

Datum 9 maart 2017  
Betreft Bindende uitspraak inzake geschil over de totstandkoming van prestatieafspraken

Bij brief, ontvangen op 24 januari 2017, is een geschil voorgelegd dat de totstandkoming van prestatieafspraken in de gemeente Zoetermeer in de weg staat (hierna te noemen: geschil), zoals bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de Woningwet, met het verzoek om over dit geschil een bindende uitspraak te doen.

Met deze brief ontvangt u de bindende uitspraak in dit geschil.

#### **Verloop van de procedure**

Het geschil is voorgelegd aan de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet (hierna te noemen: de commissie). De commissie heeft op 27 februari 2017 haar advies uitgebracht. Bijgaand treft u het advies aan.

#### **Advies commissie**

De commissie heeft mij geadviseerd om de gemeente Zoetermeer in het ongelijk te stellen.

#### **Bindende uitspraak**

Mijn bindende uitspraak is overeenkomstig het advies van 27 februari 2017, kenmerk 2017/3, van de commissie.

Ik geef u in overweging om, gelet op deze bindende uitspraak, opnieuw met betrokken partijen in overleg te treden en zo mogelijk alsnog prestatieafspraken te maken voor de gemeente Zoetermeer.

#### **Overwegingen**

Voor de motivering van de bindende uitspraak verwijs ik u naar de overwegingen die de commissie aan haar advies ten grondslag heeft gelegd. De overwegingen neem ik over en worden hier als herhaald en ingelast beschouwd.

De commissie stelt vast dat Vestia een saneringscorporatie is zoals omschreven in artikel 57 van de Woningwet en in artikel 112 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, waardoor Vestia gebonden is aan het saneringsbesluit. De commissie stelt vast dat in dit saneringsbesluit is opgenomen

**Datum**  
9 maart 2017  
**Kenmerk**

dat de corporatiesector bijdraagt aan de sanering van Vestia.  
De commissie wijst erop dat de bevoegdheid inzake de uitvoering van het toezicht omtrent Vestia en het naleven van het saneringsbesluit gemandateerd is aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De commissie stelt derhalve vast dat vragen omtrent een bijdrage van de Rijksoverheid en de corporatiesector niet door de commissie beantwoord kunnen worden. De commissie stelt vast dat Vestia meewerkt aan een regionaal onderzoek ten behoeve van een beter volkshuisvestelijk voorstel voor de regio. De commissie is van oordeel dat Vestia met haar bod binnen haar mogelijkheden een inspanning levert om bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in Zoetermeer. De commissie stelt daarnaast vast dat Vestia inmiddels (nadat dit geschil is ingediend) het streefhuurpercentage heeft verlaagd van 98% naar circa 90% van de maximaal toegestane huur.

#### **Aard van de bindende uitspraak**

Bijgaand treft u een nadere toelichting aan over de aard van de bindende uitspraak, zoals bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de Woningwet.

#### **Kennisgeving en publicatie**

Andere betrokken partijen bij dit geschil worden schriftelijk in kennis gesteld van de bindende uitspraak in dit geschil. Eveneens wordt de bindende uitspraak gepubliceerd op de website: [www.woningwet2015.nl](http://www.woningwet2015.nl).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

dr. R.H.A. Plasterk

Bijlage(n):

- advies commissie
- toelichting inzake de aard van een bindende uitspraak

**Advies aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van de adviescommissie geschilbeslechting prestatie afspraken Woningwet (hierna: commissie) over het geschil tussen de Gemeente Zoetermeer, de Huurders Belangenvereniging Vestia Zoetermeer en Vestia (2017/3)**

**I. Geschilbehandeling, samenstelling commissie en werkwijze**

Geschil tussen de Gemeente Zoetermeer (hierna: Zoetermeer), de Huurders Belangenvereniging Vestia Zoetermeer (hierna: HBVZ) en Woningcorporatie Vestia (hierna: Vestia).

Geschil ontvangen op: 24 januari 2017

Ingesteld door: Zoetermeer

Overige betrokkenen: Vestia en HBVZ

Datum advies: 27 februari 2017

Termijn van zes weken na ontvangst van het geschil voor een uitspraak van de minister met mogelijkheid van verlenging met vier weken.

De samenstelling van de commissie:

- Sybilla Dekker, onafhankelijk voorzitter
- Yvonne Geerdink, plaatsvervangend lid voor Jan van der Schaar (voorgedragen door Aedes)
- Elly Blanksma, lid (voorgedragen door de VNG)
- Lodewijk de Waal, lid (voorgedragen door de Woonbond)

De commissie hanteert bij geschilbehandeling de door haar vastgestelde werkwijze waarbij eerst de ontvankelijkheid getoetst wordt; vervolgens wordt een preadvies opgesteld met een eventueel onderscheid tussen procedurele, relationele en inhoudelijke aspecten van het geschil. Tot slot wordt het advies in het geschil vastgesteld door de commissie en wordt het goedgekeurde advies verzonden aan de minister.

**II. Ontvankelijkheid**

De informatie is compleet verstrekt bij het indienen van het geschil conform artikel 19a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 en derhalve is het geschil ontvankelijk.

**III. Beoordelingskader op grond van artikel 19d Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015**

De commissie betreft in haar advies het wettelijk kader (waaronder artikel 42, 43 en 44 Woningwet waarin het proces wordt beschreven om tot prestatieafspraken te komen en artikel 40 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen 2015 waarin de geschilbeslechting nader uitgewerkt is) en voor zover relevant het in de gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid, het in andere gemeenten waar de betrokken toegelaten instelling werkzaam is geldende volkshuisvestingsbeleid, de financiële mogelijkheden van de toegelaten instelling, de mate waarin de belangen van de huurders van de toegelaten instelling in de betreffende gemeente zowel inhoudelijk als procesmatig betrokken zijn en de door de minister vastgestelde Rijksprioriteiten.

#### **IV. Kern van het geschil**

In geding is het bod van Vestia dat volgens Zoetermeer geen adequate bijdrage levert aan de Woonvisie Zoetermeer inzake verkoopbeleid, huurbeleid, liberalisatie en jaarlijks vrijkomend aanbod.

#### **V. Het geschil**

Hieronder wordt ingegaan op het inhoudelijke geschil met de argumenten van Zoetermeer en de zienswijze van HBVZ en Vestia. Vervolgens wordt het oordeel van de commissie gegeven. Een procedureel en een relationeel geschil zijn niet expliciet door de partijen benoemd.

##### *Inhoudelijk geschil*

- a) **Zoetermeer** stelt dat het bod van Vestia inzake verkoopbeleid, huurbeleid, liberalisatie en jaarlijks vrijkomend aanbod geen adequate bijdrage levert aan de Woonvisie Zoetermeer en Zoetermeer stelt dat het bod derhalve onvoldoende is.
  - b) Zoetermeer stelt dat er jaarlijks de komende jaren te veel huurwoningen door Vestia verkocht of geliberaliseerd worden (90 liberalisering en 25 verkopen, totaal 115). Volgens Zoetermeer zijn de gevolgen van het bod van Vestia ingrijpend voor de sociale woningvoorraad.
  - c.) Zoetermeer stelt dat de maximale huurstijging in het bod van Vestia betekent dat de huur voor zittende huurders minder betaalbaar wordt.
  - d) Zoetermeer stelt dat het gevolg van de crisis bij Vestia uit 2012 niet alleen gedragen moet worden door de huurders van Zoetermeer en andere Vestia gemeenten, maar dat een oplossing hiervoor gevonden moet worden binnen de bredere corporatiesector en bij de Rijksoverheid.
- 
- a) **HBVZ** stelt met Zoetermeer van mening te zijn dat Vestia, vanwege haar status als woningcorporatie en het door Vestia gekozen kerngebied, een beter volkshuisvestelijk bod moet doen op de pijlers beschikbaarheid, verkoopbeleid, verhuurbeleid en liberalisatiebeleid.
  - b) HBVZ stelt met Zoetermeer dat de beschikbaarheid van de betaalbare woningvoorraad onvoldoende is in het bod van Vestia.
  - c) HBVZ stelt dat de maximale huurverhogingen die jaarlijks worden doorgevoerd niet bij een sociale verhuurder passen en dat Vestia een woningcorporatie blijft, of zij nu in sanering is of niet, en dat financieel herstel niet ten koste mag gaan van beschikbaarheid en betaalbaarheid.
  - d) HBVZ onderschrijft de stelling van Zoetermeer dat de crisis van Vestia niet alleen gedragen moet worden door de huurders van Zoetermeer, maar dat een oplossing hiervoor gevonden moet worden binnen de bredere corporatiesector en bij de Rijksoverheid.

