

Vergaderjaar 2017–2018

29 453

Woningcorporaties

Nr. 460

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 november 2017

Met deze brief informeer ik u over de oplossing voor de financiële problemen bij woningcorporatie Stichting Humanitas Huisvesting (SHH). Ook informeer ik u over het wettelijk kader dat met de herziene Woningwet sinds 1 juli 2015 is aangepast en op basis waarvan het saneringsbesluit is genomen.

Fusie SHH met Woonbron

Op 16 december 2016 heb ik uw Kamer geïnformeerd over de ontstane financiële problemen bij SHH (Kamerstuk 29 453 nr. 433). SHH vormde tussen 1992 en 2016 een personele unie met Stichting Humanitas Rotterdam (SHR), een zorginstelling. Deze personele unie was een van de oorzaken van de slechte financiële situatie bij SHH. Per 1 januari 2016 heeft SHH zich op aanwijzen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ontvlochten van SHR. Bij ontvlechting bleek de financiële en vastgoedadministratie van SHH zeer beperkt en incompleet. SHH heeft vanwege de financiële problemen op 2 maart 2017 een saneringsaanvraag ingediend. Op 11 augustus 2017 heeft SHH een aangepaste aanvraag gestuurd, naar aanleiding van aanvullend boekenonderzoek door de beoogde overnemende corporatie Woonbron. In de aangepaste aanvraag wordt door SHH een saneringssubsidie van 130 miljoen euro gevraagd om de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden¹ voort te zetten door middel van een fusie met Woonbron. Deze fusie zal na het op 22 november genomen saneringsbesluit tot stand worden gebracht middels een bijdrage van de borger. Met de fusie is zeker gesteld dat de verhuuractiviteiten van SHH kunnen worden voortgezet. SHH heeft circa 2.900 verhuureenheden waarvan het overgrote deel in Rotterdam. Een fusie betekent voor de huurders van SHH dat zij een andere corporatie als verhuurder krijgen. Een fusie heeft

¹ DAEB-werkzaamheden betreffen alleen verhuureenheden die al in een eerder stadium aangewezen zijn als gereguleerde huurwoningen en ander maatschappelijke vastgoed.

in principe geen effect op bestaande huurcontracten van de huurders, zij behouden hun huurrechten. Er zal de komende maanden worden gewerkt aan de realisatie van de fusie. Gedurende dit proces zal de borger ervoor zorgen dat de werkzaamheden van SHH worden voortgezet.

Saneringsbesluit

Het WSW heeft als gemandateerd saneerder de saneringsaanvraag en het onderliggende plan dat SHH heeft ingediend beoordeeld. Hierbij heeft de saneerder de zienswijzen van betreffende gemeenten, het WSW als borger en de Aw betrokken, alsmede het advies van de sectorcommissie dat SHH op grond van de Aedes-governancecode heeft opgevraagd. Uit het saneringsplan is naar het oordeel van de saneerder gebleken dat voortzetting van de door de gemeenten noodzakelijk geachte sociale verhuuractiviteiten door middel van een fusie met Woonbron tegen de laagst mogelijke kosten gerealiseerd wordt. Er ligt inmiddels een definitief fusiebod van Woonbron.

Op 22 november heeft het WSW als gemandateerd saneerder een afwijzend saneringsbesluit genomen. Reden voor dit besluit was dat de noodzaak van saneringssubsidie voor de voortzetting van de DAEB-werkzaamheden van SHH niet is komen vast te staan. Het belang van de totstandkoming van de fusie voor betrokkenen is zodanig dat ervan moet worden uitgegaan dat de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden ook zonder saneringssubsidie zullen worden voortgezet, zonder dat daarbij het volkshuisvestelijk belang in het geding komt. Het saneringsbesluit is gepubliceerd op de website van het WSW (www.wsw.nl).

Het WSW als borger heeft aangegeven mee te zullen werken aan de realisatie van de fusie tussen SHH en Woonbron, gelet op de verantwoordelijkheid van het WSW om verliezen te minimaliseren. Hiertoe hebben SHH, Woonbron en het WSW op 24 november een overeenkomst gesloten.

Wettelijk kader sanering

Mandatering saneringstaak

Met de herziening van de Woningwet is besloten om de saneringstaak te mandateren aan de borgingsvoorziening, het WSW, conform de aanbevelingen uit de Parlementaire enquête woningcorporaties. Met het in één hand leggen van de borgings- en de saneringstaak is beoogd een goede aansluiting tussen borging en sanering te bewerkstelligen. De borgingsvoorziening kan gezien worden als een onderlinge verzekeraar die garant staat voor rente- en aflossingsverplichtingen. De eventuele financiële lasten worden gedragen door de deelnemende corporaties. Rijk en gemeenten staan achtervang voor het WSW indien zich een liquiditeitsprobleem voordoet bij het WSW. Tussen het WSW en de achtervangers is afgesproken dat met 99 procent zekerheid geen aanspraak wordt gedaan. De kans dat de achtervang wordt aangesproken is dus klein. De saneringstaak voert het WSW uit namens de Minister. Indien een saneringssubsidie wordt verstrekt, kan een publieke heffing opgelegd worden aan alle corporaties. De borger en de saneerder voeren hun werkzaamheden onafhankelijk van elkaar uit.

Saneringskader

Met de herziene Woningwet is eveneens het kader voor sanering van woningcorporaties gewijzigd, zoals ik al eerder toelichtte in mijn brief van 1 juni 2015 (Kamerstuk 29 453, nr. 389). In het herziene wettelijke kader is

het verlenen van saneringssteun – geheel of gedeeltelijk – aan een corporatie geen vanzelfsprekendheid meer. Saneringssteun is gericht op het kunnen voortzetten van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden. Het continueren van de instelling zelf is geen doel op zich. Een faillissement van een corporatie is hierdoor een mogelijke uitkomst. Tevens mag de saneringssteun niet hoger te zijn dan het bedrag dat noodzakelijk is om de betrokken DAEB-werkzaamheden voort te zetten. Hiermee is beoogd om de prikkels in het risicostelsel te verbeteren zodat ook andere betrokkenen, zoals schuldeisers en de borgingsvoorziening, vaker dan in het verleden zullen moeten bijdragen aan de oplossing voor financiële problemen bij corporaties. Gemeenten geven een zienswijze over wat de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden zijn. Dat is in beginsel de bovengrens van woningen waarop eventuele saneringssteun mag worden verstrekt. De saneerder toetst of het toekennen van de saneringssteun door middel van een publieke heffing aan corporaties evenredig is met het brede volkshuisvestelijke belang.

Uit de Woningwet en de onderliggende regelgeving volgt dat bij het beoordelen van een aanvraag om saneringssubsidie meerdere stappen doorlopen moeten worden. Allereerst dient het saneringsplan beoordeeld te worden door de gemandateerd saneerder. Daarbij wordt gekeken of wordt voldaan aan de wettelijke vereisten aan het plan, waaronder of de corporatie met andere partijen heeft overlegd over hun financiële bijdragen aan de uitvoering van het saneringsplan. De volgende stap is de beoordeling van de saneringsaanvraag. De saneerder toetst daarbij of aan de wettelijke voorwaarden voor het verlenen van de gevraagde sanerings-subsidie wordt voldaan, waaronder of de DAEB-werkzaamheden door de gemeenten zijn aangemerkt als noodzakelijk. Indien aan alle wettelijke voorwaarden is voldaan, stelt hij vast welk bedrag noodzakelijk is voor de voortzetting van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden. De saneerder toetst tevens of de toekenning van het bedrag nog evenredig is in het licht van het belang van de volkshuisvesting.

In de evenredigheidstoets weegt de saneerder alle relevante omstandigheden en elementen van het geval mee, waaronder de verhouding tussen de noodzakelijk DAEB-werkzaamheden en overige werkzaamheden. Ook kunnen de bredere volkshuisvestelijke effecten een rol spelen in zijn afweging. Het WSW heeft als gemandateerd saneerder bovenstaande stappen in beleidsregels vastgelegd. Deze beleidsregels zijn door mij goedgekeurd en gepubliceerd op de website van het WSW (www.wsw.nl/corporaties/sanering/).

Tot slot

Met de beoogde fusie tussen SHH en Woonbron is een passende oplossing gevonden voor de huurders van SHH, waarbij de afwikkeling van de financiële schade van SHH geen brede volkshuisvestelijke effecten heeft. Het ontstaan van de financiële problemen kent meerdere oorzaken. De komende periode zullen betrokken partijen bezien of er voldoende grond is om juridische stappen te kunnen zetten jegens partijen die een verwijtbaar aandeel hebben gehad in de schade. Verder zal ik met WSW als borger bezien of het wettelijke saneringskader aanleiding geeft om maatregelen te nemen zoals het aanpassen van de borgstellingsvergoeding. Hierover zal ik u informeren.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren