

Vergaderjaar 2017–2018

29 453

Woningcorporaties

Nr. 465

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 januari 2018

Tijdens het Wetgevingsoverleg van 11 december 2017 heb ik naar aanleiding van vragen van het lid Koerhuis (VVD) over de sanering van noodlijdende corporaties toegezegd te zorgen dat de gemandateerd saneerder, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), bij het nemen van een saneringsbesluit ook een scenario onderzoekt waarin het bezit van de corporatie in financiële nood aan de hoogste bieder wordt verkocht, ongeacht of dit een corporatie is of een marktpartij. De gemandateerd saneerder geeft aan een dergelijk scenario te onderzoeken en mee te wegen in de beoordeling van de saneringsaanvraag van Woonstichting Geertruidenberg (WSG). Ook bij het eerder genomen saneringsbesluit inzake Stichting Humanitas Huisvesting heeft de saneerder dit scenario meegewogen, zoals aangegeven in de brief van 7 december 2017 (Kamerstuk 29 453, nr. 462). Ik hecht eraan duidelijkheid te verschaffen dat in alle saneringsscasussen een dergelijk scenario wordt meegenomen ten behoeve van de beoordeling van de saneringsaanvraag. Deze afweging volgt nu al uit de wetgeving en is staande praktijk voor de saneerder. In deze brief schets ik op welke wijze ook in de beleidsregels wordt verduidelijkt hoe de saneerder en de borgingsvoorziening afwegingen dienen te maken ten aanzien van hun gemandateerde taak cq. statutaire bevoegdheden bij corporaties in financiële problemen. Beide beleidsregels zullen op korte termijn worden aangepast.

Evenredigheidstoets saneerder

Indien een corporatie een aanvraag doet voor saneringssubsidie beoordeelt de saneerder allereerst of voldaan wordt aan de wettelijke eisen voor het verlenen van saneringssubsidie. Zo moet saneringssteun gericht zijn op de voortzetting van de noodzakelijk DAEB-werkzaamheden. De gemeente geeft bij een saneringsaanvraag door middel van een zienswijze aan welke DAEB-werkzaamheden naar haar oordeel noodzakelijk zijn voor het in stand houden van voldoende woongelegenheden in die gemeente. Deze noodzakelijke DAEB-werkzaamheden vormen in

principe de bovengrens voor de hoogte van de eventueel te verstrekken saneringssubsidie. Indien aan alle wettelijke voorwaarden is voldaan, stelt de saneerder vast welk bedrag noodzakelijk is voor de voortzetting van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden. De saneerder toetst tevens of de toekenning van het bedrag evenredig is in het licht van het belang van de volkshuisvesting. In dat kader is het van belang dat de saneerder inzicht krijgt in wat de goedkoopste oplossing is voor de financiële problemen van de corporatie en wat de eventuele meerkosten zijn van het voortzetten van de door de gemeente noodzakelijk geachte DAEB-werkzaamheden. Hiertoe beziet de saneerder onder meer een scenario waarin het bezit wordt verkocht aan de hoogste bieder (ongeacht of dit een corporatie is of een marktpartij) en vergelijkt dit met een scenario waarin de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden wel worden voortgezet (verkoop aan corporatie ook als die niet de hoogste bieder is). In de brief van 24 november 2017 (Kamerstuk 29 453, nr. 460) heb ik u reeds geïnformeerd over het saneringskader op basis waarvan de saneerder een aanvraag beoordeelt. Dit kader is onderdeel van beleidsregels sanering.

Verduidelijking beleidsregels sanering en beleidsregels borgingsvoorziening

In het kader van de evenredigheidstoetsing moet de saneerder bepalen of en tot welk bedrag saneringssubsidie toegekend kan worden. De saneerder kan concluderen dat het verstrekken van de gevraagde subsidie niet evenredig is, ondanks het feit dat er sprake is van door de gemeente als noodzakelijk aangemerkte DAEB-werkzaamheden. In de beleidsregels sanering zal worden verduidelijkt dat, zoals hierboven aangegeven, de door de gemeente als noodzakelijk aangemerkte DAEB-werkzaamheden van de gemeente in principe een bovengrens vormen voor het verstrekken van saneringssteun, maar dat deze zienswijze van de gemeente niet leidend is. Hieruit volgt dat zowel scenario's onderzocht moeten worden met behoud van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden als scenario's waarin dat niet het geval is. Ook zal verduidelijkt worden dat de saneerder de zienswijze waarin de gemeente toelicht welke DAEB-werkzaamheden naar haar oordeel noodzakelijk zijn, meeweegt in zijn oordeel over evenredigheid.

Indien de saneerder tot het oordeel komt dat geen saneringssubsidie kan worden toegekend, is de borgingsvoorziening (eveneens het WSW, saneringstaak en borging worden onafhankelijk van elkaar uitgevoerd) in de meeste gevallen aan zet aangezien het merendeel van de leningen van corporaties is geborgd. De borgingsvoorziening is een private onderlinge verzekeraar die als statutaire verplichting heeft zijn verliezen te minimaliseren en zal er dus op aansturen de opbrengsten te maximaliseren door het bezit te verkopen aan de hoogste bieder, ongeacht of dit een corporatie is of een marktpartij. De borgingsvoorziening maakt een puur financiële afweging. Dit wordt in de beleidsregels van de borgingsvoorziening verduidelijkt.

Tot slot merk ik op dat aan de verkoop van corporatiewoningen op grond van de Woningwet regels zijn verbonden. Deze gelden in beginsel ook voor corporaties die in financiële problemen verkeren. De regels schrijven onder andere voor dat de verkopende corporatie toestemming nodig heeft van de onafhankelijk toezichthouder, de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw weegt hierin onder meer de zienswijze van de gemeente op

de voorgenomen verkoop mee.¹ Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (artikel 26 derde lid) biedt de Aw echter de mogelijkheid om af te zien van de toestemmingsprocedure wanneer de betreffende corporatie in financiële problemen verkeert als omschreven in artikel 29, eerste lid van de Woningwet². Achtergrond bij deze uitzondering is dat in een dergelijk geval verkoop van bezit noodzakelijk kan zijn voor het financieel herstel. Indien de Aw besluit af te zien van de toestemmingsprocedure geldt ook geen verplichting van de corporaties om een zienswijze van gemeenten te overleggen.

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

¹ Voor de verkoop van geliberaliseerde en potentieel te liberaliseren woningen zijn de regels vereenvoudigd onder meer ten aanzien van de zienswijze van de gemeenten. Voor de eerste categorie is geen zienswijze van de gemeente meer nodig, voor de tweede categorie alleen onder bepaalde voorwaarden.

² Dat zijn gevallen waarin de corporatie onverwijld aan de Minister en de borgingsvoorziening dient te melden dat zij in financiële problemen verkeert en een plan voor financiële sanering dient op te stellen.