

Beantwoording vragen Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)

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?

Het saneringskader voor woningcorporaties is in 2019 geëvalueerd in de evaluatie van de herziene Woningwet¹. Op basis daarvan en de ervaringen met de saneringsaanvragen tot nu toe is er aanleiding om het saneringskader verder te verbeteren. Dit wetsvoorstel bevat dergelijke verbetervoorstellen. Deze zijn in grote lijnen in een brief over de evaluatie van de Woningwet op 22 februari 2019² en in meer detail bij brief van 20 april jl.³ aan de Tweede Kamer aangekondigd als maatregelen in het kader van de verbetering van het saneringskader voor woningcorporaties in de financiële problemen.

2. Wie zijn betrokken?

Dit wetsvoorstel heeft in eerste instantie gevolgen voor woningcorporaties in de financiële problemen 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 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.

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. Saneringssteun mag niet hoger zijn dan het bedrag dat noodzakelijk is om de betrokken DAEB-werkzaamheden voort te zetten. 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. Uit de evaluatie van deze herziening van de Woningwet uit 2015 en de ervaringen met de twee saneringsaanvragen sinds de wijziging is gebleken dat de herziening op dit onderdeel meer invulling behoeft. Zo blijken de verantwoordelijkheden in het stelsel onvoldoende duidelijk waardoor partijen

¹ 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 wachten in plaats van de kosten te verminderen door sneller tot een oplossing te komen. Duidelijkheid over de te verkiezen oplossing komt op een te laat moment waardoor het voor partijen onvoldoende duidelijk is waar zij aan bij moeten dragen. Het wetsvoorstel lost dit op.

4. Wat is het doel?

De voorgestelde wijzigingen beogen dat ten eerste eerder duidelijk wordt welke activiteiten van een woningcorporatie in financiële problemen voortgezet moeten worden. Een onafhankelijke commissie zal hiertoe adviseren. Ten tweede is beoogd dat corporaties in de regio een grotere verantwoordelijkheid krijgen bij het oplossen van het volkshuisvestelijke vraagstuk. Hierbij is van belang dat er sneller een oplossing komt voor de huurders, in een eerder stadium duidelijkheid komt voor gemeenten en dat de kosten van sanering voor de sector als geheel zo laag mogelijk blijven. Daartoe wordt het mogelijk gemaakt dat de toezichthouder een aanwijzing geeft aan een regiocorporatie om noodzakelijk bevonden activiteiten over te nemen. Ten derde komt er een nadere objectivering van de hoogte van de saneringsbijdrage. Hiermee ontstaat een verduidelijking tussen de volkshuisvestelijke en financiële afwegingen. Zodoende wordt het stelsel transparanter waardoor alle betrokken partijen zoals woningcorporaties, gemeenten, de sector en financiers eerder mee kunnen werken aan een oplossing.

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 de Woningwet nodig omdat de voorschriften aangaande sanering daarin of krachtens die wet 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.

De totaalkosten voor administratieve lasten (AL) en nalevingslasten (NL) voor bedrijven (woningcorporaties) worden vanwege de herziening van het saneringskader geraamd op ca. € 10.500 per jaar voor bedrijven (woningcorporaties) en op € 600 per jaar voor burgers (huurdersorganisaties). Dit betreft de meerkosten die de betreffende corporatie, hun huurdersorganisatie en nabijgelegen corporaties moeten maken vanwege de adviesaanvraag noodzakelijk DAEB.