

AFSPRAKEN AEDES - KABINET

28 augustus 2013

De woningcorporaties leveren een onmisbare bijdrage aan het wonen in Nederland. Corporaties hebben niet alleen een kwantitatieve prestatie van formaat geleverd om de woningnood op te lossen, maar ook een essentiële rol gespeeld in het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving in met name ook de slechtere wijken van Nederland.

Om het maatschappelijk presteren van corporaties duurzaam te borgen, maar tegelijkertijd te zorgen voor een goede marktwerking en een verantwoorde inzet van het maatschappelijk bestemde vermogen, zijn veranderingen in het corporatiestelsel noodzakelijk. De corporatiesector onderkent het belang van deze behoefte en is bereid mee te werken aan oplossingen. Daarbij houden zowel het Kabinet als Aedes oog voor de effecten op de betaalbaarheid en de beschikbaarheid.

Met onderstaande uitwerking op drie onderdelen kunnen corporaties hun bijdrage aan de volkshuisvesting in Nederland blijven leveren door naar vermogen te investeren in de sociale woningbouw. Dit zijn afspraken op hoofdlijnen. Uiteraard wordt bij de nadere invulling ervan de sector geconsulteerd.

Investerings

De corporaties blijven door middel van de verhuurderheffing in deze kabinetsperiode bijdragen aan de noodzakelijke budgettaire inspanningen van dit kabinet. Het kabinet acht het onwenselijk vanwege budgettaire redenen om de verhuurderheffing naar beneden bij te stellen. De corporatiesector beschouwt voor deze kabinetsperiode de verhuurderheffing als een voldongen feit. Hierbij wordt er randvoorwaardelijk van uitgegaan dat de potentiële huuropbrengst bij vigerend huurbeleid in stand blijft, ook bij invoering van de huursombenadering.

Voor de corporatiesector komen extra middelen beschikbaar voor investeringen. Het gaat daarbij om het volgende:

- De integratieheffing BTW vervalt. Dat betekent een voordeel voor corporaties van circa € 60 miljoen per jaar.
- Uit het Energieakkoord komt € 400 miljoen beschikbaar (2 x € 200 miljoen in 2018 en 2019) voor energiebesparende maatregelen door verhuurders in de sociale huursector.

Voor zover de verhuurderheffing dat mogelijk maakt zullen corporaties naar vermogen investeren in de sociale woningbouw.

Administratieve en juridische scheiding

Met het oog op de implementatie van het EC besluit van 15 december 2009, behoud van het maatschappelijk bestemd vermogen van corporaties en zo goed mogelijke inzet daarvan ten behoeve van het wonen, het vermijden van marktverstoring en de focus op de kerntaken worden de Daeb en niet-Daeb activiteiten van corporaties gescheiden. De corporatie krijgt daarbij de keuze tussen een administratieve scheiding en een juridische scheiding, waarbij de administratieve scheiding aanvullende waarborgen kent met oog op deze drie genoemde doelen.

Saneringsrol WSW

Het is de gezamenlijke intentie om, als uitkomst van een bredere verkenning om het financieel- en markttoezicht op de corporatiesector te versterken, aan het WSW een grotere rol te geven bij de uitvoering van de sanering van corporaties. Een belangrijke randvoorwaarde inzake de rol van het WSW bij saneringen is, dat het risico voor de achtervangers niet toeneemt en dat de rating gelijk kan blijven aan die van de Nederlandse staat. Hoofdlijn is dat sanering/publiekrechtelijk ingrijpen is gericht op het continueren van de Daeb-activiteiten en niet op het continueren van de instelling.

Uitwerking scheiding

Het criterium voor het onderscheid tussen Daeb en niet-Daeb huurwoningen is de feitelijke huur op het niveau van de liberalisatiegrens (€ 681 per 1/1/2013).

Zowel bij een juridische als een administratieve scheiding worden na het moment van splitsing nieuwe niet-Daeb activiteiten gefinancierd tegen marktconforme condities. Op het moment van splitsing wordt gestart met een marktconforme lening van de Daeb tak aan de niet-Daeb tak, die op momenten van herfinanciering van de geborgde leningenportefeuille proportioneel wordt omgezet in ongeborgde financiering uit de markt.

De financiële toezichthouder waakt er over of dit gelet op de noodzakelijke beschikbaarheid van externe financiering verantwoord kan, zodat in het tempo van de herfinancieringen de Daeb-tak en de niet-Daeb-tak financieel zelfstandig worden. Daarbij vormen verantwoorde bedrijfseconomische principes het toetsingskader. Uitgangspunt bij de vormgeving van regulering en toezicht is dat beide takken zowel bij een juridische als bij een administratieve scheiding levensvatbaar en daartoe zelfstandig financierbaar zijn.

