

MEMO

akd

AAN Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

VAN mr. E.A. van de Kuilen
advocaat
TELEFOON +31 88 2535977
FAX +31 88 2536006
E-MAIL evandekuilen@akd.nl

DATUM 3 februari 2021

ONDERWERP Internetconsultatie wijziging Woningwet vanwege saneringskader

Geachte mevrouw Ollongren,

Graag reageer ik op de internetconsultatie voor de wijziging van de Woningwet vanwege saneringskader.

Conclusie

Na lezing van de consultatiestukken bekruipt mij de conclusie dat de aanpassing van het saneringskader ertoe leidt dat de overheid kan bepalen wie in de corporatiesector uiteindelijk het probleem van een noodlijdende corporatie op moeten lossen. Uit de toelichting volgt dat het aan de sector is om een oplossing te bieden aan corporaties in financiële nood. Als het er echter echt op aankomt is het uiteindelijk de Aw die corporaties een aanwijzing kan opleggen. Dit staat op gespannen voet met het idee dat de sector aan zet is voor een oplossing. Ze krijgen die mogelijkheid vrijwillig, maar de Aw kan via een aanwijzing medewerking uiteindelijk afdwingen. Uiteindelijk bepaalt de overheid.

De noodzaak tot invoering van deze aanwijzingsbevoegdheid zie ik niet. Het huidige systeem is gebaseerd op solidariteit van alle Nederlandse corporaties. Ik acht dat meer passend dan het nu voorgenomen systeem om de lasten neer te leggen bij de regiocorporaties.

Aanwijzingsbevoegdheid Aw

Terecht wordt in de toelichting aangegeven dat de nu geïntroduceerde aanwijzingsbevoegdheid ingrijpt op het eigendomsrecht van de corporaties. Als er bij een aanwijzing sprake is van regulering van eigendom in de zin van artikel 1 EP, dan dient deze bij wet te zijn voorzien, een legitieme doelstelling van algemeen belang te hebben en dient er een redelijk evenwicht te bestaan tussen de eisen van algemeen belang van de samenleving enerzijds en het belang van bescherming van het eigendomsrecht van de corporatie anderzijds. In de toelichting wordt aan deze voorwaarden mijn inziens te summier aandacht geschonken. Zo wordt er voor het algemeen belang alleen gerefereerd aan het algemene volkshuisvestelijke belang en de doelmatige werking van het saneringsstelsel. Waarom rechtvaardigt echter dit algemene belang het ingrijpen op het eigendomsrecht van de corporatie? De toelichting gaat alleen maar in op de procedurele waarborgen. Op de kernvraag, waarom mag de Aw straks een corporatie dwingen tot een overname van een noodlijdende corporatie, wordt mijn inziens geen

AKD N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Derdenrekening: NL28INGB0678001677. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de Algemene Voorwaarden van toepassing die zijn gedeponneerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 61/2014 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op www.akd.nl

DATUM 3 februari 2021
ONS KENMERK
PAGINA 2 van 3

gerechtvaardigd antwoord gegeven. Ik geef u dan ook in overweging om deze aanwijzingsbevoegdheid niet in te voeren. Dit middel is erger dan de kwaal. Dat geldt temeer nu u juist wenst dat de sector de problemen van een noodlijdende corporatie oplost.

Financiële ruimte regiocorporaties

Uit de toelichting blijkt dat een corporatie over voldoende additionele financiële en operationele ruimte beschikt bij een ICR van 1,6 en een LTV van 70%. Ik ga ervan uit dat hiermee op de ratio's van de DAEB-tak wordt gedomd, nu het ook om een overname van het noodzakelijk DAEB gaat. De ratio's van 1,6% en 70% acht ik trouwens te beperkt. Er is maar een beperkte financiële ruimte bij de corporaties bij deze ratio's. Ik verzoek u om, als u al overgaat tot invoering van deze regeling, de normen aan te passen.

Saneringssteun

De toelichting hinkt op twee gedachten wanneer het aankomt op de vraag wanneer een corporatie in aanmerking komt voor saneringssteun. Op pagina 6 staat:

'Een aanvraag voor saneringssubsidie is pas aan de orde wanneer de financiële middelen ontbreken om de noodzakelijke DAEB-activiteiten van een corporatie voort te zetten.'

Maar op pagina 7 staat:

'Wanneer vaststaat dat het niet mogelijk is dat er een of meerdere corporaties uit de regio de woningen van de noodlijdende corporatie tegen de getaxeerde marktwaarde over kunnen nemen, kan er sprake zijn van saneringssteun.'

Kunt u dit nader toelichten? Wat gebeurt er met corporaties waar er regionaal geen oplossing mogelijk is, maar die voldoende financiële middelen hebben om op korte termijn hun werkzaamheden voort te zetten?

Moment vestigen niet-DAEB zekerheden door WSW

Met deze wijziging wordt ook het moment dat het WSW zekerheden op de niet-DAEB activa van een corporatie kan vestigen vervroegd. Bent u nagegaan wat de consequenties van deze wijziging kunnen zijn voor de bereidheid van financiers om ongeborgde financieringen aan corporaties te verschaffen? Heeft deze wijziging gevolgen voor de reeds aan corporatie verschafte financieringen?

Overige opmerkingen

In de toelichting geeft u aan dat de getaxeerde marktwaarde aansluit bij reguliere verkooptransacties die corporaties onderling uitvoeren en de wijze waarop corporaties hun vastgoed waarderen. Dit is niet geheel juist. Onderlinge verkooptransacties worden ook met enige regelmaat gebaseerd op de beleidswaarde.

In artikel 29 lid 1 Woningwet (nieuw) wordt verwezen naar het eerste lid, maar ik vermoed dat dit een verwijzing naar de eerste zin van artikel 29 lid 1 moet zijn.

DATUM 3 februari 2021

ONS KENMERK

PAGINA 3 van 3

Met dank voor de gelegenheid om te kunnen reageren op deze consultatie.

Eelkje van de Kuilen

AKD