



Advies Raad van State inzake het besluit houdende wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het saneringskader

Nader Rapport

15 juni 2023
2023-0000295560

Aan de Koning

Nader rapport inzake het besluit houdende wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het saneringskader

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 23 maart 2023, no. 2023000801, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde ontwerp van een algemene maatregel van bestuur rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 17 mei 2022, No. W04.23.00071/I, bied ik U hierbij aan.

De Afdeling advisering van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft geen opmerkingen over het ontwerpbesluit en adviseert het besluit te nemen.

Ik moge U hierbij het ontwerpbesluit en de nota van toelichting doen toekomen en U verzoeken overeenkomstig dit ontwerp te besluiten.

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



Advies Raad van State

No. W04.23.00071/I
's-Gravenhage, 17 mei 2023

Aan de Koning

Bij Kabinetsmissive van 23 maart 2023, no.2023000801, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het ontwerpbesluit tot houdende wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met aanpassing van het saneringskader, met nota van toelichting.

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft geen opmerkingen over het ontwerpbesluit en adviseert het besluit te nemen.

*De vice-president van de Raad van State,
Th.C. de Graaf.*



Besluit van, houdende wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met aanpassing van het saneringskader

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op voordracht van Onze Minister voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting van nr. 2023-0000, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op artikel 29, vierde lid, artikel 56a, vierde lid, en artikel 56b, tweede lid, van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van, nr. W.....);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van, nr. 2023-0000, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1 wordt 'saneringsplan: plan als bedoeld in de artikelen 29, eerste lid, en 57, eerste lid, onderdeel a, van de wet;' vervangen door: 'saneringsplan: plan als bedoeld in artikel 29, tweede lid, tweede volzin, van de wet.'

B

In het tweede lid van artikel 18 wordt 'toegelaten instelling' vervangen door: 'borgingsvoorziening'.

C

In het vierde lid van artikel 24 wordt na 'artikel 29, eerste lid,' ingevoegd: 'eerste volzin, of tweede lid, eerste volzin,'.

D

Artikelen 65, zesde lid, 68, vierde lid, en 69, vijfde lid, komen te vervallen.

E

In hoofdstuk VI wordt onder vernummering van afdeling 1 tot en met 3 tot afdeling 2 en met 4 voor afdeling 2 (nieuw) een nieuwe afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 1. Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen

§ 1. Samenstelling en werkwijze commissie

Artikel 110a

1. De adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden bestaat uit vijf leden, waaronder:
 - a. de voorzitter;
 - b. een lid, op schriftelijke voordracht van de in het belang van de toegelaten instellingen werkzame organisaties; en
 - c. een lid dat beschikt over financiële kennis, waaronder kennis van de herstructurering en het herstel van organisaties.
2. Onze Minister benoemt de leden voor een periode van ten hoogste vier jaar, en zij kunnen twee maal voor ten hoogste vier jaar worden herbenoemd.
3. Ieder lid kan te allen tijde door Onze Minister worden geschorst of ontslagen op verzoek of indien de omstandigheden daar aanleiding toe geven.



4. De leden hebben zitting op persoonlijke titel en oefenen hun functie uit zonder last of ruggespraak. De leden beschikken gezamenlijk over de deskundigheid, ervaring en affiniteit voor het uitvoeren van de taken, bedoeld in artikel 56a, tweede lid, van de wet.
5. Een lid vervult geen functie waarvan de uitoefening ongewenst is met het oog op een goede vervulling van diens lidmaatschap of het behoud van en het vertrouwen in diens onpartijdigheid en onafhankelijkheid.

Artikel 110b

1. De adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden stelt haar eigen werkwijze vast die de goedkeuring behoeft van Onze Minister.
2. Onze Minister voorziet in het secretariaat van de adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden.
3. De leden van de adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden ontvangen per vergadering een vergoeding, voor zover zij niet vallen onder de uitzondering van artikel 2, derde lid, van de Wet vergoedingen adviescolleges en commissies en hiermee niet het in artikel 6, eerste lid, van het Besluit vergoedingen adviescolleges en commissies bedoelde maximumbedrag overschrijden.
4. De adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden brengt uiterlijk twaalf weken nadat het adviesverzoek, bedoeld in artikel 56a, tweede lid, van de wet bij haar is ingediend advies uit. De adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden kan deze termijn door schriftelijke kennisgeving daarvan aan de verzoekende toegelaten instelling telkens gemotiveerd verlengen met een door haar daarbij te bepalen termijn van ten hoogste vier weken, van welke verlenging zij kennis geeft voor het verstrijken van de beslistermijn.
5. De adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden draagt zo spoedig mogelijk na het afronden van een advies of, indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven zoveel eerder, de bescheiden betreffende die werkzaamheden voor een advies over aan Onze Minister.
6. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent wijze van verantwoording en ondersteuning van de adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden.

§ 2. Verzoek om advies

Artikel 110c

1. Een verzoek waarbij een advies als bedoeld in artikel 56a, tweede lid, van de wet aan de adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden wordt gevraagd, wordt door de verzoekende partij ondertekend en bevat ten minste:
 - a. de dagtekening;
 - b. de naam en het adres van de betrokken toegelaten instelling;
 - c. een beschrijving van de situatie als bedoeld in artikel 29, eerste lid, eerste volzin, van de wet van de betrokken toegelaten instelling; en
 - d. een beschrijving van de volkshuisvestelijke situatie op de korte, middellange en lange termijn, waaronder in ieder geval de bevolkingssamenstelling en vraag naar typen woningen.
2. De toegelaten instelling die een verzoek als bedoeld in het eerste lid aan de adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden voorlegt, verschaft voorts de bescheiden die voor het advies van de adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden nodig zijn en waarover hij redelijkerwijs de beschikking kan krijgen. Tot deze gegevens behoren in ieder geval:
 - a. de bescheiden, bedoeld in artikel 38, eerste lid en tweede lid, van de wet;
 - b. de in de betreffende gemeente geldende woonvisie, bedoeld in artikel 42, eerste lid, van de wet; en
 - c. de bescheiden, bedoeld in artikel 44a, eerste lid en tweede lid, van de wet.
3. De toegelaten instelling die het verzoek tot advies aan de adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden richt, zendt een afschrift van het verzoek aan toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in hetzelfde gebied, bedoeld in artikel 41b, tweede lid, van de wet als de verzoekende instelling en de partijen genoemd in artikel 110f, onderdelen b, c, d, g, h en i.



§ 3. Zienswijzen en uitgangspunten

Artikel 110d

1. De adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden betreft in haar advies ten aanzien van artikel 56a, tweede lid, van de wet in ieder geval:
 - a. de zienswijzen van de autoriteit en een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van toegelaten instellingen te behartigen over de omvang van de in artikel 56a, tweede lid, onderdeel a, van de wet bedoelde noodzakelijke werkzaamheden alsmede de mogelijkheden, waaronder en de financiële draagkracht om die werkzaamheden binnen een redelijke termijn voort te zetten, van de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in hetzelfde gebied aangewezen op grond van artikel 41b, eerste lid, als de verzoekende toegelaten instelling
 - b. de zienswijzen van de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar de verzoekende toegelaten instelling meer dan 5% van het totaal van de diensten bedoeld in artikel 47, eerste lid, van de wet in die gemeente verricht, over de omvang van de in artikel 56a, tweede lid, onderdeel a, van de wet bedoelde noodzakelijke werkzaamheden;
 - c. de zienswijzen van de in het belang van de huurders van de woongelegenheden van de verzoekende toegelaten instelling werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies over de omvang van de in artikel 56a, tweede lid, onderdeel a, van de wet, bedoelde noodzakelijke werkzaamheden;
 - d. de zienswijzen van de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in hetzelfde gebied aangewezen op grond van in artikel 41b, eerste lid, van de wet als de verzoekende instelling; en
 - e. de zienswijze van de borgingsvoorziening over de risico's voor de borgstelling van het conceptadvies dat de Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden voornemens is uit te brengen.
2. De adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden stelt de in het eerste lid bedoelde partijen in de gelegenheid hun zienswijze aan haar kenbaar te maken binnen een termijn van:
 - a. vier weken, voor de zienswijzen bedoeld in het eerste lid, onderdelen a, b, c en d;
 - b. twee weken, voor de zienswijze bedoeld in het eerste lid, onderdeel e.

Artikel 110e

1. De adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden hanteert de volgende uitgangspunten voor de vaststelling van haar advies:
 - a. de omvang van de in artikel 56a, tweede lid, onderdeel a, van de wet bedoelde noodzakelijke werkzaamheden is niet groter dan hetgeen in de zienswijzen, bedoeld in artikel 110d, eerste lid, onderdeel b, naar voren is gebracht;
 - b. bij het onderzoek naar de in artikel 56a, tweede lid, onderdeel b, van de wet bedoelde mogelijkheden wordt de investeringscapaciteit van toegelaten instellingen vastgesteld aan de hand van informatie uit het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet en de door de autoriteit kenbaar gemaakte financiële normen.
 - c. het onderzoek naar de in artikel 56a, tweede lid, onderdeel b, van de wet bedoelde mogelijkheden wordt gericht op toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in hetzelfde gebied aangewezen op grond van artikel 41b, eerste lid, van de wet als de verzoekende toegelaten instelling, waarbij voorts als prioritering geldt, tenzij afwijking daarvan in het belang van de volkshuisvesting is:
 - 1°. de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in dezelfde gemeenten als de verzoekende toegelaten instelling;
 - 2°. de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in gemeenten die grenzen aan de gemeenten waar de verzoekende toegelaten instelling feitelijk werkzaam is;
 - 3°. de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in de nabijheid van de gemeenten waar de verzoekende toegelaten instelling feitelijk werkzaam is.
2. De adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden betreft bij haar advies:
 - a. de woonvisie, bedoeld in artikel 42, eerste lid, van de wet van de betrokken gemeente(n); en
 - b. de afspraken als bedoeld in artikel 44, eerste lid, van de wet.
3. De adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden weegt in ieder geval mee in haar advies:
 - a. de financiële en de volkshuisvestelijke gevolgen van de door de adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden verschillende te overwegen scenario's in het kader van het advies, bedoeld in artikel 56a, tweede lid, van de wet voor alle daarbij betrokken partijen; en



- b. de kwaliteit van de woningen, waaronder de mogelijkheden tot verduurzaming in het kader van het advies bedoeld in artikel 56a, tweede lid, onder c, van de wet.
4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld over het eerste en derde lid.

§ 4. Verstrekken advies

Artikel 110f

De adviezen, bedoeld in artikel 56a, tweede lid, van de wet worden verstrekt aan:

- a. de verzoekende toegelaten instelling, bedoeld in artikel 56a, tweede lid, van de wet;
- b. de gemeenten waar de verzoekende toegelaten instelling feitelijk werkzaam is;
- c. de in het belang van de huurders van de woongelegenheden van de verzoekende toegelaten instelling werkzame huurdersorganisaties;
- d. toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in hetzelfde gebied als bedoeld in artikel 41b, tweede lid, als de verzoekende toegelaten instelling;
- e. de toegelaten instellingen die op grond van het advies van belang zijn om de in artikel 56a, tweede lid, onder a, van de wet bedoelde noodzakelijke werkzaamheden binnen een redelijke termijn voort te zetten;
- f. de toegelaten instellingen die op grond van artikel 56, derde lid, inlichtingen hebben verschaft aan de adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden;
- g. de in het belang van de toegelaten instellingen werkzame organisaties;
- h. de borgingsvoorziening; en
- i. de autoriteit.

§ 5. Aanwijzing tot voortzetten noodzakelijke werkzaamheden

Artikel 110g

1. Indien de minister een aanwijzing geeft als bedoeld in artikel 56b, eerste lid, van de wet geschiedt de overdracht tegen de getaxeerde marktwaarde.
2. De minister stelt de borgingsvoorziening in de gelegenheid haar zienswijzen als bedoeld in artikel 56b, eerste lid, onderdeel d, van de wet aan hem kenbaar te maken binnen een termijn van twee weken. Indien de borgingsvoorziening binnen die termijn geen zienswijze heeft verstrekt, wordt zij geacht geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen aanwijzing.

F

Artikel 111 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel e van het eerste lid komt te luiden: 'het door Onze Minister goed te keuren saneringsplan waarover de toegelaten instelling overleg heeft gevoerd met de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is en met de borgingsvoorziening;'

2. Onder vervanging van de punt van het slot van onderdeel f door 'en;', wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

'g. het advies, bedoeld in artikel 56a, tweede lid, van de wet.'

3. Het vierde lid komt te luiden: 'Het doel van het saneringsplan is dat een toegelaten instelling, na de periode die het saneringsplan bestrijkt, de in artikel 56a, tweede lid, onderdeel a, van de wet bedoelde werkzaamheden kan verrichten of voortzetten.'

G

Artikel 112 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid komt als volgt te luiden:

De subsidie is niet hoger dan het bedrag dat naar het oordeel van Onze Minister noodzakelijk is om te waarborgen dat een toegelaten instelling na uitvoering van het saneringsplan over voldoende financiële middelen beschikt om de in artikel 56a, tweede lid, onderdeel a, van de wet bedoelde werkzaamheden te verrichten of voort te zetten in het geval:

- a. de werkzaamheden worden verricht of voortgezet door een andere toegelaten instelling dan de toegelaten instelling die de subsidie ontvangt, wordt de hoogte vastgesteld met inachtneming



van het verschil tussen de waarde waartegen de andere toegelaten instelling met inachtneming van haar financiële continuïteit die werkzaamheden kan verkrijgen en de getaxeerde marktwaarde daarvan; of

- b. de werkzaamheden worden verricht of voortgezet door de toegelaten instelling die de subsidie ontvangt, wordt de hoogte vastgesteld met inachtneming van haar financiële continuïteit en, voor zover werkzaamheden worden verricht zonder dat daartoe een wettelijke verplichting bestaat, voor die werkzaamheden aan de hand van een benchmark met andere toegelaten instellingen waarbij het niveau gelijk is aan de bovenkant van het onderste kwintiel.

2. Onder vernummering van het vierde lid tot het derde lid komt het derde lid te vervallen.

H

In artikel 114 wordt na 'artikel 29, eerste lid,' ingevoegd: 'eerste volzin, of tweede lid, eerste volzin,'.

I

Artikel 118 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt na 'Onze Minister kan' ingevoegd: 'ambtshalve of'

2. De aanhef van het tweede lid komt te luiden: 'Onze Minister kan ambtshalve of op verzoek van een toegelaten instelling de op grond van artikel 58, tweede lid, van de wet verschuldigde bijdrage, of een deel daarvan, kwijtschelden, indien naar zijn oordeel de verzoekende toegelaten instelling na het uitbrengen van het advies, bedoeld in artikel 56a, tweede lid, van de wet of gedurende de periode, bedoeld in artikel 111, vierde lid, bij een andere toegelaten instelling betrokken is geweest door middel van:'

3. Onder vernummering van het vijfde en zesde lid tot het derde en vierde lid komen het derde en vierde lid te vervallen.

4. Het derde lid (nieuw) komt te luiden: 'De kwijtschelding betreft ten hoogste de verschuldigde bijdragen gedurende het jaar waarin het verzoek is ingediend en de vijf kalenderjaren die hier direct op volgen.'

J

Artikel 119 komt te luiden:

Artikel 119

Voor zover een mandaat als bedoeld in artikel 59, tweede lid, van de wet de betrokken in dat lid bedoelde bevoegdheid betreft zijn de artikelen 111, 112 en 115 tot en met 118 van overeenkomstige toepassing op de borgingsvoorziening.

K

In onderdeel c van artikel 122 wordt na 'artikel 29, eerste lid' ingevoegd: 'eerste volzin, of tweede lid, eerste volzin,'.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,



NOTA VAN TOELICHTING

I. Algemeen

1. Inleiding

Met dit Besluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is uitwerking gegeven aan de Wet tot wijziging van de Woningwet in verband met de aanpassing van het saneringskader (hierna: wet).¹

2. Aanleiding

In 2019 is bij de evaluatie van de herziene Woningwet ook het saneringskader voor woningcorporaties geëvalueerd. Op basis daarvan en de ervaringen met de twee saneringsaanvragen sinds de inwerking-treding van de herziene Woningwet in 2015, is de wet vormgegeven.

De uitgangspunten van het saneringskader, zoals opgenomen in de Woningwet in 2015 blijven van kracht. Sinds de wijziging van de Woningwet in 2015 is het verlenen van saneringssteun – geheel of gedeeltelijk – aan een woningcorporatie geen vanzelfsprekendheid meer. Saneringssteun moet gericht zijn op het voortzetten van de kerntaken van een woningcorporatie, de zogeheten noodzakelijke DAEB-werkzaamheden. Dat zijn activiteiten die behoren tot Diensten van Algemeen Economisch Belang en die in het kader van sanering noodzakelijk zijn bevonden voor het in standhouden van voldoende woonegelegenheden voor de corporatiedoelgroep in de gemeenten waar de woningcorporatie werkzaam is. Saneringssteun mag niet hoger zijn dan het bedrag dat noodzakelijk is om de betrokken DAEB-werkzaamheden voort te zetten. Daaronder wordt verstaan dat de vastgoedportefeuille die als noodzakelijke DAEB-werkzaamheden wordt aangemerkt voor de lange termijn in stand gehouden kan worden, door investeringen in onder andere onderhoud en renovatie. Bij het bepalen van de hoogte van de toegekende saneringssteun gaat het daarom in beginsel niet om uitbreiding van de portefeuille met noodzakelijke DAEB-werkzaamheden.

De evaluatie van het saneringskader heeft aanleiding gegeven om een nadere invulling te geven aan het saneringskader.² Met de wijziging van het saneringskader moet in de praktijk eerder duidelijk worden welke activiteiten van een woningcorporatie in financiële problemen voortgezet moeten worden. Bovendien krijgen woningcorporaties in de regio een grotere verantwoordelijkheid bij het oplossen van het volkshuisvestelijke vraagstuk bij het voortzetten van het noodzakelijk DAEB, zodat sneller een oplossing wordt bereikt. De wijziging van het saneringskader heeft betrekking op het stroomlijnen, verduidelijken en transparanter maken van het proces van saneringsaanvragen. Deze wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) geeft een nadere uitwerking aan de wijziging van het saneringskader en stelt onder meer de randvoorwaarden die bij de vaststelling van het noodzakelijk DAEB en de rol van woningcorporaties in dezelfde woningmarktregio (hierna: regiocorporaties) in acht moeten worden genomen.

3. Inhoud van het voorstel

3.1. Algemeen

Met deze wijziging van het BTIV worden op grond van artikel 56a, vierde lid, en artikel 56b, tweede lid, een aantal nieuwe artikelen, artikel 110a tot en met 110g van het BTIV, geïntroduceerd ter uitwerking van het saneringskader in de Woningwet. Hierin worden verschillende zaken die betrekking hebben op (de advisering door) de Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen (hierna: adviescommissie) vastgelegd.

Met deze wijziging van het BTIV worden tevens enkele inhoudelijke wijzigingen aangebracht in bestaande artikelen. Daarbij gaat het in hoofdzaak om artikel 112, tweede lid, van het BTIV, dat nadere regels stelt over de hoogte van de vast te stellen saneringssteun en het verwijderen van artikel 118, derde en vierde lid, van het BTIV, dat gaat over de mogelijkheid van (gedeeltelijke) kwijtschelding van saneringsheffing en de hoogte van die kwijtschelding. Tot slot worden in bestaande artikelen enkele technische wijzigingen aangebracht.

3.2. Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen

De Woningwet bepaalt dat de adviescommissie zal adviseren over de omvang van het noodzakelijk

¹ Kamerstukken II, 2021–22, 36 055, nummer 2.

² Kamerstukken II, 2021–22, 36 055, nummer 3 (paragraaf 2 op p. 3).



DAEB van een noodlijdende woningcorporatie en de bijdrage die redelijkerwijs van regiocorporaties kan worden verwacht aan het oplossen van de problematiek. Het BTIV geeft op verschillende punten nadere voorschriften ten aanzien van deze adviescommissie.

De adviescommissie heeft een permanent karakter en zal dus voor onbepaalde tijd worden ingesteld. Hiervoor is gekozen omdat het instellen van een commissie per saneringsgeval en de werving en selectie van betrokken personen in zo'n geval teveel tijd kost, terwijl voor het oplossen van saneringsgevallen snelheid en voldoende expertise vereist is. Met een permanent ingestelde adviescommissie wordt aan het voorgaande het beste invulling gegeven.

De bepalingen in het BTIV bieden het beoordelingskader voor de adviescommissie, op basis waarvan zij een verzoek om advies door een woningcorporatie met financiële problemen zal beoordelen. Pas als blijkt dat deze problematiek niet door de regiocorporaties kan worden opgelost, is een aanvraag voor saneringssteun mogelijk. Daarbij vormt het advies een belangrijke bron om het verzoek tot saneringssteun en het toekennen of afwijzen daarvan, te kunnen beoordelen en juridisch te onderbouwen. Om die reden zal het advies van de adviescommissie zorgvuldig dienen te worden onderbouwd.

3.2.1. Samenstelling adviescommissie, benoeming(stermijn) en ontslag

In de eerste plaats is vastgelegd dat de adviescommissie zal bestaan uit vijf leden, met in ieder geval een voorzitter, een lid op voordracht van Aedes (koepelorganisatie voor woningcorporaties) en een lid met financiële kennis, waaronder kennis over de herstructurering en het herstel van organisaties. De adviescommissie is zo samengesteld dat in een advies alle relevante invalshoeken kunnen worden meegenomen, wat leidt tot een gezaghebbend advies. Tevens is vastgelegd dat de leden van de adviescommissie worden benoemd door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: de minister), waarbij de (her-)benoeming voor ten hoogste vier jaar kan plaatsvinden en een betrokkene ten hoogste twee keer kan worden herbenoemd. Er wordt hiermee aangesloten bij artikel 11, tweede lid, van de Kaderwet adviescolleges. Deze termijnen voor (her-)benoeming dragen bij aan voldoende continuïteit binnen de adviescommissie. De minister kan de voorzitter of leden van de adviescommissie overigens zo nodig ook schorsen of ontslaan. Hiermee wordt aangesloten bij artikel 13 Kaderwet adviescolleges. Daarvoor kan aanleiding ontstaan als aantoonbaar door het handelen of nalaten van een lid van de adviescommissie, zijn of haar integriteit is aangetast, of doordat er (schijn van) belangenverstrengeling ontstaat door het zijn van lid van de adviescommissie, gelijktijdig met het uitvoeren van andere werkzaamheden waardoor de onafhankelijkheid van het lid niet langer vast staat. Ook als de adviescommissie door ontstentenis of belet om wat voor reden niet met de vijf leden bij elkaar kan komen, blijft de adviescommissie in staat om te adviseren. Ontstentenis of belet van één of meer leden tast de adviseringsbevoegdheid van de adviescommissie niet aan. Het verkrijgen van een advies door de adviescommissie als uitgangspunt voor gesprekken met regiocorporaties weegt daarbij zwaarder dan het gegeven dat een lid van de adviescommissie door ontstentenis of belet niet betrokken is bij de totstandkoming van het advies door de adviescommissie. Bepaald is ook dat ieder van de betrokkenen die benoemd zijn hun taak op persoonlijke titel uitvoeren en dit doen zonder last of ruggenspraak.

3.2.2. Werkwijze, termijn advisering, ondersteuning en vergoedingen adviescommissie

In het BTIV worden met dit Besluit de randvoorwaarden en een beoordelingskader voor adviesaanvragen opgenomen zodat de adviescommissie haar taken naar behoren kan uitvoeren. Een uitgangspunt daarbij is dat de adviescommissie, rekening houdend met het beoordelingskader, ook een eigen werkwijze opstelt waarin praktische zaken met onder andere procesafspraken zijn opgenomen. Als na verloop van tijd blijkt dat praktische overwegingen de aanpassing van de werkwijze door de adviescommissie vereist, dan is dat mogelijk. Een rooster van aftreden van de leden van de adviescommissie als onderdeel van de werkwijze van de adviescommissie waarborgt het behoud van kennis en expertise binnen de adviescommissie. De werkwijze van de adviescommissie en iedere opvolgende wijziging daarin dient te worden goedgekeurd door de minister.

De benoemde leden zullen per vergadering van de adviescommissie een vergoeding krijgen voor hun werkzaamheden. Voor de hoogte van die vergoeding wordt aangesloten bij het Besluit vergoedingen adviescolleges. Daarnaast wordt in het BTIV vastgelegd dat de minister zal voorzien in een secretariaat, dat de adviescommissie kan ondersteunen bij de te verrichten werkzaamheden. In de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV) zal worden bepaald dat de adviescommissie jaarlijks een begroting en een jaarverslag, met tevens een financiële verantwoording over de verrichte werkzaamheden, opstelt en ter goedkeuring aan de minister voorlegt. Alle kosten voor de adviescommissie, zoals de vergoeding voor leden van de adviescommissie maar ook de kosten voor het ondersteunende secretariaat, komen voor rekening van de minister en worden als zodanig opgenomen in de begroting van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Beoogd wordt om de adviescommissie werkzaam te laten zijn gelijktijdig met het beoogde moment op 1 juli



2023, dat de wetwijziging in werking treedt³. In aanloop naar het in werking treden van de wetwijziging, zal het secretariaat voor de adviescommissie verder worden ingericht door de minister.

De adviescommissie wordt geacht binnen 12 weken na ontvangst van het verzoek om een advies van een noodlijdende corporatie, op dit verzoek te adviseren. Deze termijn kan onder schriftelijke kennisgeving aan de verzoekende corporatie, mits onderbouwd, telkens worden verlengd met vier weken. Verlenging van deze termijn is mogelijk, wanneer dit nodig is om te komen tot een kwalitatief zorgvuldig onderbouwd advies en verlenging van de termijn verantwoord is met het oog op de belangen van alle betrokken partijen bij het proces. Het gaat hierbij om het vinden van een balans, waarbij de adviescommissie binnen een redelijke termijn zal moeten adviseren. Bij het stellen van deze termijn is rekening gehouden met het (mogelijk) spoedeisende karakter van het verzoek en de noodzaak om hierop een advies te verkrijgen, waar tegenover staat dat de adviescommissie voldoende tijd nodig heeft om haar taken uit te voeren en een zorgvuldig onderbouwd advies te kunnen geven.⁴ Zodra de adviescommissie heeft geadviseerd, wordt dit advies aan meerdere partijen verstrekt. Het gaat dan om de woningcorporatie die het verzoek om advies aan de adviescommissie heeft gedaan, de gemeente(n) waar de verzoekende woningcorporatie werkzaam is, de huurdersorganisatie(s) van de verzoekende woningcorporatie, de regiocorporaties waarvan in redelijkheid wordt verwacht dat ze een bijdrage leveren aan het oplossen van de problemen van de noodlijdende woningcorporatie en woningcorporaties die de adviescommissie in het kader van de advisering inlichtingen hebben verstrekt, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW), de Autoriteit woningcorporaties (hierna: de Aw) en Aedes. Nadat de adviescommissie haar werkzaamheden geheel beëindigt draagt zij de bescheiden betreffende deze werkzaamheden over aan de minister of zoveel eerder als waartoe de omstandigheden aanleiding toe geven. Ook is vastgelegd dat in de RTIV nadere voorschriften kunnen worden gegeven omtrent de adviescommissie.

3.2.3. Aan te leveren stukken bij verzoek om advies

De verzoekende woningcorporatie dient als deze verzoekt om een advies van de adviescommissie, in ieder geval de hieronder genoemde informatie en documenten aan te leveren. Deze informatie heeft de adviescommissie nodig om te kunnen adviseren, rekening houdend met de concrete situatie waarin de verzoekende woningcorporatie zich bevindt. De verzoekende woningcorporatie dient het verzoek te dateren en van contactinformatie te voorzien. Ook dient de verzoekende woningcorporatie de situatie van financiële stress te beschrijven en een beschrijving aan te leveren van de volkshuisvestelijke situatie op korte, middellange en lange termijn, waaronder de ontwikkeling van de bevolkingsamenstelling en de ontwikkeling in de vraag naar verschillende woningtypen. Ook levert de verzoekende woningcorporatie een aantal gegevens aan, die van belang zijn voor de adviescommissie om te kunnen adviseren. Daarbij gaat het om de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag, het verslag van de accountantscontrole en de Verantwoordingsinformatie (dVi). Ook gaat het om het aanleveren van de woonvisie, de gemaakte prestatieafspraken en de Prognoseinformatie (dPi). Het voorgaande is geregeld in artikel 110c van het BTIV. Tevens zendt de verzoekende woningcorporatie een afschrift van het verzoek aan de gemeenten, regiocorporaties, huurdersorganisaties, Aedes, WSW en de Aw.

3.2.4. Zienswijzen

De adviescommissie kan gedurende de hele periode tussen de adviesaanvraag en het definitieve advies uit eigen beweging om inlichtingen bij organisaties verzoeken ten bate van het advies op grond van artikel 56a, derde lid, Woningwet. Tevens betreft de adviescommissie gelet op de taken in artikel 56a, tweede lid, van de Woningwet zienswijzen van verschillende partijen bij het advies. Nadat het verzoek om een advies door de noodlijdende woningcorporatie is gedaan, zal de adviescommissie in ieder geval de onderstaande partijen vragen om een zienswijze op volkshuisvestelijke aspecten, financiële aspecten of beiden. Deze zienswijzen betreft de adviescommissie bij het opstellen van een conceptadvies. Op het conceptadvies zal de borgingsvoorziening vervolgens binnen twee weken een zienswijze geven, waarbij specifiek ingegaan kan worden op de risico's voor de borgstelling van het advies dat de adviescommissie voornemens is uit te brengen.

Voorafgaand aan het opstellen van het advies door de adviescommissie zullen de Aw en Aedes in de gelegenheid gesteld worden om een zienswijze te geven over de omvang van het noodzakelijk DAEB van de woningcorporatie met financiële problemen en de mogelijkheden voor regiocorporaties, waaronder de financiële draagkracht, om bij te dragen aan het voortzetten van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden van die woningcorporatie. Zowel voor de Aw als Aedes geldt een termijn van vier weken om een zienswijze uit te brengen nadat de aanvraag tot advies is gedaan.

³ Zoals gepubliceerd in het Staatsblad 2022, nummer 443.

⁴ Zoals ook toegelicht in Kamerstukken II, 2021/22, 36 055 nummer 3, algemeen deel, paragraaf 4.1.3.



Gemeenten waarin het DAEB-bezit van de noodlijdende woningcorporatie meer dan vijf procent van de gehele DAEB-voorraad in de gemeente vertegenwoordigt en de huurdersorganisatie(s) van de noodlijdende woningcorporatie worden voorafgaand aan het opstellen van het advies door de adviescommissie in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven over de omvang van het noodzakelijk DAEB. Het percentage van vijf procent is gekozen om te voorkomen dat alle gemeenten waarin de woningcorporatie met financiële problemen slechts enkele woningen heeft, om een zienswijze gevraagd dienen te worden. In de praktijk kan hiervan worden afgeweken als de situatie hierom vraagt. Mocht bijvoorbeeld het verzoek tot advisering afkomstig zijn van een (zeer) kleine woningcorporatie, die werkzaam is in een of meer grote gemeente(n), dan heeft de adviescommissie de mogelijkheid om zelfstandig een zienswijze van de betrokken gemeente(n) te vragen ten bate van de advisering. Voor de betrokken gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) geldt een termijn van vier weken om een zienswijze uit te brengen nadat de aanvraag tot advies is gedaan.

Alle regiocorporaties die dezelfde woningmarktregio als hun kernregio hebben gekozen als de woningcorporatie met financiële problemen worden eveneens voorafgaand aan het opstellen van het conceptadvies door de adviescommissie in staat gesteld om een zienswijze te geven, waarin deze organisaties kunnen aangeven in hoeverre ze binnen een redelijke termijn tot het voortzetten van het noodzakelijk DAEB in staat zullen zijn. Ook voor de betrokken regiocorporaties geldt een termijn van vier weken om een zienswijze te geven.

3.2.5. *Uitgangspunten advies*

Bij de vaststelling van het advies hanteert de adviescommissie een aantal uitgangspunten. Een van de uitgangspunten is dat de vaststelling van de omvang van het noodzakelijk DAEB-bezit van de noodlijdende woningcorporatie niet groter is, dan de omvang die blijkt uit de zienswijzen van gemeenten waarin de noodlijdende woningcorporatie meer dan vijf procent van het totale aantal DAEB-woningen bezit. De zienswijzen van de betrokken colleges van burgemeester en wethouders vormen hiervoor dus de bovengrens.⁵ De adviescommissie kan in haar advies gemotiveerd het noodzakelijk DAEB-bezit lager vaststellen dan uit de zienswijze(n) van de gemeente(n) volgt, bijvoorbeeld omdat het in stand houden van een deel van de DAEB-activiteiten die in de gemeentelijke zienswijzen als noodzakelijk worden aangedragen, door de adviescommissie niet als doelmatig wordt beschouwd.⁶ Bijvoorbeeld omdat (vervangende) nieuwbouw van DAEB-woningen door regiocorporaties goedkoper is, dan het in stand houden van bestaande DAEB-woningen. Met saneringssteun wordt namelijk volkshuisvestelijk geborgd dat noodzakelijke DAEB-werkzaamheden behouden blijven, maar ook dat saneringssteun niet hoger is dan noodzakelijk met het oog op de lokale opgave.

Tevens geldt als uitgangspunt dat een regiocorporatie over voldoende investeringscapaciteit dient te beschikken, zodat sprake is van additionele financiële middelen, op grond waarvan in redelijkheid een bijdrage kan worden verwacht in het oplossen van de problematiek van een noodlijdende woningcorporatie. Hoe de adviescommissie deze specifieke beoordeling dient vorm te geven, zal worden uitgewerkt in de RTIV. Daarbij wordt eraan gedacht dat de adviescommissie in het kader van die beoordeling:

- als eerste relatief eenvoudige stap, een beoordeling doet op grond van de financiële ratio's van iedere regiocorporatie. De adviescommissie kan in dat kader de verschillende financiële ratio's uit het beoordelingskader van de Aw betrekken, maar waarbij geldt dat bij de beoordeling van de investeringscapaciteit van een regiocorporatie door de adviescommissie in het bijzonder gekeken zal worden naar de Interest Coverage Ratio (hierna: ICR) en Loan to Value (hierna: LTV) ratio's. Daarbij wordt gedacht aan een ICR van 1,6 en een LTV van 70 procent. Is de investeringscapaciteit van een regiocorporatie beter dan de vastgestelde ICR en LTV ratio's, dan zal de adviescommissie verder onderzoeken of een regiocorporatie naar redelijkheid in staat geacht kan worden om een bijdrage aan het oplossen van de problematiek te leveren. Voldoet een regiocorporatie niet aan deze ratio's dan wordt deze niet verder in de beoordeling betrokken en zal van deze regiocorporatie niet worden gevraagd om noodzakelijk DAEB-activiteiten over te nemen;
- als tweede stap de adviescommissie vervolgens de eigen volkshuisvestelijke opgaven van een regiocorporatie zal betrekken bij het oordeel of een regiocorporatie daadwerkelijk beschikt over additionele financiële middelen, zodat die vanuit financieel oogpunt ingezet zouden kunnen worden ten bate van het voortzetten van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden van de woningcorporatie met financiële problemen; en
- als derde stap in de beoordeling de adviescommissie ook onderzoekt wat het overnemen van (een deel van) de noodzakelijke DAEB-activiteiten door een regiocorporatie voor financiële gevolgen

⁵ Zoals ook toegelicht in Kamerstukken II, 2021/22, 36 055 nummer 3, algemeen deel, p. 3.

⁶ Artikel 56a, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet zoals opgenomen in Kamerstukken II, 2021/22, 36 055 nummer 2, onderdeel E.



heeft voor de regiocorporatie op middellange termijn en de invloed daarvan op de ontwikkelingen in de financiële ratio's.

Valt de beoordeling van een regiocorporatie door de adviescommissie op al deze drie punten positief uit, dan zal sprake zijn van additionele financiële middelen bij een regiocorporatie, die kunnen worden ingezet voor het overnemen van noodzakelijke DAEB-activiteiten.

Daarnaast geldt vervolgens als uitgangspunt voor de beoordeling door de adviescommissie dat er, met het oog op de praktische uitvoerbaarheid van een mogelijke overname van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden, een prioritering plaatsvindt van regiocorporaties aan de hand van de geografische ligging van de regiocorporatie ten opzichte van de noodlijdende woningcorporatie. Van een regiocorporatie met additionele financiële middelen, die werkzaam is in dezelfde gemeente als de noodlijdende woningcorporatie, wordt eerder een helpende hand verwacht, dan van een vergelijkbare regiocorporatie die werkzaam is in een aangrenzende gemeente of in de nabijheid van de gemeente(n) waarin de noodlijdende woningcorporatie feitelijk werkzaam is. Een woningcorporatie met additionele financiële middelen, die werkzaam is in eenzelfde gemeente als de woningcorporatie met financiële problemen, kan daarom de verantwoordelijkheid om bij te dragen aan het oplossen van de financiële problematiek bij een andere woningcorporatie niet ontlopen met de verwijzing naar andere regiocorporaties in omliggende gemeenten of de verdere omtrek, die eveneens over additionele financiële middelen beschikken. Bij de advisering beziet de adviescommissie om die reden in hoeverre er sprake is van binding van een regiocorporatie met het noodzakelijk DAEB-bezit van de noodlijdende woningcorporatie. Het voorgaande houdt in dat bij overname van noodzakelijk DAEB-bezit geen zwaarwegende knelpunten ontstaan, voor het onderhoud en beheer van het noodzakelijk DAEB-bezit of het overige bezit van de regiocorporatie. Een woningcorporatie die niet dezelfde woningmarktregio als kernregio heeft als de noodlijdende woningcorporatie wordt, ook als deze op grond van een ontheffing of bij de uitbreiding van bestaand bezit feitelijk werkzaam is in die woningmarktregio, niet meegenomen in het advies van de adviescommissie.

