

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

Bij brief, ontvangen op 16 januari 2017, is een geschil voorgelegd dat de totstandkoming van prestatieafspraken in de gemeente Leiderdorp 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 het geschil Huurders Belangen Organisatie Leiderdorp (HBOL) in het ongelijk te stellen omdat er noch in procedureel, noch in inhoudelijk opzicht sprake is van een kennelijk onredelijk voorstel van Rijnhart Wonen.

Bindende uitspraak

Mijn bindende uitspraak is overeenkomstig het advies van 27 februari 2017, kenmerk 2017/1, 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 Leiderdorp.

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 is van oordeel dat Rijnhart Wonen zich procedureel niet onredelijk opgesteld heeft. De commissie stelt vast dat HBOL ten onrechte heeft

Datum
9 maart 2017
Kenmerk

aangenomen dat een inkomensafhankelijke huurverhoging slechts mogelijk is indien er extra investeringen gedaan worden. De commissie stelt vast dat Rijnhart Wonen en HBOL jaarlijks in overleg treden over de huurverhoging binnen de kaders van de Wet op het overleg Huurders Verhuurder. De commissie stelt vast dat Rijnhart Wonen het aanbod heeft gedaan aan HBOL om te tekenen voor de prestatieafspraken waarmee zij het wel eens is (dus alle afspraken met uitzondering van de inkomensafhankelijke huurverhoging), daarin gesteund door de gemeente Leiderdorp. De commissie is van oordeel dat Rijnhart Wonen zich in redelijkheid op het standpunt gesteld heeft dat er een bod is gedaan dat aansluit op de gemeentelijke woonvisie en dat inkomensafhankelijke huurverhoging voldoende is gemotiveerd.

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.

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 Huurders Belangen Organisatie Leiderdorp, de Stichting Rijnhart Wonen en de gemeente Leiderdorp (2017/1)

I. Geschilbehandeling, samenstelling adviescommissie en werkwijze

Geschil tussen de Huurders Belangen Organisatie Leiderdorp (hierna: HBOL), de woningcorporatie Stichting Rijnhart Wonen (hierna: Rijnhart Wonen) en de gemeente Leiderdorp (hierna: Leiderdorp).

Geschil ontvangen op: 17 januari 2017
Ingesteld door: HBOL
Overige betrokkenen: Rijnhart Wonen en Leiderdorp
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 adviescommissie:

- 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 adviescommissie 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

HBOL stelt het ermee oneens te zijn dat Rijnhart wonen gebruik zal maken van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging en extra huurinkomsten zal investeren in nieuwbouw.

HBOL stelt op 19 september 2016 een onderbouwing te hebben gevraagd van de huursom en stelt dat deze na herhaaldelijk verzoek op 28 november ontvangen is. Rijnhart Wonen en Leiderdorp stellen dat de inkomensafhankelijke huurverhoging aansluit op het gemeentelijke beleid en Rijnhart Wonen stelt met Leiderdorp er alles aan gedaan te hebben om tijdig in goed overleg prestatieafspraken te realiseren.

V. Het geschil

Hieronder worden de argumenten van HBOL, de zienswijze van Rijnhart Wonen en de zienswijze van Leiderdorp weergegeven en vervolgens wordt het oordeel van de commissie hierover gegeven. Het procedurele en het inhoudelijke geschil worden afzonderlijk besproken. Een relationeel geschil is niet expliciet door de partijen benoemd.

V.a Procedureel geschil

HBOL heeft kritiek op het procesverloop; op 19 september 2016 heeft HBOL Rijnhart Wonen gevraagd om een onderbouwing van de huursom. Deze heeft volgens HBOL lang op zich laten wachten en is na herhaaldelijk verzoek op 28 november 2016 ontvangen.

