

Vergaderjaar 2021–2022

36 055

Wijziging van de Woningwet in verband met aanpassing van het saneringskader

Nr. 8

NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 8 juni 2022

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel I, onderdeel B, onder 2, komt te luiden:

2. Het vierde lid, onderdeel a, onder 1°, komt te luiden:

1°. de situatie, bedoeld in artikel 29, eerste lid, eerste volzin, of tweede lid, eerste volzin, zich voordoet tot aan definitieve vaststelling van een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, onder a, en die situatie betrekking heeft op of gevolgen heeft voor het kunnen voortzetten van werkzaamheden als genoemd en bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 47, eerste lid, onderdelen a tot en met i, en de vestigingen van die rechten naar het oordeel van de borgingsvoorziening wenselijk zijn, of

B

Artikel I, onderdeel E, het voorgestelde artikel 56b wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, aanhef, komt «of, indien dat ontoereikend is, strekkende tot het aangaan van een fusie als bedoeld in artikel 309 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek met laatstbedoelde toegelaten instelling» te vervallen.

2. In het eerste lid, onderdeel b, komt «of dit aangaan van een fusie» te vervallen.

C

Artikel I, onderdeel I, vervalt.

Toelichting

Artikelsgewijze toelichting

Artikel A

Artikel 21d, eerste lid, regelt dat alleen financiële instellingen als bedoeld in artikel 21c, eerste lid, zekerheidsrechten kunnen vestigen op bezit dat niet behoort tot de diensten van algemeen economisch belang (niet-DAEB). Een (eerste) vestiging van pand of hypotheek door anderen of een daartoe beperkend beding is nietig.

Op grond van artikel 21d, vierde lid, onderdeel a, van de Woningwet, kan Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW, de borgingsvoorziening) wel zekerheidsrechten vestigen wanneer een situatie zich voordoet waarin het bestuur van de woningcorporatie van mening is dat de financiële middelen ontbreken om de werkzaamheden voort te zetten als bedoeld in artikel 29, tweede lid (voorheen eerste lid). Het wetsvoorstel maakt met aanpassing van het vierde lid, onderdeel a, van artikel 21d van de Woningwet mogelijk dat zekerheidsrechten op niet-DAEB ook ten behoeve van het WSW gevestigd kunnen worden in een situatie van financiële stress als bedoeld in artikel 29, eerste lid (nieuw). Vestiging van een zekerheidsrecht kan in deze situaties noodzakelijk zijn, omdat gedurende die situatie de waarde van het onderliggende DAEB-onderpand snel terug kan lopen en daarmee de kans toeneemt dat het buffervermogen of de achtervangvoorziening van gemeenten en Rijk moet worden aangesproken.

In de praktijk is gebleken dat het niet volledig duidelijk is of het WSW op basis van artikel 21d, eerste en vierde lid, van de Woningwet ook tijdens een saneringsperiode hypothecaire zekerheidsrechten kan vestigen op niet-DAEB. In de kamerbrief van 28 april 2021 (TK 2020–2021, 32 847, nr. 744) is aangekondigd dat de Woningwet op dit punt zal worden verduidelijkt. Met de toevoeging van de periode tot aan vaststelling van de subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, onder a (de saneringssubsidie) wordt geëxpliciteerd dat het WSW gedurende de saneringsperiode zekerheidsrechten kan vestigen op niet DAEB-bezit. De saneringsperiode eindigt met de definitieve vaststellingsbeschikking van de saneringssubsidie.

Artikel B

Het wetsvoorstel regelt dat de woningcorporaties in de woningmarktregio verplicht kunnen worden een bijdrage te leveren aan het voortzetten van het noodzakelijk DAEB-bezit van een andere woningcorporatie wanneer deze in financiële problemen komt te verkeren. Voortzetting van het noodzakelijk-DAEB bezit van een woningcorporatie in financiële problemen kan doordat een regiocorporatie het noodzakelijk DAEB-bezit gedeeltelijk of geheel overneemt. Een aanwijzing van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aan een regiocorporatie tot het overnemen van de werkzaamheden gemoeid met het bezit van een noodlijdende woningcorporatie, is mogelijk voor zover uit het advies van de adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen, waarbij de zienswijzen van de Aw en het WSW zijn betrokken, blijkt dat dit in redelijkheid van de betreffende corporatie kan worden verlangd. Uitgangspunt is dat het overnemen van deze werkzaamheden past binnen de opgave voor de regiocorporaties. Voor het geven van een dergelijke aanwijzing moet aantoonbaar sprake zijn van voldoende additionele financiële en operationele ruimte van regiocorporatie(s) om het maatschappelijk vermogen in te zetten voor het noodzakelijke DAEB.

Met de voorgestelde wijziging van artikel 56b, eerste lid, aanhef, van de Woningwet wordt deze bepaling teruggebracht in de vorm zoals deze was in de consultatieversie van het wetsvoorstel in overleg met de sector. Voortzetting van het noodzakelijk DAEB-bezit is het uitgangspunt, dit kan op verschillende manieren worden gerealiseerd. Het is in eerste instantie aan de regiocorporatie zelf die een aanwijzing krijgt van de Aw om, indachtig het advies van de adviescommissie, vorm te geven aan de wijze waarop het noodzakelijk DAEB-bezit wordt voortgezet. De mogelijkheid van een fusie als ultimum remedium is nu niet meer expliciet toegevoegd aan de artikeltekst, maar blijft wel één van de mogelijkheden waarop door een regiocorporatie in de praktijk invulling gegeven kan worden aan een aanwijzing van de Aw.

Artikel C

Het artikel I, onderdeel I, wordt geschrapt omdat het een onuitvoerbaar wijzigingsopdracht is geworden. De Wet van 13 juli 2016 tot wijziging van de Woningwet in verband met het tijdelijk uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen met het oog op het huisvesten van vergunninghouders (Stb. 2016, 295) is eerder in werking getreden dan de Wet van 7 juli 2021 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen (Stb. 2021, 425).

Hierdoor treedt artikel IV, eerste lid, onderdeel A, uit het laatstgenoemde wetsvoorstel in werking en komt artikel VV ter toevoeging van het artikel 130a aan de Woningwet uit deze wet te vervallen en wordt de aanduiding van artikel 131 in artikel I, onderdeel F, van eerstgenoemde wet vervangen door de aanduiding 130a.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge