

COLUMN Woningcorporaties: gaan we administratief of juridisch scheiden?

15-04-2016 09:29

Woningcorporaties hebben de afgelopen tijd onder een reuzenvergrootglas gelegen. Een relatief klein aantal ging over de schreef, de gevolgen voor de gehele sector zijn echter enorm. Zie de nieuwe Woningwet, die op 1 juli 2015 in werking is getreden. Belangrijkste gevolg van die wet is dat woningcorporaties terug in hun hok zijn gedrongen en zich voornamelijk op hun kerntaak moeten concentreren: het verhuren van woningen aan de laagste inkomensgroepen. De wetgever heeft de corporaties die hun taak ietwat breder interpreteerden met het wapen van de Europese staatssteunregeling in de hand nu op de knieën.

De activiteiten van woningcorporaties zijn onder te verdelen in diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en diensten die dat niet zijn (niet-DAEB). Door de DAEB-activiteiten hebben woningcorporaties te maken met staatssteunregels. Woningcorporaties krijgen staatssteun, vooral in de vorm van garantstelling via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het Rijk en de gemeenten staan vervolgens garant voor de garanties van het WSW.

DAEB en niet-DAEB

Woningcorporaties dienen nu hun DAEB-activiteiten wettelijk te scheiden van hun niet-DAEB-activiteiten. Zij hebben de keuze tussen een administratieve scheiding of een juridische splitsing. Corporaties hebben tot 1 januari 2017 de tijd voor het indienen van een ontwerpvoorstel voor de scheiding bij de minister.

De minister lijkt er vanuit te gaan dat corporaties vaker gaan kiezen voor een juridische splitsing dan voor een administratieve scheiding. Zoals het er nu uitziet kiezen meer corporaties juist voor een administratieve scheiding. Een aantal kiest voor deze vorm omdat het niet-DAEB bezit beperkt is en er geen plannen zijn om dit uit te breiden. Andere corporaties bezitten gemengde vastgoedobjecten die juridisch lastig te scheiden zijn. Weer andere kiezen weliswaar voor een administratieve scheiding, maar zouden toekomstige niet-DAEB activiteiten willen onderbrengen in een dochter B.V.

White paper

De nieuwe Woningwet heeft een hoog studeerkamergehalte. Zowel de administratieve als de juridische variant roept tal van vragen op. Mag een corporatie die heeft gekozen voor een administratieve scheiding toekomstige niet-DAEB activiteiten in een dochter B.V. onderbrengen? Hoe werkt een juridische splitsing en welke aansprakelijkheidsrisico's kleven daaraan? Wat is de positie van schuldeisers en van het WSW?

Het Woningcorporatieteam van De Clercq heeft een white paper opgesteld waarin veel juridische achtergrondinformatie staat. Ook bovenstaande vragen komen daarin aan bod. Als u dit white paper wenst te ontvangen kunt u zich wenden tot notaris Janbert Heemstra (j.heemstra@declercq.com) of de advocaten Per van der Kooi (p.vanderkooi@declercq.com) en Renée van der Zwan (r.vanderzwan@declercq.com).

Een column van Janbert Heemstra, notaris bij [De Clercq Advocaten Notarissen](#).

Bezoektip: [Woningcorporatie Dag 2016](#).