Rijnhart Wonen stelt op tijd een bod te hebben gedaan en stelt dat zij er in het proces alles aan heeft gedaan om tijdig in goed overleg prestatieafspraken te realiseren met de betrokken partijen. Rijnhart Wonen stelt dat de door HBOL gevraagde gegevens, de exacte huurstijging per 1 juli 2017, tot op heden niet beschikbaar kunnen zijn; de inkomensgegevens worden immers pas in februari verstrekt. Rijnhart Wonen stelt voornemens te zijn daarna in overleg te treden met de HBOL over de daadwerkelijke huurverhogingspercentages. Rijnhart Wonen betwist de stelling van de HBOL dat zij pas op 28 november 2016 zou hebben gereageerd op het verzoek van 19 september 2016 en stelt dat gegevens over de huursom en inkomensafhankelijke huurverhoging eerder gegeven zijn tijdens de bijeenkomst van 3 november 2016. Voorts stelt Rijnhart wonen dat de HBOL in de e-mail van 17 november 2016 aangeeft die onderbouwing ontoereikend te achten; HBOL geeft uiteindelijk op 28 november 2016 aan dat zij exact wenst te weten waar de huursom uit is opgebouwd, hoeveel wordt verwacht uit huuraanpassingen bij nieuwe verhuringen en hoeveel uit de jaarlijkse huuraanpassing. Zoals vermeld heeft Rijnhart Wonen dit, omdat dergelijke informatie nog niet beschikbaar is, uiteindelijk onderbouwd aan de hand van geschatte bedragen zoals weergegeven in haar begroting. Tot slot stelt Rijnhart Wonen dat de HBOL in haar brief van 23 december 2016 aangeeft dat indien geen overeenstemming wordt bereikt over de inkomensafhankelijke huurverhoging, het gehele voorstel wat haar betreft dient te vervallen. Volgens Rijnhart Wonen zou dat een vetorecht voor de HBOL impliceren, hetgeen uitdrukkelijk niet de bedoeling is geweest omdat dit het functioneren van de sociale woningsector onmogelijk zou maken.

Leiderdorp stelt zich niet te herkennen in de door HBOL geschetste kritiek op het procesverloop. Leiderdorp en Rijnhart Wonen zijn verschillende keren met de HBOL in gesprek geweest en hebben uitvoerig contact gehad over de prestatieafspraken. In de uitgebreide mailwisseling tussen 8 november en 30 december 2016 komt dit ook duidelijk naar voren volgens Leiderdorp. Leiderdorp en Rijnhart Wonen stellen tevreden te zijn over het proces en de inhoud van de prestatieafspraken.

De **commissie** stelt vast dat de Woningwet sinds 2015 als uitgangspunt heeft dat de gemeente, de woningcorporatie en de huurdersorganisatie gezamenlijk prestatieafspraken maken om volkshuisvestelijke ambities te realiseren. In de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en andere regelingen worden geen termijnen voorgeschreven bij de totstandkoming van prestatieafspraken, anders dan dat de toegelaten instelling de gemeente en de huurdersorganisatie(s) uiterlijk op 1 juli verzoekt om een overleg om tot prestatieafspraken te komen en dat, indien dat overleg niet voor 31 december van hetzelfde jaar tot prestatieafspraken heeft geleid, het geschil dat daaraan ten grondslag ligt aan de minister kan worden voorgelegd. De commissie stelt vast dat het rond november 2016 niet mogelijk was de extra huurinkomsten precies te berekenen, omdat pas in 2017 de noodzakelijke inkomensgegevens beschikbaar komen. De commissie stelt vast dat het niet onredelijk is dat Rijnhart Wonen in dit stadium met een globale raming van de opbrengsten komt, temeer omdat Rijnhart Wonen heeft aangeboden over de

huuraanzeggingen met HBOL te overleggen bij het bekend worden van de voor die raming benodigde inkomensgegevens in 2017.

Gelet op de gewisselde processtukken, de zienswijzen en het geschetste procesverloop is niet gebleken dat de procedure niet volgens de daaraan gestelde eisen is verlopen. De commissie is van oordeel dat Rijnhart Wonen aannemelijk heeft gemaakt dat er sprake was van een zorgvuldige en behoorlijke gevoerde procedure met partijen.

V.b Inhoudelijk geschil

a) **HBOL** stelt het oneens te zijn met het voorstel van 8 november 2016 van Rijnhart Wonen:

“Rijnhart Wonen zal gebruik maken van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging en extra huurinkomsten in 2017 (ca. 0,25% van de huursom in 2017) investeren in nieuwbouw”.

b) HBOL stelt dat hiervoor geen (financiële) noodzaak bestaat en dat een concreet bedrag ontbreekt in het voorstel. Het nieuwe voorstel voor de inkomensafhankelijke huurverhoging is op 8 november 2016 ingediend bij de partijen en is zonder overeenstemming tussen de drie partijen opgenomen in de concept prestatieafspraken.

c) Volgens HBOL zijn in de Wet doorstroming huurmarkt 2015 de kaders aangegeven voor het huurbeleid van 2017. HBOL stelt dat een inkomensafhankelijke huurverhoging boven de huursom is toegestaan ten behoeve van extra investeringen, die als concreet bedrag moeten worden opgenomen in de prestatieafspraken en dit heeft Rijnhart Wonen nagelaten.

d) Tevens stelt HBOL dat deze inkomensafhankelijke huurverhoging extra administratieve lasten met zich meebrengt, die mogelijk niet opwegen tegen de extra huurinkomsten.

e) Tot slot stelt HBOL dat het bod geen bijdrage levert aan de uitvoering van de woonvisie van 2013 en dat de investeringsruimte van Rijnhart Wonen voldoende is; er is volgens HBOL geen financiële noodzaak en er is onvoldoende onderbouwing voor deze inkomensafhankelijke huurverhoging.

Ad a) **Rijnhart Wonen** stelt jaarlijks zorgvuldig een afgewogen huurverhogingsvoorstel te maken. Rijnhart Wonen stelt dit te doen binnen de kaders van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

Ad b en e) Rijnhart Wonen stelt een bod te hebben gedaan dat aansluit op de gemeentelijke woonvisie. Ook stelt Rijnhart Wonen dat een inkomensafhankelijke huurverhoging staand meerjaren beleid is, gebaseerd op overheidsbeleid en dat verwerkt is in de door Raad van Commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting.

Ad c, d en e) Rijnhart Wonen stelt niet bekend te zijn met een wettelijk vereiste inhoudende dat zij een financiële noodzaak zou moeten hebben voor het hanteren van een inkomensafhankelijke huurverhoging, laat staan dat zij die concreet zou moeten aantonen. Ook stelt Rijnhart Wonen dat de toelichting op de Wet doorstroming huurmarkt 2015 daar geen melding van maakt. Naar weten van Rijnhart Wonen is de inkomensafhankelijke huurverhoging primair bedoeld als middel om doorstroming te bevorderen door goedkoop scheefhuren tegen te gaan. Rijnhart Wonen stelt dat voor het toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging niet vereist is dat er in de prestatieafspraken een concreet bedrag wordt opgenomen dat aan investeringen zal worden uitgegeven, omdat op voorhand niet te voorzien is in hoeveel gevallen de inkomensafhankelijke huurverhoging kan worden toegepast of wat de opbrengst daarvan zal zijn. Rijnhart Wonen stelt jaarlijks in overleg te treden met de huurdersorganisaties over de huurverhoging waarbij zorgvuldig de belangen van alle doelgroepen onder de huurders afgewogen worden binnen de kaders van de Wet op het overleg Huurders Verhuurder. Rijnhart Wonen stelt dat daarnaast zij het aanbod hebben gedaan naar de HBOL om te tekenen voor de prestatieafspraken waarmee zij het wel eens zijn (dus alle afspraken met uitzondering van de inkomensafhankelijke huurverhoging), daarin gesteund door de gemeente Leiderdorp.

