

MEMO



DATUM 21 december 2015

VAN mr. D. van Tilborg
mr. E.A. van de Kuilen
advocaat
TELEFOON +31 88 2535977
FAX +31 88 2536006
E-MAIL dvantilborg@akd.nl / evandekuilen@akd.nl

ONDERWERP Consultatie Technische wijzigingen BTIV

1. Wat is uw reactie op de voorgestelde wijzigingen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting?

De voorgestelde wijzigingen bevatten een verduidelijking van de bestaande regelgeving. Het voornemen om een aantal technische wijzigingen door te voeren vinden wij positief. Hiermee wordt een aantal in de praktijk ontstane onduidelijkheden weggenomen. Wij zullen hieronder in detail op elk voorgesteld onderdeel van de technische wijzigingen reageren.

Onderdeel A

Dat er naast het verbod tot vervreemding ook een verbod tot sloop wordt opgenomen achten wij correct.

Onderdeel B

Dat er alleen in liquide middelen mag worden afgelost is een verduidelijking van de bestaande regelgeving.

Onderdeel C

Terecht wordt in de toelichting opgemerkt dat de werkelijke waarde van de te verkopen aandelen aanzienlijk kan afwijken van de intrinsieke waarde. Het is positief dat toestemming voor verkoop ook bij een dergelijke aanzienlijke afwijking mogelijk wordt geacht, mits wordt onderbouwd waarom in dat geval een andere waarde dan de intrinsieke waarde dient te worden gehanteerd.

Onderdeel D

Wij hebben geen opmerkingen over de voorgestelde wijziging.

Onderdeel E

In de toelichting in onderdeel E bij de wijziging van artikel 42 van het BTIV staat dat er gevallen denkbaar zijn waarbij een volledige markttoets voor een niet-DAEB activiteit geen toegevoegde waarde heeft en daardoor onnodig administratieve lasten veroorzaakt. Dit

AKD N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Derdenrekening: NL28INGB0678001677. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de Algemene Voorwaarden van toepassing die zijn gedeponereerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 30/2012 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op www.akd.nl

DATUM 21 december 2015

ONS KENMERK

PAGINA 2 van 4

achten wij een juiste analyse. Wij vragen ons echter af of de voorgestelde wijziging tot minder administratieve lasten zal leiden. Een corporatie heeft namelijk voorafgaand de instemming van de minister (in de praktijk: de Autoriteit) nodig, waarbij deze vaststelt dat het onaannemelijk is dat anderen dan de toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschappen de werkzaamheden wensen te verrichten. Dit zal mogelijk de nodige tijd in beslag nemen. Als het verzoek wordt toegewezen, dient een corporatie bovendien nog een verklaring van de gemeente te verkrijgen dat de activiteit nodig is met het oog op het volkshuisvestingsbeleid. Daarnaast dienen de financiële toets en de rendementstoets te worden doorlopen, teneinde nogmaals een toestemming van de minister (in de praktijk: de Autoriteit) te verkrijgen. Dit alles leidt volgens ons hooguit tot een geringe verlichting van de administratieve lasten. Wil de voorgestelde wijziging voordelen bieden voor de corporatie, dan dient de toestemming van de minister (in de praktijk: de Autoriteit) voor een verlichting van de markttoets op korte termijn (bijvoorbeeld binnen vier weken) verkregen te kunnen worden. Wij geven dan ook in overweging om deze termijn op te nemen.

Over de tweede voorgestelde wijziging in onderdeel E hebben wij geen opmerkingen.

Onderdeel F

In artikel 51 van het BTIV is een omschrijving gegeven van diensten die de toegelaten instelling mag aanbieden om de leefbaarheid in stand te houden en welk bedrag zij hier maximaal aan mag besteden. U geeft hierbij aan dat de personeelslasten die betrekking hebben op leefbaarheid (huismeesters, woonconsulenten en dergelijke) expliciet moeten worden verantwoord. Kosten van huismeesterstaken die op grond van het Besluit servicekosten als servicekosten bij de huurder in rekening kunnen worden gebracht, hoeven niet te worden gedekt uit het bedrag voor leefbaarheidsuitgaven. Op 17 december 2015 heeft de Tweede Kamer een motie aangenomen waarin onder meer is opgenomen:

'overwegende, dat woningcorporaties een belangrijke taak vervullen bij het leefbaar houden van de buurt, onder meer door het hebben van een huismeester, constaterende, dat bij de verhoging van het budget per verhuureenheid voor leefbaarheid in de motie Monasch/ Schouten aangesloten is bij de berekening van de uitgaven aan leefbaarheid door de instituten Abf en Companen in de Volkshuisvestelijke Prestaties Woningcorporaties 2013; constaterende, dat in de onlangs gepubliceerde aanpassing van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting een definitie opgenomen is die niet aansluit bij de berekening waarop eerder genoemde motie gebaseerd is; verzoekt de regering om bij de afbakening van het budget voor leefbaarheid van 125 euro per verhuureenheid aan te sluiten bij de afbakening, zoals gebruikt bij de Volkshuisvestelijke prestaties woningcorporaties en de Verantwoordingsinformatie (dVi) van Corpodata die hieraan ten grondslag liggen.'

Wij geven u in overweging om de in dit onderdeel voorgestelde wijziging te wijzigen naar

DATUM 21 december 2015

ONS KENMERK

PAGINA 3 van 4

aanleiding van voornoemde motie, met dien verstande dat personeelslasten die betrekking hebben op leefbaarheid (huismeesters, woonconsulenten en dergelijke) niet meer onder de beperking van EUR 125 per woongelegenheden vallen.

Onderdeel G, H, I, J, K, L, M, N, O, P

Wij hebben geen opmerkingen bij de voorgestelde wijzigingen.

Onderdeel Q

Uit de Parlementaire Geschiedenis bleek inderdaad al dat er geen wijziging was beoogd in het beschouwen van de kantoren van de toegelaten instelling als maatschappelijk vastgoed. Het is positief dat dit wordt verduidelijkt en daarmee buiten twijfel wordt gesteld.

Onderdelen R en S

Wij hebben geen opmerkingen bij de voorgestelde wijzigingen.

2. Op welke manier zou het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting beter uitvoerbaar gemaakt kunnen worden?

Graag geven wij een aantal suggesties om het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting beter uitvoerbaar te maken.

Pensioen-BV bestuurder

Op pagina 43 van de Memorie van Toelichting bij het oorspronkelijke wetsvoorstel van de Herzieningswet staat:

'De beperking tot rechtspersonen of vennootschappen die een onderneming drijven betekent dat een bestuurder van een toegelaten instelling wel bestuurder van bijvoorbeeld zijn eigen pensioen-BV mag zijn.'

In de Q&A's van Aedes wordt opgemerkt dat het BTIV hierop wordt aangepast¹. Wij geven u in overweging om deze aanpassing nog op te nemen.

Ongeborgde financiering voor Daeb-investeringen

Op grond van artikel 21d Woningwet is het mogelijk om zowel een geborgde als ongeborgde financiering aan te trekken voor Daeb-vastgoed. Uit de artikelen 66 en 67 BTIV (administratieve scheiding) en artikel 81 BTIV (juridische scheiding) volgt dat ongeborgde financiering moet worden ondergebracht in de niet-Daeb tak / woningvennootschap. Dit betekent dat als een corporatie een nieuwe ongeborgde financiering wil aantrekken voor een Daeb-investering, zij deze financiering in de niet-Daeb tak moet onderbrengen. Het Daeb-project zal echter in de Daeb-tak moeten worden ondergebracht. Dit leidt direct tot een

¹ Nieuwe vragen en antwoorden Woningwet (november 2015), pagina 12

DATUM 21 december 2015

ONS KENMERK

PAGINA 4 van 4

verstoring van het evenwicht tussen de beide takken. Wij geven u dan ook in overweging om in de Veegwet wonen danwel de technische wijzigingen BTIV op te nemen dat het doel van de toekomstige financiering bepalend is voor in welke taken de financiering moet worden ondergebracht.

Hybride vorm

Wanneer een toegelaten instelling zowel een niet-Daeb tak als een juridische dochter wenst, dient ze het regime van een administratieve scheiding te volgen². Volgens de minister is dan onderdeel van het scheidingsvoorstel dat in de niet-Daeb-tak een verbinding zal worden opgericht waarin een deel van het niet-Daeb-bezit zal worden ondergebracht³. Naar ons idee is oprichting van een verbinding niet noodzakelijk, in bestaande verbindingen kunnen ook niet-Daeb activiteiten worden ondergebracht.

Een startlening van de administratieve Daeb-tak naar de administratieve niet-Daeb tak is in deze situatie mogelijk. Artikel 82 BTIV (startlening bij juridische scheiding) lijkt in deze niet te kunnen worden toegepast nu er geen sprake is van een juridische scheiding. Alleen via een ontheffing ex artikel 21a Woningwet en artikel 12 BTIV is een lening aan de dochtervennootschap nog mogelijk, maar deze vorm lijkt vooralsnog beperkt toepasbaar. Om meer ruimte te geven voor voornoemde hybride scheidingsvorm geven wij u in overweging om (a) het toepassingsbereik van artikel 21a Woningwet en artikel 12 BTIV te vergroten of (b) in de regelgeving op te nemen dat bij deze hybride vorm, mits de minister daartoe toestemming geeft, ook een startlening van de toegelaten instelling naar de dochtervennootschap(pen) mogelijk is.

Intrinsieke waarde

Artikel 90 BTIV bevat nadere voorschriften over de door de minister geboden verkoop van aandelen van een woningvennootschap ex art. 50c Woningwet. Zo is er bepaald dat een aanbidding geschiedt tegen de intrinsieke waarde. Wij geven u in overweging om hier in lijn met het voorgestelde onderdeel C ook een afwijkende prijs mogelijk te maken.

Dennis van Tilborg
Eelkje van de Kuilen
AKD

² Toelichting Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, par. 4.5.3, p. 124.

³ Toelichting Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, par. 4.5.3, p. 124.