

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 744

Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 28 april 2021

In de praktijk is gebleken dat er in de corporatiesector geen volledige duidelijkheid bestaat over de mogelijkheden van de borger, zijnde Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) om in een saneringssituatie hypothecaire zekerheidsrechten te vestigen op corporatiebezit dat niet behoort tot de diensten van algemeen economisch belang (hierna: niet-DAEB). Omdat hierdoor het risico ontstaat dat belangrijke herstructureringsprojecten geen doorgang kunnen vinden of vertraging oplopen, ben ik voornemens de Woningwet op dit punt te verduidelijken.

Het vestigen van een zekerheidsrecht op niet-DAEB-bezit door de borger (WSW), waaronder hypothecaire zekerheidsrechten, is in beginsel niet toegestaan. Artikel 21d, eerste lid, van de Woningwet, bevat daartoe een nietigheidssanctie. De gedachte hierachter is dat financiering vanuit de markt van niet-DAEB-werkzaamheden van corporaties mogelijk moet blijven, waarbij het van belang is dat corporaties zekerheidsrechten kunnen verstrekken aan die marktpartijen op de onroerende zaken (of huurstromen) die daarmee samenhangen. In artikel 21d, vierde lid, onderdeel a, van de Woningwet, wordt echter een uitzondering gemaakt voor bepaalde situaties. Eén daarvan is indien en zolang een situatie zoals bedoeld in artikel 29, eerste lid, eerste volzin, van de Woningwet zich voordoet. Het gaat hierbij om de situatie dat een corporatie over onvoldoende financiële middelen beschikt om haar werkzaamheden te kunnen voortzetten en een saneringsaanvraag noodzakelijk kan zijn. Op basis van die aanvraag kan worden besloten tot sanering van de corporatie als dat nodig is om voorzetting van het noodzakelijk DAEB te verzekeren.

Vestiging van een zekerheidsrecht in die situatie kan noodzakelijk zijn, omdat gedurende die situatie de waarde van het onderpand snel kan teruglopen en daarmee de kans toeneemt dat het buffervermogen of de achtervangvoorziening van gemeenten en Rijk moet worden aangesproken. Daarbij was de intentie dat de zekerheidsrechten ook gedurende sanering gevestigd kunnen worden, tot het moment van vaststelling van de saneringssubsidie na een periode van maximaal tien jaar, omdat de corporatie bij de saneringsaanvraag niet zelfstandig de DAEB-werkzaamheden kan voortzetten en de sanering erop gericht is de voortzetting van noodzakelijke DAEB-werkzaamheden in een bepaalde periode te bereiken. Hoewel

de vestiging van zekerheidsrechten gedurende de sanering niet vaak zal voorkomen, kan het aan de orde zijn bij herstructureringsprojecten die onderdeel zijn van het saneringsplan. Daarbij kan DAEB-bezit (waarop de borger zekerheden heeft gevestigd) worden vervangen door niet-DAEB-bezit als dit bijdraagt aan de gebiedsdoelen. Als de borger geen zekerheden kan vestigen op de niet-DAEB, gaat zijn positie wat dit betreft achteruit. Dit speelt op dit moment bijvoorbeeld bij herstructurering door Vestia. Mede naar aanleiding hiervan is naar voren gekomen dat in de sector geen volledige duidelijkheid bestaat over de mogelijkheid om gedurende de sanering zekerheidsrechten te vestigen op de niet-DAEB. Gezien het maatschappelijke belang dat herstructurering kan hebben, acht ik het daarom wenselijk de systematiek op te helderen. Het vestigen van de zekerheidsrechten verkleint dus het risico maar heeft geen gevolgen voor de huurders.

Het betreft een verduidelijking van de reeds bestaande wetgeving, omwille van duidelijkheid voor de praktijk. Ik ben voornemens om deze verduidelijking in het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met de aanpassing van het saneringskader, dat onlangs is geconsulteerd, op te nemen. Het streven is deze verduidelijking aan het einde van dit jaar aan de Kamer toe te zenden.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren