

# SCHEIDEN OF SPLITSEN?

EEN HANDVAT VOOR HET SCHEIDEN VAN  
DAEB- EN NIET-DAEB ACTIVITEITEN



VANNIMWEGEN



# VANNIMWEGEN

## **Erwin Beltman (auteur)**

e.beltman@vannimwegen.nl  
06 – 178 38 184

## **Erwin van Leeuwen (auteur)**

e.van.leeuwen@vannimwegen.nl  
06 – 222 06 502

## **Suzan Mouthaan (auteur)**

s.mouthaan@vannimwegen.nl  
06 – 290 99 466

## **Mario Damen**

m.damen@vannimwegen.nl  
06 – 222 44 766

## **Dirk-Jan Maas**

dj.maas@vannimwegen.nl  
06 – 523 75 672

## **Maarten Pel**

m.pel@vannimwegen.nl  
06 – 466 01 648

Uitgave: februari 2016

- ▶ [www.vannimwegen.nl](http://www.vannimwegen.nl)
- ▶ [www.woningwet.info](http://www.woningwet.info)



<b>1 Inleiding</b>	<b>07</b>
De context van het scheiden van activiteiten	
<b>2 Planningskader</b>	<b>09</b>
Wat moet er gebeuren de komende tijd?	
<b>3 Wettelijk kader</b>	<b>11</b>
Overzicht en analyse van wetsartikelen	
<b>4 Afwegingskader</b>	<b>23</b>
Voor- en nadelen van de scheidingsvarianten	
<b>5 Uitvoeringskader</b>	<b>29</b>
Tot een scheidingsvoorstel komen	
<b>6 Communicatieplan</b>	<b>35</b>
Blijf een gewaardeerd partner	
<b>Bijlagen</b>	<b>41</b>
(1) Vastgoedfondsen	
(2) Wetsartikelen	
(3) Maatschappelijk vastgoed	





# INLEIDING

## DE CONTEXT VAN HET SCHEIDEN VAN ACTIVITEITEN

In november 2015 werd de Herziene Woningwet (HW) gepubliceerd. Daarin staat dat uiterlijk 31 december 2016 alle woningcorporaties een scheidingsvoorstel moeten aanleveren bij de minister. In dat plan geven woningcorporaties aan hoe ze om wensen te gaan met het scheiden van DAEB en niet-DAEB activiteiten.

De Woningwet stelt logischerwijs enkele eisen aan het scheidingsvoorstel. Zo moeten bewonersvertegenwoordigers en de gemeenten hier een zienswijze op geven. Daarnaast stelt de minister de eis dat zowel de DAEB- als de niet-DAEB portefeuille levensvatbaar en financierbaar zijn.

Daarnaast is in de wet een bepaling opgenomen dat de DAEB-portefeuille niet meer dan gebruikelijk mag profiteren van verstrekte staatssteun. Dit heeft vooral betrekking op de veronderstelde financieringsvoordelen ten gunste van WSW-borging. Hiervoor is een overcompensatieregeling bedacht. Als er sprake is van een te hoog rendement op DAEB-activiteiten, behoudt de minister zich het recht voor om (een deel van) het genoten voordeel terug te vorderen.

In januari 2016 werd de **'Veegwet'** gepubliceerd. Hierin worden voornamelijk technische wijzigingen voorgesteld voor de Huisvestingswet, Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en Wet op de huurtoeslag. Het is de bedoeling dat de wetswijzigingen in april 2016 aan de Tweede Kamer en daarna aan de Eerste Kamer worden aangeboden. Wijzigingen zouden dan op 1 januari 2017 van kracht worden.

Tegelijkertijd zijn voorstellen gemaakt voor aanpassingen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De planning is om in februari 2016 een voorstel naar de Tweede Kamer te sturen. In dat geval zou de Veegwet op 1 juli 2016 in werking treden, afhankelijk van de behandeling in de Tweede Kamer.

We noemen de voorgestelde wijzigingen uit de Veegwet steeds apart, omdat ze nog geen formele juridische status hebben. De voor de splitsing meest belangrijkste onderwerpen zijn:

- Dochterondernemingen (art. 12 BTIV);
- Borgingsvoorziening WSW (art. 18 BTIV);
- Markttoets (wijziging art. 41 en 42 BTIV);
- Passend toewijzen (art. 56 BTIV).





# PLANNINGSKADER

WAT MOET ER GEBEUREN DE KOMENDE TIJD?