Leiderdorp stelt dat het totale pakket van de prestatieafspraken bijdraagt aan de realisering van de doelen van de gemeentelijke woonvisie en dat deze bijdragen aan meer sociale woningen, waaronder meer doorstroming en minder scheefgroei. Over de investeringsruimte van Rijnhart Wonen merkt Leiderdorp op dat het coalitieakkoord uitgaat van een woningbouwopgave van 200 sociale huurwoningen t/m 2019. Dat betekent volgens Leiderdorp dat Rijnhart Wonen flink zal moeten investeren en middelen zal moeten kunnen aanwenden om deze opgave mede te kunnen

realiseren. Leiderdorp ondersteunt het nog niet opnemen van een concrete huurverhoging in de prestatieafspraken; het woonlastenonderzoek van de HBOL is nog niet vertaald naar concrete maatregelen.

Ad a en b) De **commissie** is van oordeel dat Rijnhart Wonen zich in redelijkheid op het standpunt gesteld heeft dat er een bod is gedaan dat aansluit op de gemeentelijke woonvisie en dat inkomensafhankelijke huurverhoging staand meerjarenbeleid is dat aansluit bij overheidsbeleid. De commissie stelt vast dat het voorstel van Rijnhart Wonen past binnen het wettelijk kader. De commissie is van oordeel dat het niet onredelijk is dat in deze fase van de voorbereiding van de inkomensafhankelijke huurstijging met een raming wordt volstaan.

Ad c) De commissie stelt vast dat HBOL ten onrechte heeft aangenomen dat een inkomensafhankelijke huurverhoging slechts mogelijk is indien er extra investeringen gedaan worden; artikel 54, tweede lid, onderdeel d, Woningwet stelt dat de inkomensafhankelijke huurverhoging niet meetelt voor de gemiddelde huurprijsstijging (huursom) van de woningen mits in de prestatieafspraken is opgenomen dat de extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen. Volgens de commissie ontnemt het ontbreken van de inkomensafhankelijke huurverhoging in de prestatieafspraken Rijnhart Wonen niet de bevoegdheid tot het doorvoeren van een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Ad d en e) De commissie is van oordeel is dat Rijnhart Wonen zich in redelijkheid op het standpunt gesteld heeft dat er een bod gedaan is dat past binnen het wettelijk kader en dat past binnen het staand beleid en dat aansluit op de gemeentelijke woonvisie.

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

De **commissie** is van oordeel dat Rijnhart Wonen zich procedureel niet onredelijk opgesteld heeft. Gelet op het beoordelingskader, de mailwisseling, het procesverloop en andere ingediende stukken hebben Rijnhart Wonen en Leiderdorp zich ingespannen om tijdig prestatieafspraken tot stand te brengen en te ondertekenen. Rijnhart Wonen heeft een zorgvuldige en behoorlijke procedure gevoerd met partijen over de prestatieafspraken.

De **commissie** stelt vast dat HBOL ten onrechte heeft aangenomen dat een inkomensafhankelijke huurverhoging slechts mogelijk is indien er extra investeringen gedaan worden.

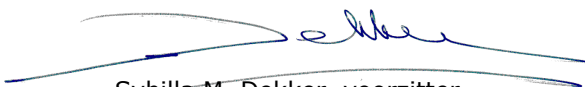
De **commissie** stelt vast dat Rijnhart Wonen en HBOL jaarlijks in overleg treden over de huurverhoging binnen de kaders van de Wet op het overleg Huurders Verhuurder.

De **commissie** stelt vast dat Rijnhart Wonen het aanbod heeft gedaan aan HBOL om te tekenen voor de prestatieafspraken waarmee zij het wel eens zijn (dus alle afspraken met uitzondering van de inkomensafhankelijke huurverhoging), daarin gesteund door de gemeente Leiderdorp.

De **commissie** is van oordeel dat Rijnhart Wonen zich in redelijkheid op het standpunt gesteld heeft dat er een bod is gedaan dat aansluit op de gemeentelijke woonvisie en dat inkomensafhankelijke huurverhoging voldoende is gemotiveerd.

De **commissie** adviseert de minister om HBOL in het ongelijk te stellen omdat er noch in procedureel, noch in inhoudelijk opzicht sprake is van een kennelijk onredelijk voorstel van Rijnhart Wonen.

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.