



Reactie Aedes op de consultatie saneringskader

3 februari 2021

Middels deze brief reageert Aedes de vereniging van Woningcorporaties op de internetconsultatie van over het saneringskader d.d. 24 december 2020.

Inleiding

WSW startte eind 2018 een eigen strategisch programma ter versterking van het borgstelsel. Eén van de thema's daarvan was het kader sanering/borging. Het ging om de wens te komen tot nadere afspraken ter verduidelijking van het kader uit de Woningwet 2015, in het licht van de opgedane ervaringen met WSG en Humanitas. Omdat WSW zelf partij is als borg en gemandateerd saneerder, nam het ministerie het thema als wetgever over en werd regisseur voor dit onderdeel.

Vervolgens is in een breed beraad (BZK, VNG, Aedes, Aw, WSW) nagedacht over het sanering/borging. Alle partijen constateerden dat er steeds een wachtprobleem ontstaat rond concrete casuïstiek. Iedereen wacht met handelen, onder andere omdat de saneringssteun aan het eind van de rit als het ware lonkt.

Het is zaak aan de voorkant betere prikkels en definities/spelregels in het systeem in te bouwen, zodat saneringssteun zoveel mogelijk een 'uitzondering op de uitzondering' wordt. Een belangrijke verduidelijkende definitie betreft hierbij de vraag wat minimaal noodzakelijk DAEB is, dus: wat is eigenlijk de omvang van het op te lossen probleem? Gekozen route is nu dat er een bijzondere Commissie komt (met inspraak van Aedes), die van alle partijen, waaronder Aedes, zienswijzen ontvangt en de vraag beantwoordt¹.

Een andere steeds terugkerende vraag betreft in de praktijk: wat zijn redelijke overnameprijzen? En ook: hoe bepaal je de spankracht van overnemende regionale partijen in (pre)sanerings-problematiek? En: hoe kunnen Aw en WSW opvolging geven aan vroegtijdige oplossingen, zoals voorgesteld door de Commissie? Voor al deze vragen worden voorstellen gedaan in het onderhavige nieuwe saneringskader.

De overtuiging van Aedes is dat hoe eerder een probleem wordt aangepakt, hoe kleiner het blijft en hoe lager een eventuele solidariteitsbijdrage van de sector is. Een vroegtijdige regionale oplossing past daarbij in de Lange Termijn Visie van Aedes (2016), waarin leden verklaren solidair te zijn met elkaar en hun (volkshuisvestelijke) problemen onderling oplossen, eerst regionaal en als dat niet kan, landelijk.

In het beraad werden verschillende potentiële casussen uitgewerkt. Er werden zo klantreizen opgesteld die ook binnen Aedes werden getoetst met leden en het Algemeen Bestuur. Aedes kan zich vinden in de hoofdrichting van de voorstellen die door BZK in consultatie zijn gegeven.

Algemeen standpunt Aedes

- Sanering zoveel mogelijk uitzondering op uitzondering maken. Voorkomen van een 'wacht'-

¹ Aedes staat niet genoemd in de ontvangers van het advies, maar dat zal een onbedoelde omissie zijn, gezien de betrokkenheid van Aedes (zienswijze, samenstelling Cie).



probleem, door vroeger te interveniëren. Voorkomen dat problemen heel groot worden.

- Uitgaan van principes uit de Aedes lange termijnvisie: eerst regionaal kijken naar draagkracht, daarna opschalen.
- Een onafhankelijke Cie stelt de noodzakelijke Daeb-omvang vast en geeft aan of er spankracht is voor overname bezit door de regionale corporaties.
- Zoveel mogelijk ex ante regels afspreken: overnameprijs, wat is noodzakelijk DAEB, kwaliteit bezit, wat is spankracht. Dit zo objectief mogelijk vaststellen/meten.
- Zorgen over de 'bestuurlijke opvolging' van adviezen over oplossingen, twijfel of daar een 'aanwijzingsplicht' voor nodig is.

Specifiek commentaar

Aanwijzingsmogelijkheid (56B)

Er komt een artikel 56B in de wet die de mogelijkheid geeft voor de Autoriteit woningcorporaties om te acteren op de bevindingen van de Commissie. Het gaat hier in eerste aanleg om bestuurlijke gesprekken, waarin de regionale corporaties van de billijkheid en redelijkheid van de Commissievoorstellen worden overtuigd. In zo'n situatie past in eerste instantie geen dwang.

Dat de toezichthouder behoefte heeft aan zekerheid dat er opvolging gegeven wordt aan deze gesprekken, betekent niet dat het aanwijzingsinstrument ook daadwerkelijk hoeft te worden ingezet. Naar de hoop van Aedes betreft het enkel een stok achter de deur. Dat betekent dat regionale corporaties meewerken om, in het geval dat ze aangetoond voldoende middelen hebben, bezit van de betreffende corporatie in problemen tegen marktwaarde overnemen, in een gebied waarin ze zelf ook actief zijn of waar hun volkshuisvestelijke taak ligt. De Commissie zal daarbij scherp moeten begrenzen. De regiocorporaties kunnen daarbij dan, als ze gedeeltelijk onvoldoende middelen hebben, eventueel alsnog worden ondersteund via saneringssteun, maar dat is dan beperkt tot het verschil tussen marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde.

Over die eventuele aanwijzingsbevoegdheid is in de vereniging veel gesproken. De bevoegdheid moet zoveel mogelijk worden begrensd en mag niet extensief worden opgevat. Het moet gaan om, en beperkt blijven tot corporaties met een financieel continuïteitsprobleem. Sanering, of de pre-sanering, moet zich beperken tot financiële nood. Dat is ook de enige legitimatie van handelen door Aw, die immers geen volkshuisvestelijk toezichthouder is. En er is natuurlijk de mogelijkheid van beroep en bezwaar.

Daarnaast geven leden aan dat de aanwijzing zich wel moet beperken tot overname van bezit zoals geïndiceerd door de Commissie. Leden verbazen zich erover dat de Aw artikel 56 B voortaan zou kunnen aanwenden voor het doorvoeren van fusies. Dat is iets heel anders dan bezitsovername en grijpt te diep in op het eigenstandig handelen van een woningcorporatie. Aedes ziet de betreffende passage over fusie dan ook graag geschrapt.

EU aanbesteding

Er speelt rond deze aanwijzingsmogelijkheid (art 56B) nog een tweede probleem: het risico van Europees aanbesteden, omdat het de opvatting van de Europese Commissie kan versterken dat corporaties feitelijk onder 'beheerstoezicht' staan. Wij hebben dit juridisch laten toetsen. De uitkomst daarvan was dat net



als bij artikel 61 D, waar in de wet al wordt gesteld dat de aanwijzing niet ziet op beheer, ook hier dit te benadrukken. In de MvT wordt bij artikel 56B nog eens duidelijk gemaakt dat 56b een afgeleide is van 61d dus dat ook 56b geen bevoegdheid geeft om aanwijzingen te geven met betrekking tot het plaatsen van opdrachten. Wij verzoeken het departement bij een procesgang aan het Europees Hof van Justitie te voorkomen dat corporaties aanbestedingsplichtig worden, onder verwijzing naar de MvT, die weer verwijst naar de wetsbepaling bij artikel 61D.

Werkt het stelsel?

Wie de nieuwe principes uit de woningwet 2015 niet kent, zou licht kunnen oordelen dat er met dit saneringskader een behoorlijk zware bestuurlijke route wordt uitgedacht. Het feit dat sanering geen automatisme meer is, de burger ook (eerst) aan zet is, en de nieuwe wetsbegrippen rond het redden van noodzakelijk DAEB vergen echt deze aanvullende spelregels. Uit de klantreizen bleek dat het stelsel in de meeste gevallen volgens deze nieuwe spelregels lijkt te werken, juist vanwege het vroegtijdig optreden en de verduidelijkingen die wachtproblemen moeten voorkomen.

Duidelijk is wel dat de bekendste casus Vestia te groot is voor dit systeem en ook stamt uit het verleden (van voor de Woningwet). Alle partijen zagen in dat zoals Vestia nu is, een ingang in het stelsel niet meer mogelijk is. Zou het nieuwe systeem er al eerder zijn geweest, dan zou er vanuit dat kader hopelijk eerder zijn ingegrepen en had het niet zo ver kunnen escaleren. Dan blijft wel de vraag: kan de financiële problematiek rond zo'n grote corporatie wel überhaupt door een regio worden opgevangen? Daarvoor lijkt het eenvoudig om te zeggen: saneringssteun is dan nog steeds een ultimatum remedium. Daar staat tegenover: een ultimatum remedium blijft een potentieel wacht-probleem oproepen. Al met al denken we dat er geen 'perfecte wereld' is geschapen, maar wel een aanpak die in de meeste gevallen een verbetering biedt ten opzichte van het huidige (impliciete) kader.

Evaluatiemoment

Verstandig is om de praktische werking van dit wetsvoorstel te toetsen aan de hand van een aantal (toekomstige) praktijkcasussen en daar waar nodig deze hierop aan te passen. Te denken valt aan een termijn van vijf jaar.

Meer informatie:

Arjen van Gijssel, adviseur Aedes; Tel. 06-53620945 / a.vangijssel@aedes.nl

Richard Bos, Public Affairs Aedes; Tel. 06-51926072 / r.bos@aedes.nl