

## Column: Blokkade WSW op juridische splitsing houdbaar?

19-04-2016 09:26

**'Waarborgfonds blokkeert nieuwe Woningwet van minister Blok', kopt het Financieel Dagblad op woensdag 13 april 2016. Het WSW heeft vorig jaar de volledige vastgoedportefeuilles in onderpand verkregen van vele corporaties. Deze corporaties kunnen nu niet meer juridisch splitsen. Mijn vraag is of een uitvoeringsinstantie als het WSW in staat zou moeten zijn de uitvoering van een wet te bemoeilijken?**

De geschiedenis van de nieuwe Woningwet behoeft op dit forum geen toelichting en herhaling. Ook is met één blik op Vastgoedjournaal.nl vast te stellen dat de nieuwe Woningwet sinds zijn inwerkingtreding geen rustig bezit is.

### **Bijzonder nieuwsfeit**

Het nieuws dat het WSW de juridische splitsing onmogelijk zou maken, was voor mij echter wel een bijzonder nieuwsfeit. Het komt geregeld voor dat nieuwe wetten na inwerkingtreding door de praktijk achterhaald en gecorrigeerd worden, maar het blokkeren van de uitvoering van een wet door een partij met een wettelijke taak zie ik niet vaak.

Het WSW is volgens de Woningwet 'een door de Staat der Nederlanden gefaciliteerde voorziening, in het leven geroepen met het oog op het door toegelaten instellingen kunnen aantrekken van leningen'. Het WSW heeft enerzijds tot doel te bevorderen dat woningbouwcorporaties tegen zo aantrekkelijk mogelijke voorwaarden volkshuisvestelijke projecten kunnen financieren en anderzijds voert het WSW enkele wettelijke taken uit.

### **Publieke taak**

Zo moet het WSW ingrijpen als de financiële situatie van een woningbouwcorporatie dusdanig slecht is dat de corporatie verwacht haar werkzaamheden op korte termijn te moeten staken. In dat geval kan het WSW subsidie verstrekken aan de noodlijdende corporatie en kan het maatregelen tot sanering treffen, geeft het WSW zijn zienswijzen op niet-DAEB activiteiten en adviseert het WSW op verzoek of uit eigener beweging de minister op een breed scala aan onderwerpen. Bovendien voorziet het WSW de komende periode alle corporaties van advies over de voorgenomen administratieve of juridische splitsing. Al met al is het WSW een organisatie met een grote publieke taak.

### **DAEB en niet-DAEB**

Wat is nu het geval: het WSW heeft voor grote delen van de vastgoedportefeuilles van woningbouwcorporaties de mogelijkheid een recht van hypotheek op dat vastgoed te vestigen. Het WSW heeft hiervoor een volmacht ontvangen en in deze volmachten is geen onderscheid gemaakt tussen het DAEB en niet-DAEB-bezit van corporaties. De splitsing van dat bezit is evenwel één van de doelen van de nieuwe Woningwet en de corporaties zullen dit jaar moet kiezen hoe zij die splitsing vorm zullen geven. Als nu blijkt dat het WSW het niet-DAEB-bezit niet uit onderpand wil vrijgeven, dan is het juridisch splitsen van het DAEB en niet-DAEB-bezit niet mogelijk, althans zinloos, omdat de corporatie geen bezit in kan brengen in de op te richten vennootschap. En laat nu juist de splitsing van het DAEB en niet-DAEB bezit één van de belangrijkste doelen van de nieuwe Woningwet zijn.

Kan de minister nu zomaar ingrijpen bij het WSW? Nee, het WSW is geen zelfstandig bestuursorgaan dat onder de verantwoordelijkheid van een minister opereert. Zou dat wel het geval zijn, dan zou de minister op basis van de Kaderwet Zelfstandige Bestuursorganen in kunnen grijpen. De toezichtrelatie tussen het WSW en de minister zou volledig door het publiekrecht zijn beheerst.

### **Toezicht**

Het WSW is echter een privaatrechtelijke Stichting, waarvoor geen publiekrechtelijk toezichtkader bestaat. Het toezicht verloopt geheel via Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en de statutaire bepalingen. Hoewel de minister veel invloed heeft binnen het WSW, doordat hij op veel punten een goedkeuringsrecht heeft, kan de minister bijvoorbeeld geen besluiten van het WSW vernietigen als die besluiten in strijd zijn met de wettelijke taak of het recht. De minister zal zijn politieke kracht en invloed moeten gebruiken om het bestuur van het WSW op andere gedachten te brengen, als hij de Woningwet als bedacht tot uitvoering wil zien komen.

Of anders gezegd, er is vooralsnog geen belemmering voor het bestuur van het WSW om de huidige handelwijze voort te zetten. Ik ben – dit wetende – benieuwd of er überhaupt nog plannen voor juridische splitsingen zullen komen...

*Een column van Renée van der Zwan, advocaat bij [De Clercq Advocaten Notarissen](#).*

BEZOEKTIP: [Veranderingen op de Huurwoningmarkt](#)