

MR . J . B . H . THIEL
Ondernemingsrechtadviseur

aan : Ministerie van BZK
van : Hans Thiel
betreft : Consultatie Veegwet Wonen
datum : 17 december 2015

Hieronder wil ik graag reageren op het concept van de Veegwet Wonen.

Ik beperk mij tot Artikel V.

F.

1. Terecht is dat de bepaling wordt gewijzigd. De wijziging lost het probleem van de toegelaten instelling op, maar niet dat van de verbonden onderneming. De voorgestelde wijziging houdt nl. in dat een 'met haar verbonden onderneming' (altijd) mede werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting.

In artikel 45 lid 1 wordt echter een onderscheid gemaakt tussen verbonden ondernemingen waarvan de toegelaten instelling de enige aandeelhouder is en zulke ondernemingen waarvan de toegelaten instelling een deel van de aandelen houdt. De eerste groep is uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting, de tweede (ten minste) naar rato van het aandelenbezit van de toegelaten instelling.

Ergo: niet alle 'verbonden ondernemingen' zijn (altijd) mede werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting zoals in de voorgestelde wijziging van artikel 19 lid staat.

2. In het verlengde van mijn vorige opmerking wil ik nog het volgende onder de aandacht brengen:

In artikel 45 lid 1 staat dat de toegelaten instellingen, de met haar verbonden ondernemingen van welke zij de enige aandeelhouder zijn en de samenwerkingsvennootschappen uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Verder staat er dat als een toegelaten instelling een deel van de aandelen bezit de verbonden onderneming ten minste naar rato van dat deel werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting.

Volgens artikel 1 lid 2 is een verbonden onderneming een rechtspersoon of vennootschap:

- a. welke een dochtermaatschappij is;
- b. in welke een toegelaten instelling deelneemt in de zin van artikel 24c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, of
- c. met welke een toegelaten instelling anderszins een duurzame band heeft, waaronder mede wordt begrepen het hebben van stemrechten in de algemene vergadering van die rechtspersoon.

Ergo: een onderneming kan met de toegelaten instelling zijn verbonden zonder dat die instelling aandelen heeft in de onderneming.

De vraag is nu of zo'n onderneming krachtens de voorgestelde wijziging van artikel 23 lid 1 altijd mede (dus niet uitsluitend) werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting is. De tweede vraag is of deze categorie verbonden ondernemingen niet over het hoofd is gezien in artikel 45, lid 1.

3. In artikel 23 lid 1 wordt met 'de akte van een toegelaten instelling' waarschijnlijk bedoeld de akte waarbij de instelling is opgericht (artikel 2:27 lid 1 BW voor de vereniging en 2:286 lid 1 BW voor de stichting).

De akte bevat de statuten van de vereniging resp. de stichting (artikel 2:27 lid 3 resp. artikel 2:286 lid 3 BW).

Het doel van de vereniging of de stichting (en daar hebben we het hier over) moet in de statuten worden vermeld (artikel 2:27 lid 4 onder b, resp. artikel 2:286 lid 4 onder b BW).

Ergo: 'de akte' is overbodig.

H, onder 2.

Krachtens lid 9 van artikel 30 onderdeel b, indien gewijzigd conform het voorstel, moet in de statuten straks staan dat als er geen huurdersorganisatie is het voordrachtsrecht bedoeld in onderdeel a berust bij de bewonerscommissies als bedoeld etc. gezamenlijk dan wel bij de huurders gezamenlijk.

Hierover wil ik het volgende opmerken:

1. De bepaling voorziet niet in het geval de huurdersorganisatie er wel is, maar niet gebruik maakt van haar recht een bindende voordracht te doen.
2. Het voordrachtsrecht berust bij de bewonerscommissies gezamenlijk dan wel bij de huurders gezamenlijk.

Dit betekent dat pas van een voordracht sprake is als alle bewonerscommissies, resp. alle huurders, niet één uitgezonderd, de voordracht steunen. Het is een illusie te veronderstellen dat alle huurders, of dat er nu 200 zijn of 20.000, een voordracht zullen steunen. Op voorhand staat dus al vast dat zo'n voordracht van alle huurders er niet zal komen. Niettemin verplicht de bepaling de corporaties (via hun statuten) wel in een voorkomend geval de

huurders te benaderen met de vraag of zij een voordracht steunen. Vergeefse moeite dus, en vergeefse kosten.

3. Volgens het voorstel berust in het voorkomende geval het voordrachtsrecht bij de bewonerscommissies gezamenlijk dan wel (= of) bij de huurders gezamenlijk.

Niet duidelijk is hoe deze bepaling moet worden gelezen. Mag de toegelaten instelling kiezen aan wie van de twee zij het voordrachtsrecht gunt? Of komen de huurders pas aan bod als er geen bewonerscommissies zijn?

L

Naar aanleiding van de voorgestelde wijziging vraag ik mij af of op niet meer plaatsen 'de colleges van burgemeester en wethouders' moeten worden ingevoegd. ik denk bijv. aan artikel 53.

T

De Woningwet kent het begrip 'corporatie' niet.

W

In de laatste volzin van het tweede lid vervalt 'en commissies'.

Tot slot wil ik nog aandacht vragen voor drie zaken die in het voorstel niet aan de orde komen.

Artikel 25

Ik veronderstel dat het de bedoeling van de bepaling is dat, net als in artikel 30 ten aanzien van de commissarissen, alleen natuurlijke personen bestuurder kunnen zijn.

Dit staat echter niet in de bepaling. In lid 1 staat dat (opvolgende) bestuurders worden benoemd door de raad van toezicht.

In lid 2 staat dan vervolgens dat vóór de benoeming van bestuurders die natuurlijke personen zijn de minister om zijn zienswijze op de geschiktheid van die personen moet worden gevraagd. Dit impliceert dat voor de benoeming van bestuurders die geen natuurlijke personen zijn (dus rechtspersonen), lid 2 niet geldt.

Ditzelfde geldt voor lid 3.

Zie in gelijke zin: mrs. Van Dongen en Hopmans in TvOB 2015-4, p. 124.

Artikel 26, lid 1, onder k

Volgens deze bepaling zijn aan de goedkeuring van de raad van toezicht onderworpen "andere, in de statuten bepaalde, voornemens dan die, bedoeld in de onderdelen a tot en met j".

De onderdelen a t/m j bevatten geen voornemens, maar besluiten. Zie lid 1.

Artikel 30, lid 11, onder a

Deze bepaling schrijft voor dat in de statuten van een toegelaten instelling een voorschrift moet staan omtrent "de wijze waarop, ingeval van ontstentenis of belet van de commissarissen, voorlopig in de raad van toezicht wordt voorzien".

Bij stichtingen is dit een onmogelijke opgave is. De stichting heeft als enige rechtspersoon geen orgaan als een algemene vergadering die bij de andere rechtspersonen in dit soort gevallen altijd wordt aangewezen om (voorlopig) in de raad van commissarissen/toezicht te voorzien. Een (willekeurige) buitenstaander aanwijzen die dan 'voorlopig in de raad van toezicht voorziet' lijkt me geen oplossing. Afgewacht moet dan trouwens worden of die wel bereid is die taak op zich te nemen. Blijft over het bestuur. Maar is dat wel het geschikte orgaan om, zij het voorlopig, zijn eigen toezichthouder aan te wijzen?

Naar mijn overtuiging kan dit probleem alleen door de wetgever worden opgelost. En zo moeilijk is dat niet.

In het geval de stichting geen bestuur meer heeft en daarin niet overeenkomstig de statuten wordt voorzien, wordt de rechtbank door artikel 299 van boek 2 BW aangewezen als degene die op verzoek van iedere belanghebbende of het openbaar ministerie in de vervulling van de ledige plaatsen kan voorzien.

Deze bepaling kan zó, met verandering van 'bestuur' in 'raad van toezicht', in de Woningwet worden overgenomen.

Tot slot.

De toegelaten instellingen moeten hun statuten vóór 1 januari 2017 hebben aangepast aan de thans vigerende Woningwet. Ik begrijp dat er naar gestreefd wordt de Veegwet Wonen in werking te laten treden op 1 januari 2017.

Het voorliggende concept voorziet o.a. in een wijziging van lid 9 van artikel 30 dat bepalingen bevat die in de statuten moeten worden opgenomen. Dit betekent dus dat de toegelaten instellingen hun statuten na 1 januari 2017, althans na inwerking-treding van de Veegwet Wonen, opnieuw moeten aanpassen. De wet voorziet niet in een bepaling die aangeeft binnen welke termijn dat moet gebeuren.