



Factsheet

Goedkeuring voor niet-daeb-activiteiten

(Markttoets en financiële toets)

Wettelijk kader:

Het goedkeuringsregime is terug te vinden in artikel 44c van de Woningwet 2015 en is nader uitgewerkt in artikel 41 tot en met 45 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikel 20 van de Ministeriële Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Voor het uitvoeren van niet-daeb-activiteiten, zoals het realiseren van koop- of duurdere huurwoningen, doorloopt de corporatie een goedkeuringsproces. Het proces bestaat uit een markttoets en een financiële toets. Met de markttoets wordt verkend of marktpartijen interesse hebben in het uitvoeren van de activiteit. Is dat niet zo, dan kan met de corporatie in gesprek gegaan worden. In de financiële toets wordt gekeken naar de financiële risico's en rendementen van de activiteit. Zonder goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties (Autoriteit) mag de activiteit niet plaatsvinden.

Voor welke corporaties geldt de markttoets?

De markttoets is enkel noodzakelijk wanneer de gemeente verwacht dat zij voor een niet-daeb-activiteit een beroep zal doen op een *administratief gescheiden* corporatie. Als de gemeente verwacht dat een marktpartij de taak wil oppakken, ligt het niet voor de hand een markttoets te starten.

Wie voert een markttoets uit?

De gemeente voert de markttoets uit. Indien geen (geschikte) marktpartij gevonden wordt om de activiteit uit te voeren, kan de gemeente afspraken maken met de corporatie. Als de corporatie bereid is de activiteit uit te voeren, dan meldt de gemeente dit bij de Autoriteit. De gemeente verklaart daarbij dat de markttoets goed en eerlijk verlopen is (zie box). Daartoe moet het onderstaande proces doorlopen worden:

Algemene bekendmaking

De eerste stap is dat de gemeente de gewenste activiteit bekend maakt. Dat gebeurt in ieder geval langs elektronische weg, via een algemeen toegankelijke medium waarvan verwacht mag worden dat potentieel geïnteresseerde partijen de gewenste activiteit kunnen zien. De gemeente geeft daarbij ook de specificaties en/of voorwaarden aan, zoals de locatie, de grondprijs, de financiële voorwaarden of de wens voor een bepaald soort vastgoed. Is de bekendmaking op verschillende plekken terug te vinden, moet overal dezelfde informatie beschikbaar zijn.

Veranderende voorwaarden

Als door omstandigheden of voortschrijdend inzicht de voorwaarden voor de activiteit veranderen, zal dit ook via een algemene bekendmaking bekend gemaakt moeten worden. Zo worden partijen opnieuw in de gelegenheid gesteld interesse te tonen in het uitvoeren van de activiteit.

Interesse vanuit de markt

Wordt er interesse getoond vanuit de markt, dan zal de gemeente met die partij in gesprek gaan. Blijkt de marktpartij onder de door de gemeente gestelde voorwaarden de activiteit te willen en kunnen uitvoeren, dan mag de corporatie het voornemen niet uitvoeren. Ook bij gelijke geschiktheid gaat de marktpartij voor.

Geen interesse marktpartij

Als zich geen (geschikte) marktpartij heeft gemeld, kan de gemeente de corporatie vragen de activiteit uit te voeren. De gemeente stelt alle andere partijen die eerder interesse hebben getoond hiervan op de hoogte en wijst die partijen op de mogelijkheid om een klacht in te dienen bij de Autoriteit.

De verklaring van de gemeente

De gemeente dient te verklaren dat:

- Overleg is gevoerd met andere gemeenten die een rechtstreeks belang hebben bij de activiteit;
- De niet-daeb-activiteit noodzakelijk is;
- Alle partijen dezelfde informatie zijn verstrekt en geen informatie is verstrekt die partijen een voordeel biedt tegenover andere partijen;
- In het geval van een wijziging van voorwaarden, deze wijziging algemeen bekend is gemaakt en alle partijen in de gelegenheid zijn gesteld opnieuw te reageren op het voornemen.
- Geen ander dan de corporatie het voornemen tegen de vooraf gestelde voorwaarden wil uitvoeren.

Bezwaar van een marktpartij?

Als de gemeente in gesprek gaat met een corporatie, moeten partijen die eerder interesse hebben getoond hiervan op de hoogte worden gesteld. Zij hebben vervolgens vier weken om zich bij de Autoriteit te melden. In het geval van een dergelijke melding zal de Autoriteit na moeten gaan of de markttoets goed en eerlijk verlopen is. Is dat niet het geval, dan krijgt de corporatie bericht dat geen toestemming verleend zal worden om de activiteit uit te voeren. De Autoriteit doet geen uitspraak over de wenselijkheid van de activiteit. Ontvangen de corporatie en de gemeente na acht weken geen bericht van de Autoriteit, dan kan het voornemen verder uitgewerkt worden.

Voorwaarden voor goedkeuring van de Autoriteit

Als het voornemen verder uitgewerkt is, moet de corporatie de Autoriteit expliciet om toestemming vragen. De toezichthouder kijkt daarbij naar drie punten:

Werkdomein: de activiteit moet binnen het gebied van de volkshuisvesting passen, zoals dat in artikel 45 van de Woningwet is vastgelegd. Dit betekent dat de activiteit ten minste gerelateerd is aan het wonen en bijdraagt aan de daebactiviteiten van de corporatie.

Rendement: aangetoond moet worden dat met de activiteit een positief rendement gehaald wordt. In het geval van duurdere huurwoningen moet dit een bruto aanvangsrendement (BAR) van 5,5% zijn. Bij koopwoningen is een rendement van 5% vereist.

Risico's: aan de hand van een financiële toets op de corporatie als geheel en een zienswijze van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt gekeken of de activiteit geen onaanvaardbare risico's voor de corporatie oplevert. Daarnaast wordt nagegaan of er geen andere redenen zijn om de activiteit af te keuren.

De Autoriteit beoordeelt of een voornemen aan alle gestelde voorwaarden voldoet en neemt hierover een besluit.

Uitzondering bij herstructurering op eigen grond

Een markttoets kan achterwege blijven wanneer de niet-daeb-activiteit plaats zal vinden in het kader van herstructurering (sloop/nieuwbouw of ingrijpende renovatie) op grond die voor 1 januari 2015 in bezit was van de corporatie. Grond in (eeuwigdurende) erfpacht geldt niet als eigen grond.

Al aanvang gemaakt?

Het goedkeuringsproces hoeft niet doorlopen te worden voor activiteiten waarvoor vóór 1 juli 2015 een gedateerde en ondertekende overeenkomst met (financiële) verplichtingen is aangegaan waaruit blijkt dat binnen twee jaar begonnen wordt met de fysieke werkzaamheden, of waarvoor voor die datum een omgevingsvergunning is aangevraagd of reeds afgegeven is.