

Vergaderjaar 2020–2021

**29 453**

**Woningcorporaties**

**Nr. 519**

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN  
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 september 2020

Hierbij stel ik u in kennis van de aanwijzing op basis van artikel 60, tweede lid, van de Woningwet, die ik heb gegeven aan de Autoriteit woningcorporaties. Deze aanwijzing zorgt ervoor dat de woningcorporaties die (een deel van) het bezit van Vestia in zes maatwerkgemeenten overnemen, uitgezonderd worden van een toepassing van de markttoets die is opgenomen in artikel 44c, van de Woningwet. Inmiddels is ook besloten de markttoets tijdelijk op te schorten. Dit vergt een aanpassing van het Besluit toegelaten instellingen 2015, die nog voor advies aan de Raad van State moet worden voorgelegd. Met deze aanwijzing wordt op die opschorting vooruitgelopen. Zoals hieronder zal worden toegelicht, draagt een spoedige overname van (een deel van) het bezit van Vestia bij aan een volkshuisvestelijke oplossing in de maatwerkgemeenten.

Vestia heeft in zes maatwerkgemeenten, te weten Zuidplas, Barendrecht, Pijnacker-Nootdorp, Westland, Brielle en Bergeijk, intentieovereenkomsten gesloten ten behoeve van de overdracht van een deel van haar bezit aan andere woningcorporaties. Een deel van dat bezit is niet-daeb. 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.<sup>1</sup>

Vestia is in deze maatwerkgemeenten de grootste of op één na grootste woningcorporatie en levert als gevolg van haar positie als saneringscorporatie een beperkte bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgaven. De maatwerkgemeenten gaven aan behoefte te hebben aan een woningcorporatie die een grotere volkshuisvestelijke bijdrage kan leveren, onder meer op het gebied van een uitbreiding van de woningvoorraad, een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad (waaronder verduur-

<sup>1</sup> Rapportage aanbevelingen bestuurlijk regisseur inzake Vestiageemeenten, 4 juli 2019. Bijlage bij Kamerstuk 29 453, nr. 490

zaming) en verbetering van de leefbaarheid. Het genoemde rapport heeft de volkshuisvestelijke problematiek in de maatwerkgemeenten in kaart gebracht en hiertoe oplossingsrichtingen aangedragen. De overdracht van Vestia-bezit aan andere woningcorporaties in de maatwerkgemeenten is als meest kansrijke oplossingsrichting aangewezen. Toepassing van de markttoets zoals opgenomen in artikel 44c, van de Woningwet kan de uitvoering van deze oplossingsrichtingen en de gesloten intentieovereenkomsten in de weg staan. Gelet daarop is de toepassing van de markttoets in dit specifieke geval ongewenst.

Met partijen is in de periode voorafgaand aan de intentieovereenkomsten verkend welke oplossingsrichtingen er zijn en de overnemende woningcorporaties hebben het voornemen uitgesproken om een belangrijk deel van het bezit van Vestia terug te brengen in het gereguleerde segment. Dat is in het belang van de volkshuisvesting en zou niet worden bediend door marktpartijen. De overdracht van een deel van het Vestia-bezit aan andere woningcorporaties is op relatief korte termijn uitvoerbaar en goed ontvangen door de betreffende gemeenten. Daarmee wordt er tevens gezorgd dat aan de lokale afspraken over het volkshuisvestingsbeleid voldaan kan worden, met betaalbare woningen van goede kwaliteit in een fijne, leefbare omgeving. Een overdracht van een deel van de woningen van Vestia aan marktpartijen is volgens de bestuurlijk regisseur geen passende oplossing, onder meer omdat de betreffende gemeenten dit niet als duurzame oplossing zagen en de vraagprijs van Vestia mogelijk lastig te verenigen is met de rendementseisen die momenteel gangbaar zijn bij commerciële beleggers.

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek onder leiding van de bestuurlijk regisseur, waaruit blijkt dat een goede uitvoering van de intentieovereenkomsten bijdraagt aan het volkshuisvestelijk belang in de maatwerkgemeenten, is de goede uitvoering van de gesloten intentieovereenkomsten gewenst. Omdat toepassing van de markttoets deze uitvoering in de praktijk in de weg kan staan, heb ik de Autoriteit woningcorporaties verzocht niet te handhaven op het vereiste van de markttoets bij de overname van Vestia-bezit zoals hierboven beschreven.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren