn, waarbij de huurder de huur dan op een later moment alsnog moet betalen. Corporaties mogen echter huur niet vooraf kwijtschelden. Het achteraf kwijtschelden van een betalingsverplichting om huurachterstand, schuldsanering en huisuitzetting te voorkomen of te beperken, kan al op basis van bestaande regelgeving. Naast deze tijdelijke maatregelen kan als 'last resort' ook de huur van een specifieke huurder permanent verlaagd.