

MEMO



DATUM 21 december 2015

ONDERWERP Consultatie Veegwet wonen

1. Wat is uw reactie op de voorgestelde wijzigingen in de Woningwet?

Het merendeel van de voorgestelde wijzigingen is een verduidelijking van de bestaande regelgeving. Dit en de voorgestelde technische wijzigingen zijn positief. Wij hebben echter wel onze twijfels bij de voorgestelde onderdelen I en Y. Wij zullen hieronder in detail op elk voorgesteld onderdeel van de Veegwet wonen reageren.

Onderdelen A, B, E, F, L, M, R, T, U, V, W, X, AA, AB

Deze onderdelen betreffen verduidelijkingen en technische wijzigingen. Wij hebben hier geen opmerkingen bij.

Onderdelen C, H, onder 2, J, K, N, O, P, Q, W onder 1 en Z

Het is positief dat deze wetsartikelen worden verduidelijkt.

Onderdeel D

Wij hadden reeds bemerkt dat het naar de letter van de wet mogelijk was om ook nadat een vennootschap was opgericht daaraan aanvullend vermogen ter verschaffen door het storten van extra kapitaal (bijvoorbeeld in verband met een uitgifte van aandelen), maar dat dit niet in lijn leek te zijn met de gedachte van de wet om financiering vanuit de toegelaten instelling alleen toe te staan bij oprichting van een onderneming. Deze onduidelijkheid verdwijnt met de voorgenomen wijziging.

Onderdeel G

De opmerking dat het vanuit rechtsstatelijk oogpunt fraaier is om deze verplichting op het niveau van wet in formele zin te regelen onderschrijven wij.

Onderdeel H, onder 1

Wij hebben bemerkt dat de huidige tekst van de Woningwet bij de corporaties die beschikken over een raad van toezicht tot onduidelijkheden leidt. Zij waren in verwarring of er nu twee of drie commissarissen door de huurderorganisaties voorgedragen moesten

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 5

worden. Dat de spanning tussen artikel 30 negende lid aanhef en onder a en artikel 30 tiende lid wordt opgeheven, onderschrijven wij.

Onderdeel I

Het voornemen is om artikel 37 tweede lid te wijzigen waardoor de bevoegdheid van het bestuur van de toegelaten instelling die een stichting is dan wel van de algemene vergadering van de toegelaten instelling die een vereniging is, tot het verlenen van de opdracht, bedoeld in het eerste lid, te laten vervallen. Daarmee zou tot uitdrukking moeten komen dat de bevoegdheid van de raad van toezicht tot het verlenen van de opdracht, geen vrijblijvende bevoegdheid is en dat er een invulling aan deze taak gegeven moet worden.

Wij hebben onze bedenkingen bij dit voornemen. De toegelaten instelling is op grond van artikel 38 van de Woningwet verplicht om jaarlijks voor 1 juli de accountantsverklaring toe te sturen aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar zij haar woonplaats heeft, aan de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, aan de minister en aan de huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Als de raad van toezicht niet tijdig tot het verlenen van een opdracht aan een accountant is overgegaan, kan de toegelaten instelling niet voldoen aan voornoemde wettelijke verplichting met alle gevolgen van dien. Hetzelfde geldt met betrekking tot het in artikel 37 neergelegde recht voor belanghebbenden om van de toegelaten instelling nakoming van de verplichting tot het geven van de opdracht te vorderen. Het bestuur staat in deze situaties met lege handen. Het bestuur kan de raad van toezicht niet dwingen tot het aanwijzen van een accountant en zal in rechte uitvoering van deze wettelijke taak door de raad van toezicht moeten vragen. Dit lijkt ons niet wenselijk. We geven u daarom in overweging om deze wijziging niet door te voeren.

Onderdeel S

Deze wijziging is zeer welkom. In de memorie van toelichting wordt terecht opgemerkt dat de huidige formulering van artikel 45 ertoe leidt dat de huidige praktijk waarin corporaties werkzaamheden in het kader van de bedrijfsvoering voor elkaar, voor dochtermaatschappijen en voor hun huurdersorganisaties uitvoeren niet of alleen binnen een samenwerkingsvennootschap kan worden voortgezet. Dit hebben wij in de praktijk bij meerdere corporaties bemerkt. Ook als een samenwerking in het volkshuisvestelijk belang is, bijvoorbeeld wanneer een grotere corporatie een kleine corporatie helpt bij de administratie, is dat op dit moment alleen mogelijk via een samenwerkingsvennootschap. Dat is onnodig gecompliceerd.

Bij de afweging voor een administratieve of juridische scheiding speelde dit aspect ook een belangrijke rol. Een consequentie van een juridische scheiding of een administratieve scheiding waarbij een deel van de niet-Daeb activiteiten worden ondergebracht in separate vennootschappen, was dat het personeel van de toegelaten instelling, voor zover zij diensten verleenden ten behoeve van de niet-Daeb activiteiten, separate

DATUM 21 december 2015

ONS KENMERK

PAGINA 3 van 5

arbeidsovereenkomsten moesten aangaan met de dochtermaatschappijen. Juist dit aspect speelde soms een belangrijke rol in de afweging omtrent de keuze voor een administratieve of juridische scheiding. Het is positief dat de wet op bovenstaand punt wordt versoepeld.

Onderdeel Y

Het doel van de voorgestelde wijziging is om stichtingen ook onder het financieel reglement te laten vallen. Door echter de passage 'samenwerkingsvennootschappen waarin zij volledig aansprakelijke vennote is' te vervangen door 'verbonden ondernemingen' lijkt de reikwijdte ruimer te worden. Een verbonden onderneming is immers ook elke rechtspersoon of vennootschap 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 (art. 1 lid 2 Woningwet). Met het wijzigen van de definitie zouden bijvoorbeeld ook minderheidsdeelnemingen onder het financieel reglement vallen. Wij vragen ons af in hoeverre dat de bedoeling is.

2. Op welke manier zou de Woningwet beter uitvoerbaar gemaakt kunnen worden?

Graag geven wij een aantal suggesties om de Woningwet beter uitvoerbaar te maken.

Artikel 21d lid 3 beperken in duur

Op grond van artikel 21d lid 3 Woningwet blijven bedingen voor het vestigen van hypotheek- en / of pandrechten die tot stand zijn gekomen voor 1 juli 2015 van kracht, behoudens hun nietigheid of vernietigbaarheid ingevolge enig ander wettelijk voorschrift. Het WSW heeft op 24 juni 2015 artikel 16 van haar Reglement van Deelneming gewijzigd. Het WSW neemt het standpunt in dat elke deelnemer verplicht is om al het onroerend goed, zowel Daeb- als niet-Daeb, als zekerheid ('onderpand') aan het WSW aan te bieden. Zij lijkt daarbij te stellen dat dit zowel geldt voor het op 1 juli 2015 bestaand onroerend goed als ook voor alle toekomstig te ontwikkelen onroerende zaken.

Dit standpunt van het WSW zal in de toekomst waarschijnlijk tot problemen leiden. Om niet-Daeb onroerend goed te ontwikkelen moet een deelnemer ongeborgde financiering aantrekken. Een financier zal altijd zekerheden eisen. Juist het nog te ontwikkelen niet-Daeb onroerend goed kan als zekerheid dienen. Gelet op het bepaalde in artikel 16 van haar Reglement van Deelneming lijkt dit echter niet zonder meer mogelijk te zijn, althans niet na verkregen toestemming door het WSW .

Om deze problematiek van niet te lange duur te laten zijn, stellen wij voor om het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 21d lid 3 Woningwet, voor wat betreft de op 1 juli 2015 bestaande bedingen in tijd te beperken. Een mogelijkheid is om te bepalen dat de op 1 juli 2015 bestaande bedingen gedurende een periode van vijf jaar na inwerkingtreding

DATUM 21 december 2015

ONS KENMERK

PAGINA 4 van 5

van de Woningwet worden gerespecteerd. Na verloop van deze periode kan er geen beroep meer worden gedaan op deze bedingen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot voornoemd artikel 16 uit het Reglement van Deelneming van het WSW. Wel dient onderzocht te worden of een dergelijke regeling in overeenstemming is met (onder meer) artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Uiteraard blijven alle op 1 juli 2015 gevestigde rechten wel in stand.

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 verstoring van het evenwicht tussen de beide takken. Wij geven u dan ook in overweging om in de Veegwet wonen dan wel de technische wijzigingen BTIV op te nemen dat het doel van de toekomstige financiering bepalend is voor de tak waarin 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 volgen. 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 ondergebracht. 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 voornamelijk beperkt toepasbaar (zeker indien bij de hybride vorm van een bestaande verbinding gebruik wordt gemaakt). 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.

DATUM 21 december 2015

ONS KENMERK

PAGINA 5 van 5

Passend toewijzen

Bij het passend toewijzen wordt er naar het inkomen van de huurder gekeken. Het vermogen van de huurder wordt niet getoetst. Dit kan ertoe leiden dat een huurder die vanwege zijn of haar vermogen geen aanspraak kan maken op huurtoeslag, wel passend moet worden toegewezen. Dit kan voor corporaties die bijvoorbeeld vooral zijn gespecialiseerd in seniorenhuisvesting de nodige problemen opleveren. Regelmatig komt het voor dat een senior zijn of haar woning verkoopt om daarna te gaan huren. Deze senior kiest er dan voor om zijn of haar vermogen 'op te eten' en een hogere huur te betalen. Dit is met het passend toewijzen maar zeer beperkt mogelijk. Een toegelaten instelling kan maar voor 5% keuzevrijheid geven. Wij geven u dan ook in overweging om bij het passend toewijzen ook een vermogenstoets in te voeren, zodat alleen de huurders die daadwerkelijk in aanmerking komen voor huurtoeslag, passend moeten worden toegewezen.

Verlicht regime

Op grond van artikel 49 lid 1 Woningwet kunnen corporaties in aanmerking komen voor een verlicht regime. Wij geven u in overweging om in dit artikel dan wel in artikel 64 BTIV aan te geven dat de vrijstelling jaarlijks aangevraagd moet worden. Dit blijkt nu alleen nog maar uit de door IL&T gepubliceerde 'Hoofdpijnen van het beoordelingskader voor de scheiding van DAEB en niet-DAEB bezit'.

3. Wat is uw reactie op de voorgestelde wijzigingen in de Huisvestingswet, Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en Wet op de huurtoeslag?

Deze wijzigingen achten wij passend.

Dennis van Tilborg
Eelkje van de Kuilen
AKD