

Memo

Van	Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
Aan	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)
Datum	16 januari 2020
Betreft	Gebundelde reactie WSW op consultaties beoogde aanpassingen Woningwet en BTIV n.a.v. evaluatie Woningwet

Dit memo bevat de gebundelde reactie van WSW op de openbare consultatie(s) van de aanpassingen die BZK beoogt voor de Woningwet en voor het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Dit naar aanleiding van de evaluatie die afgelopen tijd is uitgevoerd van de Woningwet en de lagere regelgeving die verbonden is aan die wet.

Onze reactie spitst zich toe op een aantal hoofdonderwerpen die wij hierna één voor één toelichten en een aantal overige punten die we daarna vermelden.

A. Borgbare bestedingsdoelen WSW

De Woningwet bepaalt dat corporaties in principe in aanmerking kunnen komen voor staatssteun/compensatie voor de aan hen opgedragen DAEB-activiteiten. Wij lezen dat BZK voornemens is om op een aantal punten te verruimen wat onder de DAEB wordt verstaan. Wij willen benadrukken dat WSW zelf verantwoordelijk is om te bepalen voor welke type activiteiten wij borg willen staan. Mede gegeven de voorgenomen verruiming van de DAEB-activiteiten zal WSW de komende periode vanuit risico-optiek gaan bezien of het voor alle typen DAEB-activiteiten leningen wil (kunnen) borgen. De uitkomst hiervan zullen we vervolgens voor afstemming voorleggen aan onze belanghouders, zoals de VNG, BZK en onze Deelnemers(raad). Dit in aansluiting op het feit dat het Rijk, de gemeenten (als achtereenvolgers) en de deelnemers van WSW risicodragend zijn voor WSW.

B. Aanbiedingsplicht individuele woningen in complexen

Beoogde aanpassing is om in art. 23a en 23b BTIV op te nemen dat corporaties alvorens zij (o.b.v. de nieuw te introduceren definities) een zogenoemd niet-DAEB-complex of een potentieel te liberaliseren DAEB-complex mogen verkopen, de individuele woningen die er onderdeel van uitmaken allereerst individueel moeten aanbieden voor verkoop aan de zittende huurders.

Deze voorgenomen bepaling raden wij af. Eerste reden die wij daarvoor hebben is dat individuele verkopen van woningen in complexen ertoe leiden dat de waarde van het complex mogelijk sterk zal dalen. Zogenoemde “aangeboden” complexen zijn voor investeerders (veel) minder aantrekkelijk dan complexen die volledig verhuurd worden. Dit treedt al op als slechts één of enkele woningen in het complex verkocht zijn.

De beoogde maatregel kan in directe zin negatieve gevolgen hebben voor WSW en zijn achtereenvolgers aangezien het onderpand van WSW deels bestaat uit DAEB-woningen die onderdeel zijn van niet-DAEB-complexen en van potentieel te liberaliseren DAEB-complexen. Indirect kan de beoogde maatregel daarmee het borgstelsel ook raken. Daarbij speelt bovendien mee dat ook het niet-DAEB-bezit van onze deelnemers er potentieel minder waard van wordt, en dat corporaties via de verkoop van dit bezit vervolgens dus minder liquiditeiten kunnen genereren die ze desgewenst kunnen inzetten in hun DAEB(-tak).

Tweede reden is dat (de financiering van) de verduurzaming van een complex veelal gemakkelijker te organiseren en daarbij haalbaarder is, als het complex volledig uit huur bestaat en er dus geen losse woningen in het complex verkocht zijn.

Overigens, het is ons inziens onvoldoende duidelijk waarom wel een aanbiedingsplicht wordt beoogd en vervolgens niet een verkoopplicht.

C. Regels voor fusie

In de voorgenenen aanpassing van art. 53 lid 4 sub f Woningwet zijn de situaties opgesomd waarin de minister/ Aw voorbij kan gaan aan het feit dat een huurdersorganisatie niet instemt met de fusie van een corporatie, en dus ondanks het ontbreken van die instemming de voorgenenen fusie toch goed kan keuren. Wij stellen voor om hier één situatie aan toe te voegen, namelijk de situatie waarin de (voorgenomen) fusie voorwaardelijk is voor de instemming van WSW op een herstel- of herstructureringsplan van de toegelaten instelling.

D. Overige reactiepunten

Aanvullend op de punten genoemd bij A t/m C hierboven zijn wat ons betreft ook nog de volgende punten van belang:

BZK is voornemens om de bepalingen die in art. 18 t/m 18f BTIV staan, vrijwel geheel over te hevelen naar de nieuwe artikelen 59a t/m 59f in de Woningwet. Wij constateren dat het woord “paragraaf” in artikel 59e Woningwet met de overheveling niet langer dezelfde lading dekt, en vervangen zou moeten worden door bijvoorbeeld de woorden “artikelen 59a t/m 59g”. Dit omdat anders artikel 59e Woningwet (dat gaat over de mogelijkheid van de minister om in het belang van het voorzien in compensatie WSW een aanwijzing te geven) ook terugslaat op artikel 59 Woningwet, dat met name gaat over het mandateren van de saneringstaak.

Wij adviseren om op enkele plekken in de verkoopregels te specificeren welke marktwaarde bedoeld is: de leegwaarde of de marktwaarde in verhuurde staat? Wij gaan ervan uit dat in art. 23 lid 1 sub f en art. 23a lid 1 sub e BTIV de leegwaarde bedoeld is.

Daar waar in de verkoopregels gevraagd wordt naar een Verklaring omtrent het Gedrag (VOG) is onze suggestie om voor rechtspersonen ook een Ultimate Beneficial Owner Overzicht (UBO) verplicht te stellen. Dit zodat duidelijk wordt wie er als (ultieme) belanghebbende ‘achter’ de rechtspersoon zit of zitten.

Voornemen van BZK is om in art. 52 BTIV als randvoorwaarden te laten vervallen dat een BOG-investering niet meer dan 25% van het vloeroppervlak van een complex mag beslaan en niet meer dan 10 miljoen euro mag kosten. Dit onder meer om BOG-investeringen in kleinere dorpskernen beter mogelijk te maken. Wij adviseren om het maximale bedrag per investering (10 miljoen euro) niet te laten vervallen; dit om risico's op mogelijke (nieuwe) excessen met BOG te beperken. Door de 25% te schrappen wordt het reeds mogelijk om in kleinere dorpskernen (zonder grote complexen) een BOG-investering te doen.

Voor het geval deelnemers van WSW deel willen nemen aan een experiment (zoals genoemd in het nieuwe art. 61u Woningwet), zal WSW naar alle waarschijnlijkheid een bepaling in zijn reglement/ richtlijnen gaan opnemen dat zij hiervoor eerst goedkeuring van WSW nodig hebben. Dit met name indien zij een en ander met geborgde leningen willen financieren en/ of een en ander anderszins impact heeft op onze positie als borg.