



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Weging van zienswijzen door de Aw





Inhoudsopgave

- Beoordelingsprincipes algemeen
- Procedures
- Kader van weging





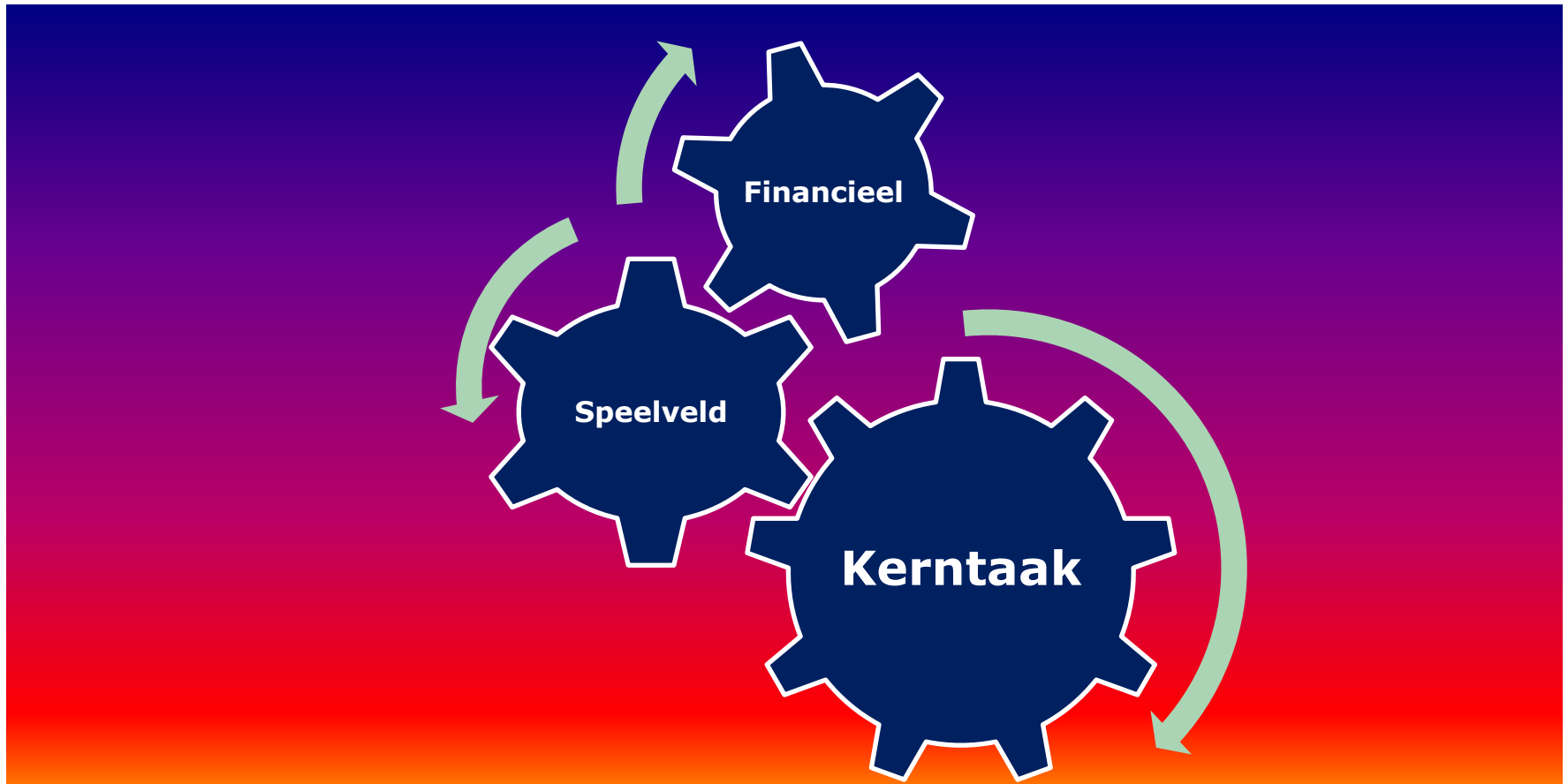
Principes bij beoordeling

- Heldere governance voor gescheiden takken
- Verankering strategie en volkshuisvestelijke opgave
- Bescherming van maatschappelijk vermogen
- Structurele levensvatbaarheid en financierbaarheid van de zelfstandige DAEB-tak en niet-DAEB tak na scheiding of splitsing.

en weging zienswijzen!



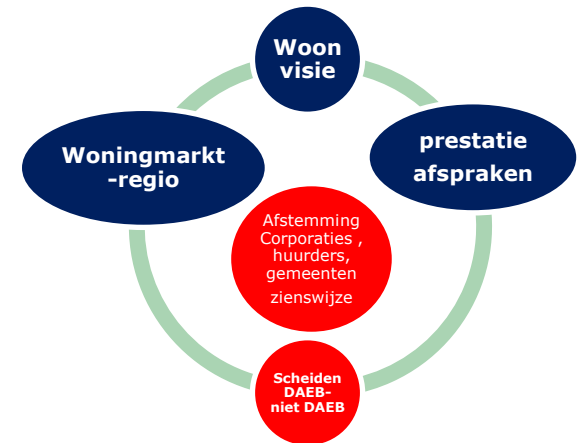
Weging in vogelvlucht vanuit Woningwet





Zienswijzen procedure

- Zienswijzen moeten opgevraagd zijn
 - bescheiden waaruit blijkt dat..
- zienswijze of advies geven is niet verplicht
- Aw beoordeelt of zienswijzen opgevraagd zijn en of een zorgvuldig onderbouwde reactie is gegeven.
 - in de gelegenheid stellen
 - informatie geven
 - overleg/gelegenheid tot overleg
 - onderbouwde reactie
- Bij gebreken: Aw legt terug!





Zienswijzen bij het voorlopig en definitief scheidingsvoorstel

“De ontwerpvoorstellen dienen goed doordacht en onderbouwd te zijn, zodat er geen of slechts minieme afwijkingen zijn t.o.v. de definitieve scheidingsvoorstellen.

- ontwerpvoorstel **geen zienswijzen**,
- ondanks een zorgvuldige procedure,
- bij definitief voorstel een negatieve zienswijze: aantoonbaar nieuwe feiten

Dus: zienswijzen indienen bij ontwerpvoorstel!



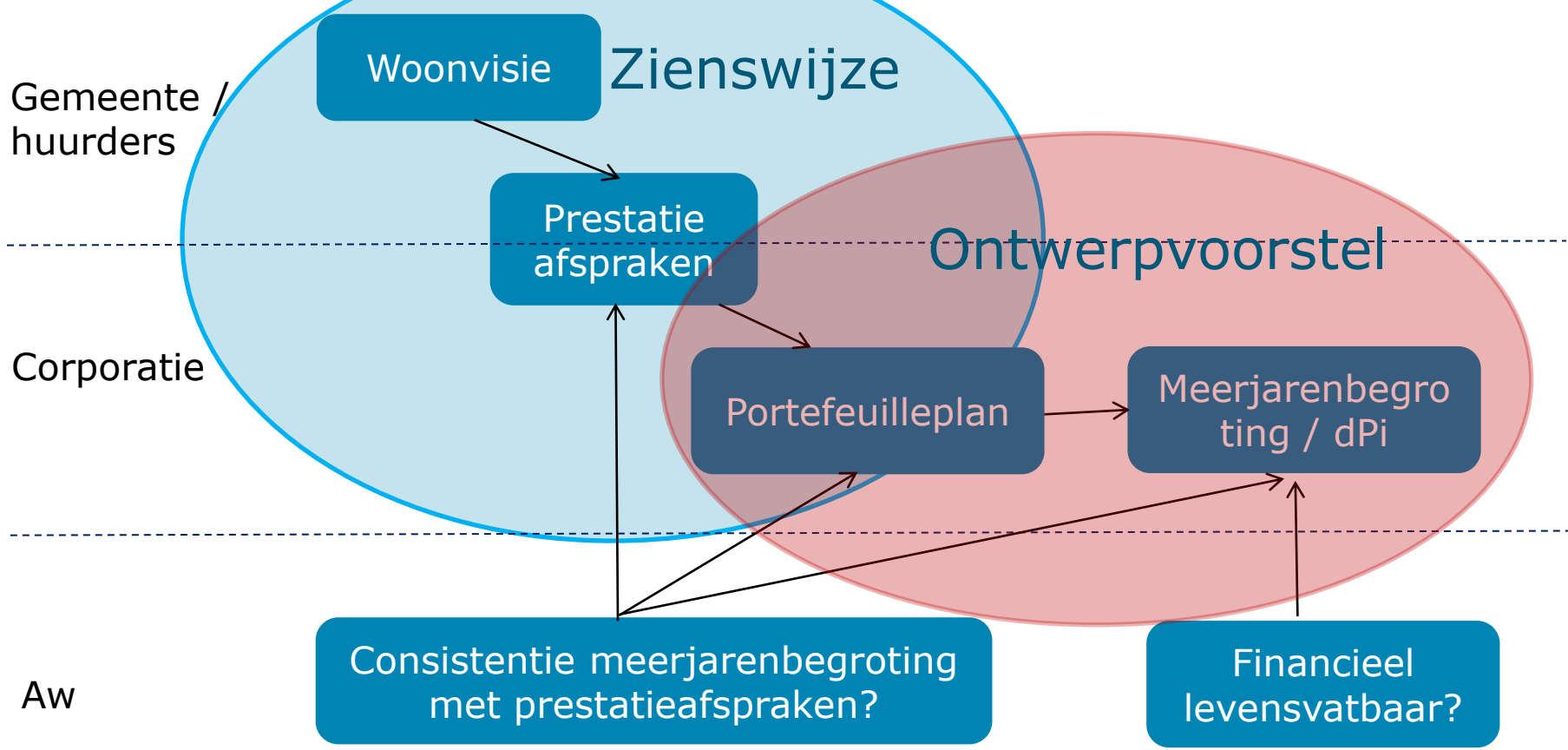
Zienswijzen bij definitief voorstel?

Daarna nogmaals?

- Alleen bij veranderingen die 'relevant' zijn
- Te maken met overheveling (kernvoorraad), regime of interne lening
- En/of de Aw spanning tussen zienswijze en voorlopig scheidingsvoorstel voorstel heeft geconstateerd en wijziging heeft gevraagd aan de corporatie bij voorlopig oordeel.
N.B. voorlopig oordeel Aw gaat naar gemeenten en huurdersorganisaties die advies of zienswijze hebben ingediend!



Kader zienswijzen





Weging van zienswijzen

Wegen van opmerkingen in zienswijzen die te maken hebben met de **onomkeerbaarheid** van de inhoud in het voorstel:

- Overheveling van te liberaliseren woningen (hoofddlijn wet max 10%)
- Welke vorm van scheiding/splitsing is van toepassing?
- Hoogte (en voorwaarden) van de interne/startlening



Overheveling

- Woningen in de DAEB-tak die te liberaliseren zijn
- Volkshuisvestelijke onderbouwing
- Wet: 10 % maximaal tenzij
 - Nodig voor levensvatbaarheid en financierbaarheid
 - Voorraad en doelgroep DAEB niet in het geding





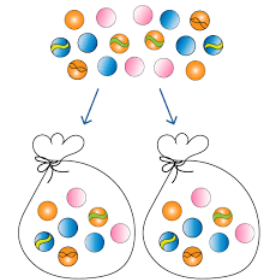
Vorm van scheiden/splitsen

- Verlicht regime: geen zienswijze
- Administratieve scheiding: niet DAEB blijft in de TI
- Hybride: niet DAEB naar bestaande verbinding
- Juridische splitsing: niet DAEB naar woningvennootschap



Interne lening

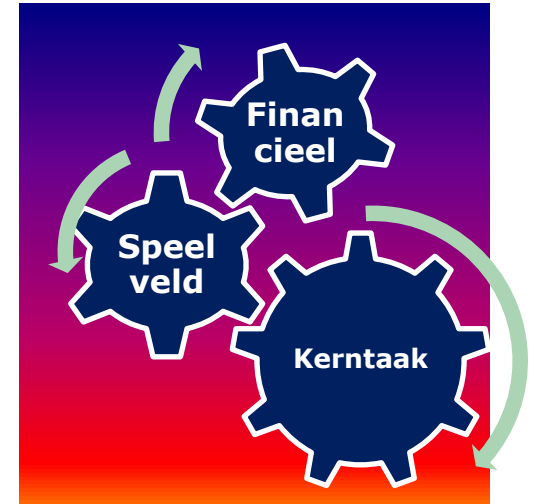
- DAEB is eigenaar van niet DAEB-tak of woningvennootschap
- Leningen blijven in DAEB
- Eisen uit beoordelingskader (minimale solvabiliteit)
- Rente en aflossing op interne lening van DAEB aan niet DAEB geeft (verplichte) kasstroom aan DAEB
Dividend: is vrijblijvend
- Hogere interne lening leidt niet tot weglek maatschappelijk vermogen
- Door renteverplichting ook druk om te presteren in niet DAEB





Wat doet de Aw niet

- Geschillen over prestatieafspraken
Minister!
- Zaken die spelen “binnen DAEB”
- Oordeel is geen “toestemming” toekomstig beleid
 - wel degelijke onderbouwing van financiële levensvatbaarheid





Conclusie

Belangrijk: voorafgaand proces tussen partijen

In een boeiende periode na invoering Woningwet met verschuivend speelveld: woningmarktregio's, prestatieafspraken, scheidingsvoorstellen.

Oordeel over scheidingsvoorstel is géén *goedkeuring* vooraf van het toekomstig beleid of de portefeuillestrategie de komende jaren; wel onderbouwing, maar beleid kan veranderen.

Gericht op de onomkeerbare onderdelen van de scheiding!



EINDE

VRAGEN?

