

Het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving bevat normen waaraan goed beleid of goede regelgeving dient te voldoen. Uitgebreide informatie is te vinden op www.naarhetiak.nl.

1. Wat is de aanleiding?

In 2019 is bij de evaluatie van de herziene Woningwet ook het saneringskader voor woningcorporaties geëvalueerd. Op basis daarvan en de ervaringen met de twee saneringsaanvragen sinds de inwerkingtreding van de herziene Woningwet in 2015, is het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met de aanpassing van het saneringskader vormgegeven.¹ Het wetsvoorstel heeft betrekking op het stroomlijnen, verduidelijken en transparanter maken van het proces van saneringsaanvragen. Deze wijziging van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (hierna: BTIV) geeft een nadere uitwerking aan de wijziging van het saneringskader.

2. Wie zijn betrokken?

Deze wijziging heeft in eerste instantie gevolgen voor woningcorporaties die in financiële problemen verkeren en daarmee voor de huurders van die woningcorporaties en de gemeenten waar die corporatie actief is, de borger van leningen aan woningcorporaties, andere woningcorporaties of financiers van woningcorporaties. Een woningcorporatie in financiële problemen zal eerder duidelijkheid krijgen over de voort te zetten activiteiten en eerder duidelijkheid krijgen over de mogelijke oplossing daarvan. De financiers en de borger van leningen aan woningcorporaties hebben eerder duidelijkheid over wat er van hen verwacht wordt. Belangrijk voor de burger is dat zij zullen worden aangesproken op de door hen verstrekte leningen maar niet op aanvullende kosten om woningen te behouden in het sociale segment. Andere woningcorporaties in de regio zullen met name, indien zij dit kunnen, verwacht worden om woningen tegen de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat over te nemen en hiertoe eventueel gedwongen worden. Andere woningcorporaties in het land zullen naar verwachting minder kosten hebben voor de sanering van woningcorporaties. Voor gemeenten en huurders betekent dit dat verder ingevuld wordt hoe er omgegaan wordt met de bepaling van de noodzakelijke activiteiten van de woningcorporatie. Dit kan invloed hebben op het aanbod van DAEB-woongelegenheden in de gemeente en de partijen waarmee zij prestatieafspraken maken. Voor huurders is belangrijk dat verkoop geen verbreking van het huurcontract tot gevolg heeft.

3. Wat is het probleem?

Sinds de wijziging van de Woningwet in 2015 is het verlenen van saneringssteun – geheel of gedeeltelijk – aan een corporatie geen vanzelfsprekendheid meer. Saneringssteun moet gericht zijn op het voortzetten van de kerntaken van een corporatie, de zogeheten noodzakelijke DAEB-werkzaamheden (werkzaamheden die behoren tot de Diensten van Algemeen Economisch Belang). Saneringssteun mag niet hoger zijn dan het bedrag dat noodzakelijk is om de betrokken DAEB-werkzaamheden voort te zetten. Dat betekent dat de vastgoedportefeuille die als noodzakelijke DAEB-werkzaamheden wordt aangemerkt voor de lange termijn in stand kan worden gehouden, bijvoorbeeld door investeringen in onderhoud en renovatie. Uitbreiding van de portefeuille is in beginsel niet de bedoeling. Hiermee is beoogd om de prikkels in het stelsel te verbeteren zodat andere betrokkenen, zoals schuldeisers en de borgingsvoorziening, een grotere verantwoordelijkheid dragen in beheersing van de risico's van de verstrekte financiering. Daarnaast is uit de evaluatie gebleken dat de verantwoordelijkheden in het stelsel onvoldoende duidelijk zijn, waardoor partijen (Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 470 en bijlage 874411 2 Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 470 3 Kamerstukken II 2019/20, 29 453, nr. 516) op elkaar dreigen te

¹ Hier verwijzen naar wetsvoorstel plus goedkeuring door het parlement?

wachten in plaats van de kosten te verminderen door sneller tot een oplossing te komen. Het wetsvoorstel lost dat op. Deze wijziging van het BTIV geeft daar een nadere uitwerking aan en schept onder meer de randvoorwaarden die bij de vaststelling van het noodzakelijk-DAEB en de rol van regiocorporaties in acht moeten worden genomen.

4. Wat is het doel?

De voorgestelde wijzigingen beogen een nadere invulling te geven aan de rol die de Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen (hierna: adviescommissie) speelt bij de vaststelling van het noodzakelijk-DAEB. In de eerste plaats worden daarom voorschriften neergelegd voor de samenstelling, de benoeming(stermijn) en het ontslag van de adviescommissie. In de tweede plaats biedt het BTIV de randvoorwaarden bij en het beoordelingskader voor adviesaanvragen, met het doel de adviescommissie in staat te stellen haar taken naar behoren uit te voeren. Daarbij is het uitgangspunt dat de adviescommissie ook een eigen werkwijze opstelt en daarin procesafspraken over praktische zaken vastlegt. In de derde plaats zal in het BTIV worden bepaald aan welke vereisten een advies ten minste moet voldoen, welke prioritering zij daarbij moet toepassing ten aanzien van de rol van regiocorporaties en welke partijen in de gelegenheid zullen worden gesteld een zienswijze op het advies te geven. In de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: RTIV) kunnen nadere voorschriften omtrent de adviescommissie worden gegeven.

5. Wat rechtvaardigt de overheidsinterventie?

Gelet op de verantwoordelijkheid van de minister voor het beoordelen van de saneringsaanvraag zijn deze wijzigingen noodzakelijk. Bij saneringen zijn publieke middelen gemoeid, wat vraagt om een prudente aanpak. De ervaringen en de resultaten uit de evaluatie rechtvaardigen de voorgestelde verbeteringen.

6. Wat is het beste instrument?

Er is een wijziging van het BTIV nodig omdat de (nadere) voorschriften aangaande sanering daarin of krachtens dat besluit zijn vastgelegd.

7. Wat zijn de (neven)gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu?

Een woningcorporatie in financiële problemen zal eerder duidelijkheid krijgen over de voort te zetten activiteiten en eerder duidelijkheid krijgen over de mogelijke oplossing daarvan. De financiers en de borger van leningen aan woningcorporaties hebben eerder duidelijkheid over de mogelijke aanspraak op hen. Daarbij zullen zij aangesproken worden op de door hen verstrekte leningen maar niet op aanvullende kosten om woningen te behouden in het sociale segment. Andere woningcorporaties in de regio zullen met name, indien zij dit kunnen, verwacht worden om woningen tegen marktwaarde in verhuurde staat over te nemen en hiertoe eventueel gedwongen worden. Andere woningcorporaties in het land zullen naar verwachting minder kosten hebben voor de sanering van woningcorporaties. Verkoop heeft geen verbreking van het huurcontract tot gevolg heeft. Dit is voor huurders belangrijk.