Afspraak van het Kabinet en Aedes is dat in uitzonderlijke gevallen hard kan worden ingegrepen bij dreigend verlies van maatschappelijk bestemd vermogen. Hiermee wordt voorkomen dat maatschappelijk bestemd vermogen verloren gaat. Daartoe zullen in de Herzieningswet de noodzakelijke waarborgen worden verankerd.

Bij een juridische splitsing heeft de moeder een aandeelhoudersrelatie met de dochter. Zolang de moeder een lening bij de dochter heeft uitstaan, is met het oog op de zekerheden voor de WSW-geborgde leningportefeuille een bestuurlijke verbinding tussen moeder en dochter toegestaan.

Bij een keuze voor administratieve scheiding komt de corporatie onder een zwaarder toezichtregime (zowel financieel- als toezicht op marktverstoring) te staan dan bij een keuze voor juridische scheiding, met een minder breed palet aan toegestane activiteiten. In alle gevallen is het noodzakelijk om toe te zien op marktverstoring, verlies van maatschappelijk bestemd vermogen en concentratie op de kerntaken.

Alle activiteiten van de corporatie moeten passen binnen de taakomschrijving en die is wat betreft niet-Daeb activiteiten bij een administratieve scheiding beperkter dan bij een juridische scheiding. Niet-Daeb activiteiten zijn toegestaan voor zover ze ten dienste staan van Daeb-activiteiten, zoals het realiseren van herstructurering in achterstandswijken en stads- en dorpsvernieuwing. De precieze afbakening van toegestane niet-Daeb activiteiten bij een administratieve scheiding zal worden vastgelegd in een AMvB.

In het door Tweede Kamer aangenomen wetsvoorstel van de Herzieningswet is al vastgelegd dat voorafgaande toestemming nodig is voor grote investeringen. Verder zal bij niet-Daeb activiteiten zeker gesteld moeten zijn dat de gemeente het noodzakelijk vindt, er geen commerciële aanbieders in de markt te vinden zijn voor deze activiteiten (te toetsen door de gemeente met voor alle belanghebbenden een beroepsmogelijkheid bij de minister), en er tegen marktconforme voorwaarden gewerkt wordt.

Met het Corporatie Benchmark Centrum (CBC) geeft Aedes invulling aan de doelstellingen om een integraal benchmarktool beschikbaar te stellen aan al haar leden. Ambitie is het verbeteren van de transparantie van woningcorporaties en het verbeteren van de bedrijfsvoering. Toepassing van het tool gaat Aedes actief bevorderen tijdens de uitrolfase. Het CBC kan ook een belangrijke rol spelen bij het verder ontwikkelen van de horizontale disciplinerende van de sector. Hierover is al overleg tussen de minister en Aedes gaande.

Er wordt een evaluatiemoment ingebouwd drie jaar na invoering waarop zal worden vastgesteld of het gewijzigde stelsel – waar het geven van keuzevrijheid aan de corporaties onderdeel van uitmaakt - tot de gewenste resultaten heeft geleid. Toetssteen voor de minister zal zijn in hoeverre aan de doelstellingen van stimuleren van prestaties, het voorkomen van marktverstoring, het beschermen van het maatschappelijk vermogen en het voldoen aan de kerntaken door corporaties is voldaan.

Uitwerking rol voor het WSW

Het is de gezamenlijke intentie dat, als uitkomst van een bredere verkenning om het financieel- en markttoezicht op de corporatiesector te versterken, het WSW een grotere verantwoordelijkheid krijgt bij de sanering van corporaties, onder de randvoorwaarde dat de risico's voor de overheid niet toenemen.

Dat betekent dat het WSW zorg draagt voor de praktische uitvoering, waaronder de beoordeling van saneringsplannen en de berekening van saneringssteun. Partijen zullen op dit punt een nadere verkenning doen. Uitgangspunt is dat publiekrechtelijk zeker moet worden gesteld dat benodigde bijdragen van corporaties kunnen worden geïnd en toegekend aan het saneringsplan.

Een belangrijke randvoorwaarde inzake de rol van het WSW bij een sanering is dat het risico voor de achtervangers niet toeneemt en dat de rating gelijk kan blijven aan die van de Nederlandse staat, doordat het instrument van de sanering formeel gescheiden blijft van het instrument borging.

Sanering is ten principale gericht op het continueren van noodzakelijke Daeb activiteiten, niet op het continueren van de instelling, conform de kabinetslijn ten aanzien van faillissementen bij semi-publieke instellingen. Bij een stevigere rol van het WSW binnen het stelsel moet de governance vanuit het Rijk herijkt worden. Hierbij wordt er naar gestreefd dat er voldoende effectieve prikkels zijn om moral hazard te beperken binnen het borgingsstelsel.

Bij het invullen van een grotere rol voor het WSW gaat het alleen om sanering. Nieuwe toezichtstaken, zoals een fit & proper test voor bestuurders en commissarissen, zullen worden belegd in het publiekrechtelijke toezicht.