Bij het opstellen van haar advies wordt de adviescommissie geacht in kaart te brengen welke scenario's een mogelijke oplossing kunnen zijn voor de problematiek van de woningcorporatie met financiële problemen. Per scenario zal de adviescommissie meewegen wat daarvan de financiële gevolgen zijn voor de woningcorporatie met financiële problemen, regiocorporaties en de woningcorporatiesector als geheel. Tevens weegt de adviescommissie de volkshuisvestelijke gevolgen van de mogelijke scenario's. Hierbij kijkt de adviescommissie naar de doelmatigheid van de oplossing voor de instandhouding van het noodzakelijke DAEB-activiteiten. In dat kader zal de adviescommissie stilstaan bij de kwaliteit van de woningen van de noodlijdende woningcorporatie die op grond van de zienswijzen van de gemeenten als noodzakelijk DAEB zijn aangemerkt. Onderdeel van die afweging is bovendien de mogelijkheid tot verduurzaming van deze woningen, zodat regiocorporaties niet onnodig onrendabel hoeven te investeren in woningen met weinig kwaliteit terwijl er voldoende mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw zijn. Ook wordt per scenario bezien wat het (tijdelijke) effect daarvan is op de woningmarkt in de regio in het geval (een deel van) de woningen niet behouden blijft als DAEB-woning. Bij het advies betreft de adviescommissie de gemeentelijke woonvisie(s) van de betrokken gemeente(n), tegen de achtergrond van de relevante woningmarktmarktontwikkelingen en de geldende prestatieafspraken in de betrokken gemeente(n), zodat duidelijk wordt welke regiocorporaties gelet op hun DAEB-voorraad het meest geschikt zijn. Woningcorporaties die uitsluitend ouderen- of studentenhuisvesting aanbieden, zullen naar verwachting minder snel worden aangesproken voor de overname van reguliere DAEB-woningen, omdat deze woningen minder goed aansluiten bij het vastgoed dat ze in portefeuille hebben. Het tegen elkaar afzetten van de scenario's door de adviescommissie, waarbij tevens onderbouwd wordt aangegeven welke van de mogelijke scenario's het voorkeursscenario is, leidt na een conceptadvies tot een definitief advies van de adviescommissie.

3.2.6. Verstrekken adviezen

De adviescommissie verstrekt het definitieve advies aan alle betrokken partijen. Dat zijn de om het advies verzoekende woningcorporatie, de gemeenten waar deze corporatie werkzaam is, de betrokken huurdersorganisaties, de regio-corporatie welke van belang is om de noodzakelijke werkzaamheden voort te zetten, de woningcorporaties die inlichten hebben verschaft aan de commissie, WSW en Aw.

3.2.7. Aanwijzing tot overname van noodzakelijk DAEB-bezit regiocorporatie

De minister kan op grond van artikel 56b, eerste lid, van de Woningwet een aanwijzing geven aan een regiocorporatie tot het voortzetten van (een deel van) het noodzakelijk DAEB-bezit van de noodlijdende woningcorporatie. Voorwaarde is wel dat uit het advies van de adviescommissie volgt dat het voortzetten van (een deel van) het noodzakelijk DAEB in redelijkheid van de betrokken regiocorporatie kan worden verlangd, aan de hand van de beoordeling door de adviescommissie zoals toegelicht



onder paragraaf 3.2.3. Het advies van de commissie is daarmee een belangrijke bron op grond waarvan het geven van een aanwijzing kan worden onderbouwd. Daarom is het van belang dat de adviescommissie tot een zorgvuldige afweging ten aanzien van de prioritering komt als het gaat om de bijdrage die naar redelijkheid van een individuele regiocorporatie kan worden verwacht aan de hand van de in paragraaf 3.2.3. genoemde elementen.

Voordat de minister een aanwijzing geeft aan een regiocorporatie tot voortzetting van (een deel van) het noodzakelijk DAEB-bezit van een noodlijdende woningcorporatie, dient de borgingsvoorziening twee weken in gelegenheid te zijn gesteld om een zienswijze te geven. Na het verlopen van die termijn zonder dat de borgingsvoorziening een zienswijze op de voorgenomen aanwijzing heeft gegeven, mag de minister ervan uitgaan dat de borgingsvoorziening geen bezwaren heeft tegen het daadwerkelijk opleggen van die aanwijzing aan de betrokken regiocorporatie.

3.3 Saneringssubsidie

3.3.1. Aanvraag saneringssubsidie

Indien ondanks het advies van de adviescommissie en de mogelijke overname van een deel van het noodzakelijk DAEB-bezit door regiocorporaties, de continuering van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden niet is gewaarborgd, kan een aanvraag tot saneringssubsidie worden gedaan. Artikel 111, eerste lid, van het BTIV bepaalt welke informatie in dat geval door de woningcorporatie met financiële problemen dient te worden aangeleverd. Dit artikellid is uitgebreid, omdat in het geval van een aanvraag voor saneringssubsidie ook het advies van de adviescommissie dient te worden meegestuurd met de aanvraag, naast een weergave van de wijze waarop wel of niet invulling is gegeven aan de uitvoering van dit advies door alle betrokken partijen. Het advies van de adviescommissie vormt namelijk een belangrijke informatiebron betreffende de voorgeschiedenis. In het advies van de adviescommissie zal zijn opgenomen wat de omvang van de noodzakelijke DAEB-activiteiten is en van welke regiocorporaties een bijdrage in het oplossen van de problematiek kan worden verwacht. Bij het beoordelen van een saneringsaanvraag kan vervolgens worden beoordeeld in hoeverre er door de noodlijdende woningcorporatie en regiocorporaties invulling is gegeven aan dit advies. Daarom vormt het advies van de adviescommissie een belangrijk document, dat door de aanvragende woningcorporatie dient te worden verstrekt bij de aanvraag voor saneringssubsidie.

3.3.2. Vaststellen hoogte saneringssubsidie

Met de wijziging van het saneringskader voor woningcorporaties wordt nadrukkelijker een beroep gedaan op regiocorporaties en de bijdrage die van hen naar redelijkheid kan worden verwacht bij het oplossen van de problemen bij een woningcorporatie met financiële problemen. Het tweede lid, van artikel 112, van het BTIV waarborgt dat sanering van een woningcorporatie tegen de laagst mogelijke kosten wordt uitgevoerd en dat niet meer saneringssteun wordt toegekend dan noodzakelijk om de noodzakelijk DAEB-werkzaamheden voort te zetten. Dit artikel bepaalt wat de maximale hoogte voor saneringssubsidie is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de situatie dat de noodzakelijk DAEB-werkzaamheden zullen worden verricht of voortgezet door een regiocorporatie (onderdeel a), of de woningcorporatie met financiële problemen zelf (onderdeel b).

Onderdeel a, bepaalt voor de hoogte van de saneringssteun, in het geval dat een regiocorporatie betrokken is, dat deze saneringssteun voor overname van noodzakelijk DAEB-werkzaamheden niet hoger kan zijn dan het verschil tussen wat de overnemende woningcorporatie ervoor kan betalen en de getaxeerde marktwaarde die de noodzakelijk DAEB-werkzaamheden vertegenwoordigt.

In het geval van onderdeel b, worden de noodzakelijk DAEB-werkzaamheden voortgezet door de woningcorporatie met financiële problemen zelf. Mocht een woningcorporatie met financiële problemen ook ander bezit voortzetten (niet noodzakelijk DAEB of niet-DAEB) omdat dit uiteindelijk leidt tot lagere saneringssteun, dan wordt bij het bepalen van de omvang van de saneringssteun rekening gehouden met het gegeven dat de woningcorporatie weer moet gaan voldoen aan de financiële ratio's zodat de financiële continuïteit gewaarborgd is. Ook moet de saneringssteun leiden tot een solide financiële situatie waarmee voorkomen wordt dat de woningcorporatie die saneringssteun ontvangt bij nieuwe tegenvallers opnieuw in een saneringssituatie terecht zou komen.⁷

Tegen een besluit van de minister op de aanvraag tot saneringssteun staat bezwaar en (hoger-)beroep open. Het advies van de adviescommissie als zodanig is echter geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat daartegen geen mogelijkheid van bezwaar en (hoger-)beroep openstaat.⁸

⁷ Kamerstukken II 2021/22, 36 055, nr. 3, par. 4.4.

⁸ Kamerstukken II, 2021/22, 36 055, nummer 3, p. 7.



3.3.3. (Gedeeltelijke) kwijtschelding saneringsbijdrage

De saneerder kan ambtshalve of op verzoek van een woningcorporatie de saneringsbijdrage geheel of gedeeltelijk kwijtschelden. Dat kan aan de orde zijn in de gevallen die genoemd worden in het tweede lid, van artikel 118 van het BTIV. Als er aanleiding is om de saneringsbijdrage geheel of gedeeltelijk kwijt te schelden, dan geldt daarvoor niet langer een maximum percentage. Wel geldt in zo'n geval het algemene uitgangspunt indien de saneerder overgaat tot (gedeeltelijke) kwijtschelding, dat de kwijtschelding in verhouding zal moeten zijn met de mate waarin de regiocorporatie daadwerkelijk heeft bijgedragen aan het oplossen van de problematiek van de woningcorporatie met financiële problemen en de middelen die de regiocorporatie daarvoor heeft ingezet.

4. Verhouding tot hoger recht

4.1 Staatssteun

De voorgestelde wijzigingen grijpen niet in op de uitgangspunten het EC-besluit over de Nederlandse woningcorporaties uit 2009 en daarmee de kaders voor staatssteun. Met dit voorstel tot wijziging van het BTIV wordt enkel getracht om, binnen de kaders voor saneringssteun sinds 2015, het proces van saneringsaanvragen te stroomlijnen, verduidelijken en transparanter te maken.⁹

4.2 Eigendomsrecht

Een aanwijzing aan een woningcorporatie tot het voortzetten van noodzakelijke werkzaamheden -waaronder het in stand houden en exploiteren van woongelegenheden – van een andere woningcorporatie (voorgesteld artikel 56b Woningwet) of tot het aangaan van een fusie met een andere woningcorporatie is een vorm van eigendomsregulering.¹⁰ In de MvT bij het wetsvoorstel is uitvoerig toegelicht waarom deze vorm van eigendomsregulering gerechtvaardigd is. De voorgestelde wijziging van het BTIV werkt enkel de aanwijzingsmogelijkheid van artikel 56b van de wet in artikel 110f uit, in die zin dat als de minister voornemens is een aanwijzing te geven zij de borgingsvoorziening in de gelegenheid stelt haar zienswijze daarop te geven.

5. Uitvoering, toezicht en handhaving

De Aw is op grond van artikel 61 van de Woningwet en het Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichthouder Woningwet en WNT (hierna: mandaatbesluit) belast met het toezicht op basis van de Woningwet en handhaving van die wet. Naar aanleiding hiervan heeft de Aw een toets uitgevoerd naar de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid van het voorliggende voorstel tot wijziging van het BTIV. Dat heeft geleid tot de volgende overwegingen.

De Aw merkt op dat de toelichting op het BTIV niet ingaat op de voorgenomen Wet versterking van de regie op de volkshuisvesting (Wvrv) en de nationale prestatieafspraken die met de corporatiesector zijn gesloten.¹¹ De kerntaken van de adviescommissie raken volgens de Aw echter aan de realisatie van de doelstellingen uit de nationale prestatieafspraken, aangezien de adviescommissie over de omvang van het noodzakelijk DAEB en de bijdrage van regiocorporaties adviseert. Daarom adviseert de Aw explicieter in de toelichting op te nemen op welke wijze de adviescommissie hier bij het opstellen van haar advies rekening mee dient te houden.

In reactie op dit punt van de Aw geldt dat de nationale prestatieafspraken op basis van wederkerigheid zijn gesloten en vanuit die wederkerigheid doorwerking zullen vinden in de lokale prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporatie(s) en huurdersorganisatie(s). Het wetsvoorstel voor het saneringskader schrijft de adviescommissie nadrukkelijk voor de lokale prestatieafspraken bij het advies te betrekken. Dat betekent dat ook de nationale prestatieafspraken, via een doorwerking in de lokale prestatieafspraken, onderdeel zijn van het advies.

Gelet op de nadere uitwerking van het BTIV in het RTIV, verzoekt de Aw daarnaast om een definitieve uitwerking van het RTIV zodat ook daarop een toets op handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid kan worden uitgevoerd. Hier zal uiteraard aan tegemoet worden gekomen zodra de uitwerking van het RTIV daarvoor gereed is.

⁹ Kamerstukken II 2021/22, 36 055, nr. 3, par. 5.1.

¹⁰ Kamerstukken II 2021/22, 36 055, nr. 3, par. 5.2.

¹¹ Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551.



6. Gevolgen voor burgers en bedrijven

De gevolgen voor burgers en bedrijven zijn reeds in kaart gebracht bij de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel.¹² Het wetsvoorstel geeft woningcorporaties, financiers en de borger van leningen eerder duidelijkheid over de voort te zetten activiteiten en mogelijke oplossing van de problemen. Zij zullen daarbij aangesproken worden op de door hen verstrekte leningen maar niet op aanvullende kosten om woningen in het sociale segment te behouden. Regiocorporaties worden verwacht woningen tegen de getaxeerde marktwaarde over te nemen, indien nodig op basis van een aanwijzing door de Aw. Het gevolg daarvan is dat andere woningcorporaties minder kosten voor sanering hebben. Het is voor de huurder vooral van belang dat de verkoop van woningen het huurcontract niet verbreekt. De kosten voor de aanvragende woningcorporatie zijn beperkt tot interne kosten die samenhangen met de adviesaanvraag en de daarbij aan te leveren stukken, zoals nu ook al het geval is. Dit wetsvoorstel leidt voor de aanvragende corporatie dus niet tot extra interne kosten. Deze voorbereidingskosten worden voor een gemiddelde woningcorporatie met ca. 8.000 woningen geraamd op 35 werkdagen à € 500 = € 17.500. Nabijgelegen woningcorporaties zijn verplicht hun financiële en investeringsmogelijkheden aan te leveren, op basis van informatie waarover zij grotendeels al over beschikken vanwege aanlevering aan de toezichthouder. Het extra tijdsbeslag voor deze woningcorporaties wordt geraamd op 2 werkdagen voor 14 woningcorporaties (gemiddeld zijn er 15 woningcorporaties in een woningmarktregio). Dat komt overeen met een geraamd kostenbeslag van $2 \times 14 \times € 500 = € 14.000$.

De Aw, het WSW, Aedes, huurdersorganisaties van de woningcorporatie in kwestie en de gemeenten waarin de woningcorporatie bezit heeft, kunnen een zienswijze geven. Hierbij behorende administratieve lasten en nalevingskosten worden buiten beschouwing gelaten. Voor huurdersorganisaties (lasten burgers) is geraamd dat bestudering van het advies, raadpleging huurders en formulering zienswijze van drie personen een volle week à 40 uur à € 15 per uur ofwel € 1.800 kost. Op grond van een analyse van de ontwikkeling van het aantal saneringsgevallen in het verleden, inclusief heraanvragen, is geraamd dat een saneringsaanvraag gemiddeld eens per drie jaar plaatsvindt. De jaarkosten bedragen dus een derde deel van deze bedragen.

7. Regeldruk (ATR)

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het naar verwachting geen gevolgen voor de regeldruk heeft.

8. Consultatie

Medio zomer 2022 heeft overleg plaatsgevonden met de Aw, het WSW, de VNG en Aedes over de opzet van deze BTIV-wijziging. De in dat kader gemaakte opmerkingen zijn verwerkt en hebben geleid tot de BTIV-wijziging die in internetconsultatie is geweest, tussen 26 oktober 2022 en 28 november 2022. Tijdens deze consultatietermijn is één consultatiereactie ontvangen van een individuele burger die zich bekommert om de rechten van huurders in de situatie van sanering. Hier is reeds voldoende aandacht voor, deze reactie heeft dan ook niet tot aanpassingen van het voorstel geleid.

9. Inwerkingtreding

Gestreefd wordt naar inwerkingtreding van de voorgestelde wijzigingen gelijktijdig met het wetsvoorstel tot Wijziging van de Woningwet in verband met aanpassing van het saneringskader per 1 juli 2023.

II. Artikelsgewijs

Artikel I, onderdeel A (artikel 1)

In verband met de introductie van een nieuw eerste lid bij artikel 29 van de Woningwet door middel van Wijziging van de Woningwet in verband met aanpassing van het saneringskader¹³ wordt de verwijzing naar dit artikel aangepast. Het nieuwe eerste lid introduceert de verplichting voor het bestuur van een woningcorporatie om de adviescommissie om een advies te verzoeken indien de financiële situatie van die woningcorporatie daartoe noopt. Van dit laatste is sprake indien de woningcorporatie – ook al beschikt zij thans nog over de financiële middelen om haar werkzaamheden te kunnen voortzetten – niet voldoet aan de door de Aw gepubliceerde financiële normen voor

¹² Kamerstukken II 2021/22, 36 055, nr 3, algemeen deel, paragraaf 7.

¹³ Kamerstukken II 2021/22, 36 055, nr. 2 (aangenomen op 22 september 2022).



woningcorporaties, voor zover die zien op de financiële continuïteit, en niet in staat zal zijn om hieraan binnen tien jaar te voldoen.

Artikel I, onderdeel B (artikel 18)

In het tweede lid van artikel 18 is per abuis 'door de toegelaten instelling aan onze Minister te verstrekken inlichtingen' komen te staan. Deze verschrijving wordt hierbij hersteld door 'toegelaten instelling' te vervangen door borgingsvoorziening. Het betreft hier door de borgingsvoorziening aan de minister te verstrekken inlichtingen in het kader van een zienswijze van de minister op de geschiktheid van de betrokken persoon voor het lidmaatschap van de raad van commissarissen respectievelijk voor het lidmaatschap van het bestuur en de betrouwbaarheid van die persoon alvorens deze persoon wordt (her)benoemd als bestuurder of commissaris van de borgingsvoorziening als bedoeld in artikel 59b, tweede lid, van de wet.

Artikel I, onderdeel C (artikel 24)

Ook hier wordt de verwijzing naar artikel 29 Woningwet aangepast in verband met de toevoeging van een nieuwe eerste lid in dat artikel. Zie de artikelsgewijze toelichting onder artikel I, onderdeel A.

Artikel I, onderdeel D (artikelen 65, zesde lid, 68, vierde lid en 69, vijfde lid)

Met dit artikel vervallen verwijzingen naar de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II welke naar verwachting per 1 januari 2023 komt te vervallen.

Artikel I, onderdeel E (artikel 110a t/m 110f)

De invoering van de nieuwe afdeling 1. Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen betreft de kern van deze wijziging van het BTIV. Voor de toelichting van de artikelen in deze paragraaf wordt volstaan met een verwijzing naar onderdelen van de algemene toelichting die uitvoerig ingaan op elk artikel.

<i>Artikel 110a</i>	§ 3.2.1 Samenstelling adviescommissie, benoeming(stermijn) en ontslag
<i>Artikel 110b</i>	§ 3.2.2 Werkwijze, termijn advisering, ondersteuning en vergoedingen adviescommissie
<i>Artikel 110c</i>	§ 3.2.3 Aan te leveren stukken bij verzoek om advies
<i>Artikel 110d</i>	§ 3.2.4 Uitgangspunten advies
<i>Artikel 110e</i>	§ 3.2.5 Zienswijzen
<i>Artikel 110f</i>	§ 3.2.6 Verstrekken adviezen
<i>Artikel 110g</i>	§ 3.2.7 Aanwijzing tot overname van noodzakelijk DAEB bezit regiocorporatie

Artikel I, onderdeel F (artikel 111)

In dit artikel is de verwijzing naar het nieuwe artikel 56a, tweede lid, van de wet toegevoegd. Bij de aanvraag tot saneringssubsidie moet voortaan ook het advies van de Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instelling worden meegezonden. Zie ook § 3.3.1 van de algemene toelichting.

Artikel I, onderdeel G (artikel 112)

Het tweede lid, van artikel 112, van het BTIV waarborgt dat sanering van een woningcorporatie tegen de laagst mogelijke kosten wordt uitgevoerd en dat niet meer saneringssteun wordt toegekend dan noodzakelijk om de noodzakelijk DAEB-werkzaamheden voort te zetten. Daarbij wordt voortaan onderscheid gemaakt in de situatie dat de noodzakelijk DAEB-werkzaamheden zullen worden verricht of voortgezet door een regiocorporatie (onderdeel a), of de woningcorporatie met financiële problemen zelf (onderdeel b). Zie ook § 3.3.2 van de algemene toelichting.

Artikel I, onderdeel H (artikel 114)

Ook hier wordt de verwijzing naar artikel 29 Woningwet aangepast in verband met de toevoeging van een nieuwe eerste lid in dat artikel. Zie de artikelsgewijze toelichting onder artikel I, onderdeel A.



Artikel I, onderdeel I (artikel 118)

De saneerder kan ambtshalve (nieuw) of op verzoek van een woningcorporatie de saneringsbijdrage geheel of gedeeltelijk kwijtschelden. Dat kan aan de orde zijn in de gevallen die genoemd worden in het tweede lid, van artikel 118 van het BTIV. Als er aanleiding is om de saneringsbijdrage geheel of gedeeltelijk kwijt te schelden, dan geldt daarvoor niet langer een maximum percentage. Zie ook § 3.3.3 van de algemene toelichting.

Artikel I, onderdeel J (artikel 119)

WSW kan gedurende sanering optreden in de rol van borger en door de minister gemandateerd worden in de rol van saneerder. Deze overlegverplichting voor een toegelaten instelling welke om sanering verzoekt over het saneringsplan met WSW is met onderdeel b buiten toepassing verklaard als WSW is gemandateerd als saneerder. In de praktijk blijkt het overleg over het saneringsplan met WSW in haar rol als borger toch plaats te vinden en waardevol te zijn. Met het schrappen van onderdeel b van artikel 119 wordt bewerkstelligd dat een toegelaten instelling welke om sanering verzoekt over het saneringsplan naast overleg met de gemeenten waar zij werkzaam is, overleg met de borgingsvoorziening (WSW) voert over het voorgenomen saneringsplan.

Artikel I, onderdeel K (artikel 122)

Ook hier wordt de verwijzing naar artikel 29 Woningwet aangepast in verband met de toevoeging van een nieuwe eerste lid in dat artikel. Zie de artikelsgewijze toelichting onder artikel 1, onderdeel a.

Artikel II (Inwerkingtreding)

Deze bepaling regelt de inwerkingtreding van de voorgestelde wijzigingen. Zie voor een nadere toelichting hierop hoofdstuk 9 van het algemeen deel van deze nota van toelichting. Volledigheids-halve wordt opgemerkt dat in deze regeling geen overgangsrecht is opgenomen omdat indicaties voor de noodzaak daarvoor ontbreken.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,