



Aan de minister voor VRO
Van CZW

nota

NnavV en NvW wetsvoorstel saneringskader

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2022-0000272542

Datum

13 mei 2022

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

Directie Wonen

Bijlage(n)

4

Aanleiding

De Tweede Kamer heeft op 15 april 2022 haar verslag uitgebracht over het wetsvoorstel Wijziging van de Woningwet in verband met aanpassing van het saneringskader (hierna: wetsvoorstel). Bijgaand treft u een concept van de nota naar aanleiding van het verslag aan. Tevens is een nota van wijziging van het wetsvoorstel toegevoegd voor het verduidelijken van artikel 21d inzake het vestigen van zekerheidsrechten op niet-DAEB door WSW, het aanpassen van artikel 56b inzake de aanwijzing tot overname van noodzakelijk DAEB door een regiocorporatie en een wetstechnische wijziging.

Geadviseerd besluit

Indien u daarmee kunt instemmen, wordt u geadviseerd de nota naar aanleiding van het verslag, de (toelichting op de) nota van wijziging en de aanbiedingsbrief aan de Tweede Kamer te ondertekenen.

Kern

Verslag

De Tweede Kamerfracties van de VVD, CDA, PvdA, CU, SGP en BIJ1 hebben vragen gesteld over het wetsvoorstel, maar tegelijkertijd ook vragen gesteld over onderwerpen waarop het wetsvoorstel niet ziet. Kort samengevat betreft het vragen over de volgende onderwerpen:

- De mogelijkheden van saneringssteun bij niet-DAEB-activiteiten (SGP) en niet noodzakelijk-DAEB-activiteiten (PvdA) welke nu buiten het saneringskader vallen aangezien dit staatssteun zou betreffen. In de nota wordt toegelicht waarom saneringssteun zich beperkt tot noodzakelijk DAEB, tevens wordt voor uitvoerige toelichting over staatssteun verwezen naar een eerdere kamerbrief.
- BIJ1 stelt vragen over de financiële situatie(/druk) van woningcorporaties als gevolg van overheidsbeleid en wenst te bewegen naar publieke volkshuisvesting zonder marktwerking. Toegelicht wordt dat woningcorporaties private instellingen zijn welke financieel gezond dienen te zijn, daarmee zijn de volkshuisvestelijke prestaties het meest gebaat. Ook wordt hier verwezen naar het afschaffen van de verhuurderheffing.
- De SGP en CU stellen vragen over de beoogde aanwijzingsbevoegdheid tot overname van noodzakelijk DAEB. Toegelicht wordt de relatie tussen de aanwijzingsbevoegdheid en het advies van de adviescommissie

noodzakelijk DAEB, waarom deze bevoegdheid past binnen de corporatiesector en waarom deze bevoegdheid op zichzelf naar verwachting niet leidt tot een Europese aanbestedingsplicht aangezien deze niet in het algemeen stuurt op corporatiebeleid.

- BIJ1 en de VVD informeren naar de invulling van de adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen en de verhouding tussen haar advies en het herstructureringsplan. Regels over de invulling van de adviescommissie volgen met de beoogde wijziging van het BTIV. De verschillende commissieleden worden benoemd door de minister voor VRO. Verder wordt ingegaan op het herstructureringsplan dat een privaat karakter kent en waarin idealiter rekening wordt gehouden met het advies van de adviescommissie.
- SGP, VVD en PvdA stellen vragen over de rol en capaciteit van regiocorporaties die worden betrokken bij het overnemen en instandhouden van het noodzakelijk DAEB van een noodlijdende woningcorporatie. Van regio-corporaties wordt verwacht dat zij bijdragen aan het overnemen en instandhouden van noodzakelijk DAEB als dat in redelijkheid van hen kan worden verwacht. Dit betreft onder andere voldoende financiële capaciteit. Regiocorporaties worden betrokken bij het advies van de adviescommissie door middel van een zienswijzemogelijkheid en zij krijgen inspraak bij een eventuele overname.

Onze referentie

2022-0000272542

Datum

13 mei 2022

Nota van wijziging

Met de nota van wijziging wordt een aantal ondergeschikte wijzigingen en een wetstechnische wijziging aangebracht in het wetsvoorstel.

In de praktijk is gebleken dat het niet volledig duidelijk is of het WSW op basis van de Woningwet ook tijdens een saneringsperiode hypothecaire zekerheidsrechten kan vestigen op niet-DAEB. In een kamerbrief¹ van 28 april 2021 is aangekondigd dat de Woningwet op dit punt zal worden verduidelijkt. Met de toevoeging van de periode tot aan vaststelling van de subsidie wordt geëxpliciteerd dat het WSW gedurende de saneringsperiode zekerheidsrechten kan vestigen op niet DAEB-bezit.

Voortzetting van het noodzakelijk DAEB-bezit is het uitgangspunt van het wetsvoorstel, dit kan worden gerealiseerd met een aanwijzing van de Aw welke een regiocorporatie verplicht daar een bijdrage aan te leveren. Het is dan in eerste instantie aan de regiocorporatie die een aanwijzing krijgt om, indachtig het advies van de adviescommissie, vorm te geven aan de wijze waarop het noodzakelijk DAEB-bezit wordt voortgezet. De mogelijkheid van een fusie als ultimatum remedium is daarom nu niet meer expliciet toegevoegd aan de artikeltekst, maar blijft wel één van de mogelijkheden waarop door een regiocorporatie in de praktijk invulling gegeven kan worden aan een aanwijzing van de Aw.

Toelichting

Politieke context

¹ TK 2020–2021, 32 847, nr. 744

Met name de VVD en SP hebben het saneringsdossier in het verleden kritisch gevolgd. Specifiek de besluitvorming rond en de uitvoering van de saneringsbesluiten voor Stichting Humanitas Huisvesting (SHH) en Woningstichting Geertruidenberg (WSG). In beide gevallen is de sanering afgerond, al wordt in beide gevallen op korte termijn uitspraak verwacht van de Raad van State.

Onze referentie
2022-0000272542

Datum
13 mei 2022

Financiële/juridische overwegingen

Geen bijzonderheden

Krachtenveld

Zowel de nota van wijziging als de nota naar aanleiding van het verslag zijn gedeeld en/of besproken met de Aw, het WSW, Aedes en de VNG.

Communicatie

Geen bijzonderheden

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Niet van toepassing

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Brief NnavV en NvW wetsvoorstel saneringskader	Ter ondertekening
2	NnavV wetsvoorstel saneringskader	Ter ondertekening
3	NvW wetsvoorstel saneringskader	Ter ondertekening (na de toelichting)
4	Verslag 36055 Wijziging van de Woningwet in verband met aanpassing van het saneringskader	Ter informatie