

Column: De Woningwet aangeveegd

24-05-2016 12:20

Na 1 juli 2015 brak een roerige periode aan in woningbouwcorporatieland. De wijziging van de Woningwet trad in werking en woningbouwcorporaties zijn sindsdien hard aan het werk om alle nieuwe eisen een plek te geven in hun organisatie. De hoge complexiteit van de stelselwijziging zorgt nog steeds voor veel onzekerheid. Op 10 mei 2016 stuurde minister Blok de Veegwet wonen aan de Tweede Kamer om aan een aantal onzekerheden op korte termijn een einde te maken, zodat de toegelaten instellingen zich kunnen focussen op hun splitsingsplan.

In deze column bespreek ik kort de gevolgen van de Veegwet wonen.

Wijziging van andere wetten dan de Woningwet

Het ministerie pakt met deze wet zijn kans enkele onvolkomenheden uit andere woonwetten aan te passen. Zo wordt de standplaats voortaan aangemerkt als woonruimte in het kader van de Huisvestingswet, krijgen gemeenten de mogelijkheid een bestuurlijke boete op te leggen aan de eigenaar van onrechtmatig onttrokken woonruimte, ook al heeft die eigenaar de woonruimte niet zelf aan de woonbestemming onttrokken en wordt de Wet op de huurtoeslag aangepast, zodat ouderen eerdere profiteren van de inkomensmaatregel.

De wijzigingen in de Woningwet

De Veegwet wonen bevat volgens het wetsvoorstel een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen. Volgt men de volgorde van het wetsvoorstel dan zijn de eerste aanpassingen ook niet erg spannend. De raad van toezicht wordt raad van commissarissen, een VVE is geen verbonden onderneming in de zin van de Woningwet, de Woningwet krijgt aansluiting op de Wet op het overleg huurders en verhuurders en ook aandelenkapitaal kan alleen gestort worden bij de oprichting van een verbonden onderneming.

White paper

Interessanter is al de voorgestelde wijziging van artikel 21b: volgens de huidige wetstekst geldt artikel 2:216 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek niet voor verbonden ondernemingen. In onze [white paper](#) stelden wij al vast dat het buitenwerkingstellen van deze bepaling tot gevolg zou hebben dat jaarlijks een dividenduitkering vanuit de verbonden onderneming aan de aandeelhouders gedaan moet worden, geen reserves opgebouwd kunnen worden en zelfs uitkeringen gedaan zouden kunnen worden die ten laste van de wettelijke reserves komen.

Deze omissie wordt met de Veegwet hersteld. Reserveren mag, uitkeren mag, zolang het eigen vermogen en de wettelijke reserves dat toelaten én zolang de uitkering maar naar rato van het aandelenbezit geschiedt. Voor (toekomstig) bestuurders en commissarissen is het goed te weten dat de Rijksbelastingdienst voortaan belastinggegevens aan de minister mag (en dus zal) verstrekken in het kader van de geschiktheidstoets voor functionarissen binnen een toegelaten instelling.

Veegwet

Met de Veegwet wordt ook ondubbelzinnig vastgelegd dat alleen natuurlijke personen de rol van bestuurder bij een toegelaten instelling kunnen vervullen en dat commissarissen in geen geval langer dan 8 jaar als commissaris aan dezelfde t.i. verbonden kunnen zijn.

In artikel 41c creëert de minister de ruimte om in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting gevallen te bepalen waarin een toegelaten instelling zonder specifieke toestemming van de minister en/of gemeente buiten haar woningmarktregio.

Uitzonderingsregeling

Uit de nota van toelichting van afgelopen 17 mei volgt dat de minister in eerste instantie alleen voor de huisvesting van asielzoekers en statushouders van deze uitzonderingsregeling gebruik zal maken. Met een separaat wetsvoorstel maakt de minister het vervolgens mogelijk dat de toegelaten instellingen voor deze doelgroep ook werkzaamheden mag verricht in gebouwen die niet in eigendom zijn. De toegelaten instellingen moeten voor deze activiteiten toestemming aan de minister vragen en die kan die toestemming voor een periode van maximaal 10 jaar verlenen.

Hoewel ik zeker begrip heb voor deze maatregel in het licht van het hoge aantal asielzoekers en statushouders dat gehuisvest moet worden, vraag ik me wel af in hoeverre deze aanpassingen in de Woningwet niet een eerste stap is. De minister behoeft straks enkel het Btiv aan te passen om meer gevallen te benoemen waarin de toegelaten instellingen buiten hun regio actief kunnen zijn. Wordt de woningmarktregio hiermee niet een dode letter? De toekomst zal het leren.

De minister maakt het op verzoek van de praktijk mogelijk dat toegelaten instellingen ook voor andere toegelaten instellingen bepaalde volkshuisvestelijke werkzaamheden verrichten. Volgt men het huidig wettelijk stelsel, dan kunnen de toegelaten instellingen deze werkzaamheden alleen gezamenlijk oppakken als zij daartoe een samenwerkingsvennootschap oprichten. Deze onnodige administratieve verzwaring wordt opgeheven en de samenwerkingsmogelijkheden blijven aldus bestaan voor alle toegelaten instellingen en hun dochterondernemingen, zolang die dochters 100% eigendom van een toegelaten instelling zijn.

De laatste wijziging ziet op de rol van het WSW. Het WSW kan met de Veegwet alle relevante bevoegdheden in relatie tot zijn saneringstaak door de minister gemandateerd krijgen.

Conclusie

Al met al is het overgrote deel van de wijzigingen vooral voer voor juristen en zijn de wijzigingen mijns inziens dus verbeteringen. Of dat ook geldt voor de uitzonderingsbepaling voor de woningmarktregio, weet ik nog niet. Vaak blijkt dat het bestaan van een bevoegdheid al voldoende reden is de bevoegdheid meer en ruimer in te zetten.

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

Renée van der Zwan