

Memo

Proces bijzonder beheer

Bij bijzonder beheer onderscheidt WSW twee stadia:

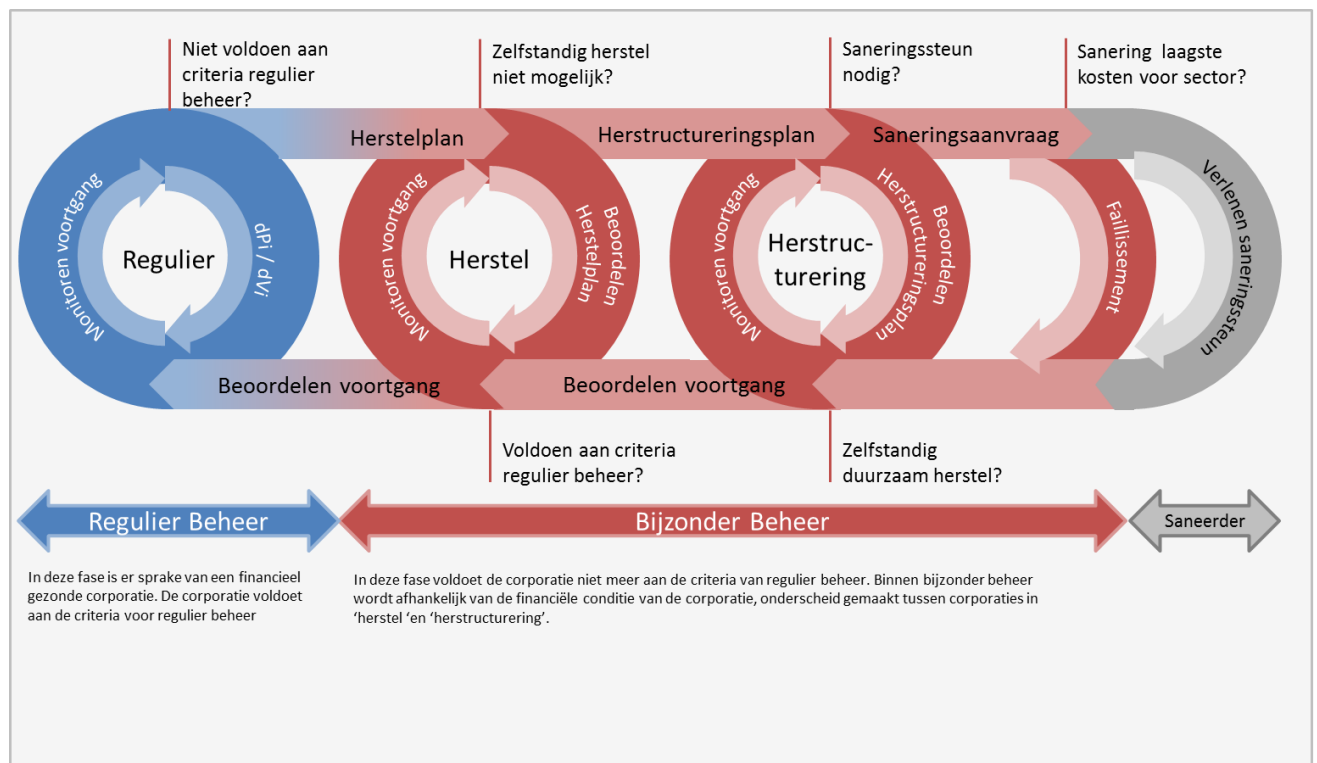
- Herstel: de corporatie kan zelfstandig binnen tien jaar een duurzaam herstel realiseren (dat wil zeggen voldoen aan eisen regulier beheer).
- Herstructurering: de corporatie is niet meer in staat zelfstandig zonder grote ingrepen een duurzaam herstel te realiseren en heeft geen andere opties meer dan alternatieven te onderzoeken zoals grootschalige verkoop, fusie en/of splitsing. Daarnaast kan worden gekeken naar de consequenties van eventuele saneringssteun of faillissement.

Afhankelijk van het stadium waarin de corporatie zich bevindt zal zij een herstel- of herstructureringsplan indienen bij WSW.

Het doel van het herstel- of herstructureringsplan is dat de corporatie aangeeft welke maatregelen zij gaat nemen om zo snel als redelijkerwijs mogelijk (maar uiterlijk binnen tien jaar) weer zelfstandig en duurzaam aan de voorwaarden van borging te voldoen. WSW beoordeelt deze plannen volgens zijn risicobeoordelingskader.

Wanneer een corporatie ondanks alle inspanningen niet in staat is te herstellen of te herstructureren dan is saneringssteun nodig en dient zij een saneringsaanvraag in bij WSW als saneerder.

Schematisch ziet dat er als volgt uit:



Herstel

WSW als borger kan op een gegeven moment concluderen dat een corporatie in regulier beheer onvoldoende uitzicht heeft om binnen een redelijke termijn (maximaal tien jaar) zelfstandig en

duurzaam aan de voorwaarden van borging te voldoen. Op dat moment plaatsen wij de corporatie in bijzonder beheer en vragen wij de corporatie een *herstelplan* te maken.

Dit herstelplan bevat in ieder geval een uiteenzetting van drie meerjarenanalyses die het BTIV 2015 vermeldt in artikel 111 lid 1 sub c onder 1, 2 en 3. Ook geeft de corporatie een overzicht van de te nemen maatregelen.

De meerjarenanalyses zijn de volgende:

1. Mogelijke besparingen op kosten bedrijfsvoering en de noodzakelijke kosten van de instandhouding en het treffen van voorzieningen aan de onroerende zaken.
2. De verhuurbaarheid van de onroerende zaken en mogelijke optimalisatie van de huuropbrengsten, gelet op de vraag en aanbod van woongelegenheden in de gemeenten waar de corporatie feitelijk werkzaam is.
3. De mogelijkheden voor het vervreemden van de onroerende zaken.

Herstructurering

WSW als borger kan op een gegeven moment concluderen dat een herstelcorporatie in bijzonder beheer onvoldoende uitzicht heeft om binnen een redelijke termijn (maximaal tien jaar) zelfstandig en duurzaam aan de voorwaarden van borging te voldoen. Op dat moment vragen wij de corporatie alle mogelijke alternatieven (voor herstructurering) te onderzoeken en door te rekenen om binnen een periode van maximaal tien jaar weer zelfstandig en duurzaam aan de voorwaarden voor borging te voldoen. De corporatie presenteert deze alternatieven en berekeningen in een *herstructureringsplan*.

Meer specifiek presenteert de corporatie binnen de door ons gestelde termijn minimaal de mogelijke alternatieven die het BTIV 2015 vermeldt in artikel 111 lid 1 sub c onder 1, 2, 3 en 4. Naast de hierboven onder herstelplan al genoemde drie meerjarenanalyses maakt de corporatie dan ook nog een analyse van de mogelijkheden om DAEB-activiteiten door andere corporaties voort te laten zetten. Tevens geeft de corporatie onderbouwd aan welk alternatief haar voorkeursalternatief is. Op basis van de aangeleverde informatie voert WSW een beoordeling uit op het voorstel van de corporatie.

De beoordeling van het herstructureringsplan heeft als uitgangspunt dat de noodzakelijke DAEB-activiteiten, zoals die door de corporatie (na onderzoek) met een zienswijze van gemeente(n) en collega-corporaties is vastgesteld, tegen zo laag mogelijke kosten voor de sector behouden blijven. Bij de bepaling van de minimaal *noodzakelijke DAEB-activiteiten* geldt dat de kennis van de lokale situatie zo goed mogelijk wordt gebruikt en hanteren we de bestaande principes die horen bij de portefeuillestrategie (uit onze Business Risks).

In het geval dat uit het oordeel van WSW als borger blijkt dat een herstructureringscorporatie alleen met saneringssteun nog borging kan krijgen, vraagt WSW de corporatie ook in die hoedanigheid een saneringsaanvraag in te dienen. In het als afdoende beoordeelde herstructureringsplan zijn alle wettelijke eisen al meegenomen die ook gelden voor een saneringsplan. Op deze wijze vormt het aldus opgestelde herstructureringsplan automatisch het saneringsplan.

