

Vergaderjaar 2021–2022

36 055

Wijziging van de Woningwet in verband met aanpassing van het saneringskader

Nr. 5

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 maart 2022

Woningcorporaties spelen een cruciale rol bij de huisvesting van huishoudens met een lager inkomen. De Woningwet bevat een mogelijkheid om saneringssteun aan te vragen indien een woningcorporatie vanwege ernstige financiële problemen haar noodzakelijke sociale activiteiten niet meer kan uitvoeren. Uw Kamer heeft een wetsvoorstel ontvangen om de werking van het kader dat daarbij sinds 2015 geldt, verder te verbeteren (Kamerstuk 36 055). De evaluatie van het saneringskader en de ervaringen met twee saneringsaanvragen sinds de wijziging van de Woningwet per 1 juli 2015, waren aanleiding voor deze verbeteringen van dit saneringskader voor woningcorporaties.¹ Ik heb uw Kamer eerder geïnformeerd over de hoofdlijnen van de voorgenomen verbeteringen.² Het wetsvoorstel is uitgewerkt conform de geschetste voorgenomen verbeteringen en vormt het sluitstuk van een al langer lopend proces.

Ik zal in deze brief nogmaals kort ingaan op de achtergrond van de wijzigingen. Daarnaast maak ik, los van het wetsvoorstel, gebruik van de mogelijkheid u te informeren over twee gerelateerde onderwerpen: de publicatie van toezichtrapporten en andere relevante informatie over het WSW en de stand van zaken in de Vestia maatwerkgemeenten.

Aanleiding en uitgangspunten saneringskader

Financiële continuïteit is een belangrijke randvoorwaarde voor een woningcorporatie om volkshuisvestelijke prestaties te kunnen leveren. Mede naar aanleiding van de parlementaire enquête woningcorporaties (PEW) is in 2015 de Woningwet aangepast en is het financiële toezicht verbeterd, om nieuwe financiële problemen zoveel mogelijk te

¹ Zie het verslag van de evaluatie van de herziening van de Woningwet, Kamerstuk 32 847, nr. 470.

² Kamerstuk 29 453, nr. 516.

voorkomen. Voor 2015 bestond al de mogelijkheid om als woningcorporatie een aanvraag voor saneringssteun te doen. De gevallen waarin een zo'n aanvraag kan worden gedaan zijn uitzonderlijk. Sinds 2015 is het verlenen van saneringssteun bovendien niet langer vanzelfsprekend. Daarbij staat niet het voortzetten van de instelling, maar het voortzetten van de noodzakelijke volkshuisvestelijke werkzaamheden voorop. Sanering dient tegen zo laag mogelijke kosten te gebeuren, omdat saneringssteun als publieke heffing aan de sector als geheel wordt opgelegd.

In het recente verleden hebben een drietal woningcorporaties te maken gehad met een aanvraag voor saneringssteun. In het geval van Vestia is de saneringsaanvraag gedaan voor het in werking treden van de herziene Woningwet in 2015. De sanering van Vestia is vorig jaar afgerond, zoals ook eerder aan uw Kamer toegelicht.³ Sinds de herziening van de Woningwet in 2015 zijn er twee saneringsaanvragen gedaan, door Stichting Humanitas Huisvesting (SHH) en Woningstichting Geertruidenberg (WSG). Bij beide corporaties hadden de financiële problemen al voor de herziening van de Woningwet.

In het geval van SHH is al het vastgoed na een fusie overgegaan naar woningcorporatie Woonbron. Daarbij is geen saneringssteun toegekend, omdat de borgingsvoorziening de beschikking had over de benodigde middelen om de financiële problemen op te lossen.⁴ In het geval van WSG is saneringssteun toegekend en daarmee al het bezit van deze woningcorporatie overgenomen door andere woningcorporaties binnen de woningmarktregio. WSG is daarbij blijven voortbestaan voor de afwikkeling van leningen.⁵ Gegeven de ervaring met deze twee saneringsaanvragen onder de herziene Woningwet was er behoefte te onderzoeken hoe de werking van het saneringskader voor mogelijke toekomstige saneringsgevallen verder verbeterd zou kunnen worden.

Het voorliggende wetsvoorstel is in uitgebreid overleg met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de sector vertegenwoordigd door Aedes, tot stand gekomen. Het is erop gericht, de werking van het saneringskader binnen de bestaande uitgangspunten verder te verbeteren en komt voort uit de wens de verantwoordelijkheden van betrokken partijen te verduidelijken, zodat voorkomen wordt dat partijen op elkaar kunnen gaan wachten bij het oplossen van problemen. Daarmee worden de volkshuisvestelijke belangen sneller gediend en de kosten voor de sanering beperkt. Door eerder inzicht te verkrijgen in de omvang van het bezit van de noodlijdende woningcorporatie dat bij een mogelijke saneringsaanvraag voortgezet dient te worden vanuit het belang van de volkshuisvesting, dragen de voorgestelde wetswijzigingen eraan bij dat de sector en andere betrokkenen tijdig tot een acceptabele en werkbare oplossing komen.

Nieuwe saneringsaanvragen zijn op dit moment niet aan de orde. Zoals aangegeven is echter gebleken dat het saneringskader verdere aanscherping behoeft om indien zich in de toekomst toch een saneringssituatie zou voordoen, sneller tot een oplossing voor het volkshuisvestelijke vraagstuk te komen. Daarom is van belang om nu met dit wetsvoorstel tot afronding van het traject tot verbetering van het saneringskader te komen. Beoogd wordt de voorgestelde wijzigingen per 1 januari 2023 in werking te laten treden.

³ Kamerstuk 29 453, nr. 546.

⁴ Kamerstuk 29 453, nr. 460.

⁵ Kamerstuk 29 453, nr. 478.

Toezihtsrapportages WSW

Het rapport Toeziht WSW 2020, opgesteld door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), is actief openbaar gemaakt op grond van artikel 8, eerste lid van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). In de begeleidende Kamerbrief (Kamerstuk 29 453, nr. 542) werd melding gemaakt dat de publicatiemogelijkheid voor toekomstige toezichtrapporten en -informatie een basis zou krijgen in de Woningwet bij de eerstvolgende aanpassing hiervan. Het voorliggende wetsvoorstel is die eerstvolgende aanpassing. Verdere analyse heeft echter uitgewezen dat aanpassing van de Woningwet hiervoor niet noodzakelijk is. Publicatie van toezichtrapporten en andere relevante informatie over WSW kan in de nabije toekomst openbaar worden gemaakt op grond van de Wet open overheid. In lijn met de huidige werkwijze zullen toezichtrapportages gelijktijdig worden gepubliceerd op de website van de Aw en aangeboden aan de Tweede Kamer.

Stand van zaken in maatwerkgemeenten

Op 30 november 2021 is uw Kamer geïnformeerd over de leningruil, de voorgenomen splitsing en de afronding van de voorgenomen sanering van Vestia (Kamerstuk 29 453, nr. 546). Daarbij is ook de stand van zaken in de zogenoemde maatwerkgemeenten aan de orde gekomen. In dat kader werd gewezen op het aflopen van de opdracht van de bestuurlijk regisseur, Hamit Karakus, op 31 december 2021. Onderstaand voldoe ik aan de toen gedane toezegging om uw Kamer begin van dit jaar verder te informeren over de stand van zaken in de maatwerkgemeenten en over het verdere proces.

Eindrapport bestuurlijk regisseur

De bestuurlijk regisseur heeft een eindrapport opgesteld waarin de stand van zaken per maatwerkgemeente uitvoering wordt besproken⁶. Het rapport bevat een beschrijving van het speelveld, de gevolgde aanpak en laat belangrijke actoren aan het woord. Ook bevat het «lessons learned». In het woord vooraf bedankt de bestuurlijk regisseur de betrokken bestuurders en medewerkers van corporaties en gemeenten voor hun inzet en het vele werk dat ze hebben verzet. Ik sluit mij hierbij aan. Mijn dank geldt daarnaast evenzeer Hamit Karakus zelf en degenen die hem hebben ondersteund.

De overname van woningen van Vestia door lokale corporaties is een complex proces gebleken. De omstandigheden verschillen per gemeente en daarmee verschilt ook de tijd die partijen nodig hebben om hun positie te bepalen. In het eindrapport van de bestuurlijke regisseur worden de verschillende vormen van complexiteit beschreven die daarbij aan de orde zijn.

Stand van zaken in resterende maatwerkgemeenten

In februari 2019 is de bestuurlijk regisseur aangesteld met als opdracht om concrete en werkbare oplossingen te verkennen die konden leiden tot afspraken voor de volkshuisvestelijke opgaven in de zes gemeenten waar Vestia veel bezit heeft. Hiermee kwam het rijk tegemoet aan de zorgen die leefden bij de gemeenten Barendrecht, Bergeijk, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas, en bij de provincies Noord-Brabant en Zuid-Holland. Na een verkennende fase kon de bestuurlijk regisseur in juli 2019 rapporteren dat overname van het bezit van Vestia door een coalitie

⁶ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

van lokale corporaties per gemeente de meest passende oplossing zou zijn. Ook bleek dat in elk van de gemeenten de lokale woningcorporaties bereid waren hierover het gesprek aan te gaan. Partijen zijn langs deze lijn naar oplossingen gaan zoeken, waarbij de in mei 2020 per gemeente gesloten bestuurlijke akkoorden belangrijke markeringspunten waren. Behalve de lokale partijen waren het Ministerie van BZK, de beide provincies, Aedes en WSW hierbij betrokken. BZK heeft toen toegezegd om de mogelijkheid van vrijstelling van overdrachtsbelasting te onderzoeken, en om samen met Autoriteit woningcorporaties te kijken naar de markttoets en de interne lening mocht dit tot problemen leiden. Voor deze vraagstukken zijn sindsdien oplossingen gevonden.

In Barendrecht, Pijnacker-Nootdorp en Westland is het eind 2020 gelukt om overeenstemming te bereiken over de overname van het bezit van Vestia door lokale corporaties. Ook in Bergeijk hebben partijen, in oktober 2022, een koopovereenkomst gesloten. De corporaties Woningbelang en De Zaligheden nemen alle 445 woningen van Vestia over. De gemeente Bergeijk en de provincie Noord-Brabant hebben daaraan bijdragen geleverd.

In Brielle en Zuidplas is het proces nog niet afgerond. De bestuurlijk regisseur heeft mij laten weten dat het zowel in Brielle als Zuidplas de moeite loont om verder te gaan met het verkennen van de mogelijkheden om tot overeenstemming te komen tussen de betrokken partijen. Ik vind het van belang dat ook in deze gemeenten een goede oplossing wordt gevonden. Om de partijen de kans te geven om tot een goede afronding van het proces te komen, heb ik daarom Hamit Karakus gevraagd zijn inzet voor deze twee maatwerkgemeenten voort te zetten, in principe voor drie maanden.

In Brielle is het proces om te komen tot overname van het Vestia-bezit nog in volle gang. De corporaties Maasdelta, Ressorst Wonen en De Zes Kernen hebben een coalitie gevormd die mikt op het overnemen van een groot deel van de woningen van Vestia, namelijk alle niet-daeb woningen en de daeb-woningen die onderdeel uitmaken van de over te nemen niet-daeb-complexen (in totaal ca. 770 woningen). De onderhandelingen daarover zijn nu in een afrondende fase, ondertekening van de overeenkomst is voorzien voor mei 2022. Het is de bedoeling om een deel van deze woningen na overname terug te brengen in het sociale segment. Daarnaast willen deze corporaties ca. 400 nieuwe sociale huurwoningen bouwen.

Voor het resterende deel van het Vestia-bezit wordt gezocht naar een andere oplossing, waarbij het Gemeentelijk Woningbedrijf Westvoorne (GWW) en de Stichting Merula Weeshuis Brielle in beeld zijn om woningen over te nemen. De positieve grondhouding van alle betrokkenen, zowel bij de gemeentelijke bestuurders, de bestuurders van woningcorporaties en van het GWW, rechtvaardigen de verwachting dat in Brielle een solide oplossing wordt gevonden.

Het bereiken van overeenstemming blijkt in Zuidplas gecompliceerder. De nieuwbouwpoging in deze gemeente is in vergelijking met de andere maatwerkgemeenten relatief groot. Wel ontvangt de gemeente een bijdrage van ca. € 14,1 mln. vanuit de Woningbouw-impuls voor infrastructurele werken en het verplaatsen van hinderactiviteiten. Eén van de drie corporaties die onderzoeken of zij het bezit van Vestia in Zuidplas kunnen overnemen, Mozaïek Wonen, is tot de conclusie gekomen dat zij de nadruk wil leggen op de opgaven in haar bestaande werkgebied (Gouda). Mozaïek Wonen kiest er wel voor om bij te dragen aan het realiseren van de gewenste nieuwbouw in Zuidplas. Dit heeft als consequentie dat een ca. derde deel van de woningen bij Vestia zal

blijven. Vestia, Woonbron en Woonpartners hebben in een brief aan de gemeente, met afschrift aan de bestuurlijk regisseur, aangegeven weloverwogen de bestuurlijke keuze gemaakt te hebben dat overname van (een deel van) de Vestia-portefeuille voor hen, maar bovenal voor de huurders, het juiste is om te doen. Ook geven zij aan dat er daarnaast in Zuidplas nog een enorme volkshuisvestelijke opgave ligt, waaraan zij willen en kunnen bijdragen, en graag in gesprek gaan met de gemeente over afspraken daarover. Omdat alle partijen dezelfde doelen nastreven, mag verwacht worden dat het ook in Zuidplas tot een goede oplossing komt.

In het eindrapport wordt als belangrijkste les uit het doorlopen traject benoemd dat, bij inzet van alle betrokken partijen, verkoop aan collega-corporaties wel degelijk mogelijk is en dat dit maatschappelijk zeer de moeite waard is. Dat is ook mijn mening en ik hoop dan ook dat in Brielle en Zuidplas partijen elkaar spoedig kunnen vinden in een oplossing die voor de lokale volkshuisvesting en de huurders het beste is.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge