

Aan
VanMinister voor VRO
CZW

nota

Nader rapport wetsvoorstel saneringskader

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2022-0000091259

Datum

18 februari 2022

Opgesteld door

Samengewerkt met

Directie Wonen

Bijlage(n)

4

Aanleiding

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft op 15 september 2021 een zogenoemd blanco advies uitgebracht over het wetsvoorstel. Met het nader rapport verzoekt u de Koning om het wetsvoorstel aanhangig te maken bij de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

Geadviseerd besluit

Ondertekening van het nader rapport en van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel.

Kern

Dit wetsvoorstel vloeit voort uit een al langer lopend traject en wordt nu voorgelegd met het oog op de beoogde inwerkingtreding per 1 januari 2023. Na het blanco advies van de Raad van State moest in de wettekst in overleg met het WSW nog een aanpassing worden gedaan t.a.v. het vestigen van zekerheden.

Het saneringskader voor woningcorporaties is in 2015 fundamenteel aangepast en in 2019 geëvalueerd. Die evaluatie heeft geleid tot een aantal voorgenomen verbeteringen van de regels om de werking van het saneringskader te verbeteren. De Kamer is over de voorgenomen verbeteringen en de uitwerking daarvan in het wetsvoorstel geïnformeerd.

Het wetsvoorstel beoogt alle partijen die betrokken zijn bij het bieden van een oplossing wanneer een woningcorporatie financiële problemen heeft, meer duidelijkheid te geven zodat voorkomen wordt dat partijen op elkaar wachten, en de problematiek in een zo vroeg mogelijk stadium wordt opgelost, tegen zo laag mogelijke kosten voor de sector.

De belangrijkste voorgestelde verbeteringen:

- Instelling van een "Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen". Die onafhankelijke commissie moet in een vroeg stadium adviseren over de taken van de woningcorporatie die in het belang van de volkshuisvesting voortgezet moeten worden;
- Woningcorporaties in de regio van de noodlijdende woningcorporatie krijgen een grotere verantwoordelijkheid en kunnen zo nodig een aanwijzing krijgen om bezit van de noodlijdende woningcorporatie over te nemen;

- De hoogte van saneringssteun wordt geobjectiveerd; per huurwoning het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en het bedrag dat regiocorporaties kunnen betalen voor die woning;
- Doordat het moment van 'financiële stress' wordt vervroegd – daar is dus eerder formeel sprake van – kan de borgingsvoorziening (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) eerder zekerheidsrechten vestigen op het niet DAEB-bezit van de noodlijdende woningcorporatie.
- Aan het wetsvoorstel is na advisering door de Raad van State een verdere verduidelijking van artikel 21d van de Woningwet over het vestigen van zekerheidsrechten op zgn. DAEB-bezit door WSW toegevoegd.
- Saneringssteun en projectsteun zijn twee van elkaar te onderscheiden instrumenten, die beiden zien op verschillende situaties. Daarom kan het wetsvoorstel saneringskader als zelfstandig wetsvoorstel worden behandeld door de Kamer en is het niet logisch om met het wetsvoorstel te wachten, totdat ook voor projectsteun een wettelijk kader is uitgewerkt.

Onze referentie
2022-0000091259

Datum
18 februari 2022

Toelichting

Politieke context

De voorgestelde wijzigingen in het saneringskader voor woningcorporaties zijn in februari 2019 en april 2020 per brief (Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 470 en Kamerstukken II 2019/20, 29 453, nr. 516) aangekondigd aan de Tweede Kamer.

Krachtenveld

Het wetsvoorstel is voorafgaand aan de advisering door de Raad van State voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en in internetconsultatie geweest.

Met de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is in de voorbereiding van het wetsvoorstel en het nader rapport uitvoerig contact geweest.

Achtergrond saneringskader

- De Woningwet voorziet sinds jaar en dag in de mogelijkheid van saneringssteun voor een woningcorporatie in (ernstige) financiële problemen.
- Met de wijziging van de Woningwet in 2015 is ook het saneringskader aangepast. Sinds die wijziging geldt dat het verlenen van saneringssteun – geheel of gedeeltelijk – aan een woningcorporatie niet langer vanzelfsprekend is. Het voortzetten van de noodzakelijke volkshuisvestelijke activiteiten staat voorop. Hierdoor is saneringssteun, die als publieke heffing aan de sector als geheel wordt opgelegd, niet langer gericht op het voortzetten van de woningcorporatie zelf. Sanering komt pas aan de orde als de oplossing die vanuit het financiële belang van de borgingsvoorziening (Waarborgfonds Sociale Woningbouw, WSW) tot stand komt niet leidt tot de instandhouding van de activiteiten noodzakelijk voor de Diensten van Algemeen Economisch Belang (noodzakelijk-DAEB-activiteiten). Daarnaast is sinds 2015 de bevoegdheid om te besluiten op aanvragen voor saneringssteun door woningcorporaties gemandateerd aan het WSW.
- In 2019 is het saneringskader van de Woningwet 2015 geëvalueerd, mede aan de hand van de saneringsbesluiten omtrent woningcorporaties Woningstichting Geertruidenberg (WSG) en Stichting Humanitas Huisvesting (SHH).

- Aanbevelingen uit de evaluatie waren om sanering als 'last resort' te hanteren, waarbij duidelijk is wanneer tot een sanering wordt besloten en meer transparantie aan te brengen in de rolverdeling tussen betrokken partijen (o.a. saneerder, borgingsvoorziening, Autoriteit woningcorporaties en het Ministerie van BZK).
- Aan de hand van de evaluatie en de daaruit voortvloeiende aanbevelingen zijn beleidsvoornemens uitgewerkt, in afstemming met WSW en andere betrokkenen. Tijdens dit traject is aandacht gegeven voor de positie van belangentegenstelling tussen saneerder en borgingsvoorziening. Belangrijk is dat er een duidelijker onderscheid wordt aangebracht tussen de volkshuisvestelijke en de financiële belangen. Tevens is bezien of er meerwaarde is om bij toekomstige saneringsaanvragen een commissie van externe deskundigen advies uit te laten brengen aan de gemandateerd saneerder t.a.v. de noodzakelijke werkzaamheden van de woningcorporatie. Ten slotte is onderzocht op welke wijze de sectorbetrokkenheid wettelijk geborgd kan worden. Deze beleidsvoornemens zijn vervolgens opgenomen in het wetsvoorstel.
- O.g.v. het wetsvoorstel geldt dat een verzoek tot saneringssteun van een noodlijdende woningcorporatie, alleen volgt als alle eerdere pogingen om de financiële problemen op te lossen onder toezicht van zowel WSW als Aw (aan de hand van een herstelplan, herstructureringsplan of met steun van regiocorporaties), niet of niet voldoende soelaas hebben geboden. Al met al zou dit het aantal toekomstige saneringsaanvragen daarom moeten beperken. Dit zowel in het belang van alle woningcorporaties in de sector, als van het Rijk en gemeenten die achtereenvolgens zijn van de borgingsvoorziening.

Onze referentie

2022-0000091259

Datum

18 februari 2022

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Concept nader rapport wetsvoorstel saneringskader	
2	Advies Raad van State wetsvoorstel saneringskader	
3	Wetsvoorstel saneringskader	
4	Memorie van toelichting wetsvoorstel saneringskader	