Ad a) **VESTIA** stelt sinds eind 2011 een saneringscorporatie te zijn, zoals omschreven in de Woningwet in artikel 57 en in artikel 112 in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Vestia stelt sinds 2013 te werken aan duurzaam financieel herstel aan de hand van een door de toezichthouders goedgekeurd verbeterplan. Vestia stelt aan deze kaders van het verbeterplan te moeten voldoen en zodoende niet aan alle door diverse gemeenten ingebrachte volkshuisvestelijke wensen tegemoet te kunnen komen. Vestia stelt dat het geschil met de gemeente Zoetermeer zich beperkt tot de omvang van de sociale huurvoorraad in 2017 en dat dit zich uit in het niet tot afspraken komen over thema's als betaalbaarheid, beschikbaarheid, verkoop- en liberaliseringsbeleid. Vestia stelt dat over de volkshuisvestelijke prestaties op gebieden zoals onderhoud, leefbaarheid, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid en veiligheid wel prestatie afspraken zijn gemaakt met Zoetermeer en HBVZ.

Ad b en d) Vestia stelt dat er een verbeterplan is opgesteld om te komen tot duurzaam financieel herstel, te weten een vastgoedportefeuille met voldoende sociale huurwoningen in een goede staat en met voldoende verdien capaciteit, het voldoen aan de grenswaarden van de financiële ratio's van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties voor een gezonde woningcorporatie en het gedurende de saneringsperiode in voldoende mate voldoen aan haar volkshuisvestelijke prestaties. Vestia stelt te willen bijdragen aan de vergroting van de sociale woningvoorraad, door nieuwbouw van DAEB of door transformatie van andersoortig bezit. Vestia stelt dat ze in het scheidingsvoorstel voor Zoetermeer het percentage niet-DAEB (diensten van

algemeen economisch belang) woningen heeft teruggebracht van 49% tot 35% (ruim 2000 woningen) en dat 65% (ruim 3800 woningen) beschikbaar blijft in de sociale woningvoorraad. Vestia stelt deze verhouding ook aan te houden in de volgende jaren. Vestia stelt dat het aantal te verkopen woningen in Zoetermeer niet boven de 25 komt en dat dit aantal niet hoger ligt dan het verkoopprogramma van de andere Zoetermeerse corporaties en dat het past binnen het in de prestatieafspraken opgenomen verkoopkader van Zoetermeer (maximaal 400 verkopen t/m 2019). Vestia stelt in diverse bijeenkomsten met de gemeenten van de regio Haaglanden haar scheidingsvoorstellen DAEB/niet-DAEB toegelicht te hebben. Vestia stelt dat de afname door de scheidingsvoorstellen zeer geleidelijk is. Vestia stelt dat er tijd is om de komende jaren op regionaal niveau met samenwerkingspartners tot een nadere invulling van de behoefte aan nieuwe sociale huurwoningen te komen. Zoetermeer stelt dat er regionaal onderzoek wordt verricht; Vestia meldt dat uit de tussentijdse resultaten van dit regionale onderzoek blijkt dat de druk in Zoetermeer door een eventuele afname van de sociale woningvoorraad minder groot is dan in bijvoorbeeld Den Haag en Westland.

Ad c) Vestia stelt voorts dat haar huurbeleid voldoet aan de wettelijke kaders en dat het huurbeleid gematigd is met ingang van 2017 in vergelijking tot 2012-2016. Vestia stelt dat het streefhuurpercentage van Vestia wordt verlaagd van 98% naar circa 90% van de maximaal toegestane huur en dat deze verlaging nog niet bekend was tijdens het opstellen van de prestatieafspraken.

## **VI. Het oordeel van de commissie en advies over de bindende uitspraak van de Minister**

De **commissie** stelt vast dat Vestia een saneringscorporatie is zoals omschreven in artikel 57 van de Woningwet en in artikel 112 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, waardoor Vestia gebonden is aan het saneringsbesluit.

De **commissie** stelt vast dat in dit saneringsbesluit is opgenomen dat de corporatiesector bijdraagt aan de sanering van Vestia.

De **commissie** wijst erop dat de bevoegdheid inzake de uitvoering van het toezicht omtrent Vestia en het naleven van het saneringsbesluit gemandateerd is aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De **commissie** stelt derhalve vast dat vragen omtrent een bijdrage van de Rijksoverheid en de corporatiesector niet aan de commissie zijn.

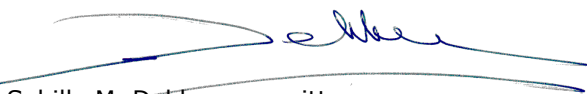
De **commissie** stelt vast dat Vestia meewerkt aan een regionaal onderzoek ten behoeve van een beter volkshuisvestelijk voorstel voor de regio.

De **commissie** is van oordeel dat Vestia met haar bod binnen haar mogelijkheden een inspanning levert om bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in Zoetermeer.

De **commissie** stelt daarnaast vast dat Vestia inmiddels (nadat dit geschil is ingediend) het streefhuurpercentage heeft verlaagd van 98% naar circa 90% van de maximaal toegestane huur.

De **commissie** adviseert de minister gezien het vorenstaande om Zoetermeer in het ongelijk te stellen.

De adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet,



Sybilla M. Dekker, voorzitter  
Den Haag, 27 februari 2017

# bijlage

Aard van de bindende uitspraak, zoals bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de Woningwet

A

---

Bijlagenummer

2

---

De bindende uitspraak van de minister, zoals bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de Woningwet, is erop gericht het geschilpunt tussen partijen weg te nemen, op grond waarvan lokale partijen (gemeente, toegelaten instelling en huurdersorganisatie) alsnog kunnen besluiten tot het maken van prestatieafspraken.

Een bindende uitspraak, zoals bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de Woningwet, is erop gericht dat de partijen die betrokken zijn bij het geschil zich binden aan de uitspraak en zelf verantwoordelijkheid nemen voor de naleving ervan. De bindende uitspraak van de minister is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Nu er geen sprake is van een besluit, is het niet mogelijk bezwaar en vervolgens beroep bij de bestuursrechter in te stellen. Het is aan de partijen zelf om alsnog prestatieafspraken te maken. Het staat partijen vrij om zonedig een beroep te doen op de burgerlijke rechter, als restrechter.

Voor de Autoriteit woningcorporaties, zoals bedoeld in artikel 60, eerste lid, van de Woningwet kan het herhaaldelijk niet acteren door een toegelaten instelling op bindende uitspraken van de minister, zoals bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de Woningwet, aanleiding vormen om in het kader van toezicht aandacht te besteden aan deze gang van zaken. De toezichthouder zal dan niet ingrijpen op een individueel geschil, maar de toegelaten instelling bestuurlijk aanspreken op haar handelen in het algemeen.