De Woningwet roept op tot actie op een aantal thema's, waarvan de scheiding van activiteiten een belangrijke is. Ook het invoeren van passend toewijzen en het woningwaarderingstelsel vragen om een strakke planning. De belangrijkste momenten zijn:

Woningwaarderingstelsel doorvoeren	1 oktober 2015
Invoering passend toewijzen	1 januari 2016
Scheidingsvoorstel indienen (concept)	31 december 2016
Scheidingsvoorstel indienen (definitief)	1 mei 2017
Marktwaarde in verhuurde staat	Jaarverslag 2016
Invoering regionale woningmarkten	Geen
Prestatieafspraken maken	Geen

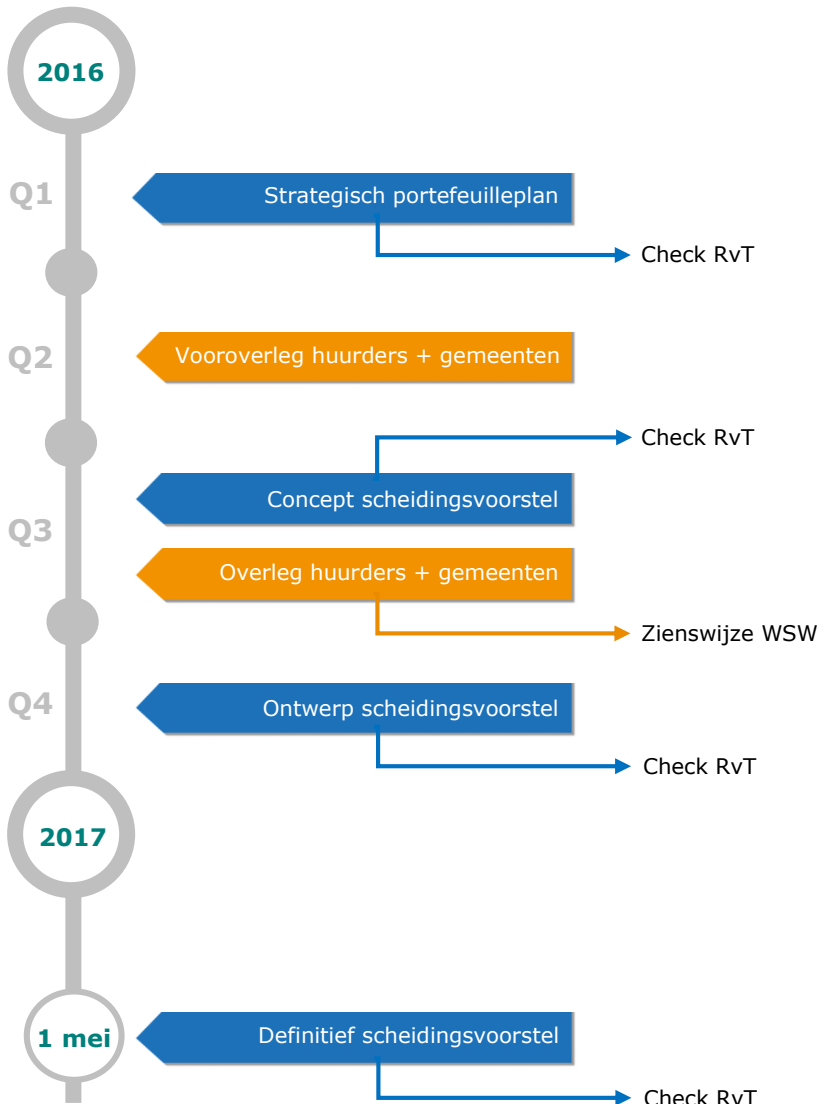
De wetsartikelen zijn terug te vinden op de volgende plekken:

	Woningwetartikel	BTIV (+ toelichtende paragrafen)
Regionale woningmarkten	41b t/m 41d	34 en 37 (6.2)
Prestatieafspraken	42 t/m 44b	26 lid 1 sub J, 38 t/m 40 (5.1, 5.2, 6.1, 6.4)
Passend toewijzen *	46	54 t/m 56, bijlage 5 (3.8)
90% toewijzingsnorm **	46 en 48	16, 57 t/m 60, 62 en 63 (3.7 en 5.3)

\* Artikel 56 BTIV is iets gewijzigd in de Veegwet

\*\* Ministeriële regeling stelt in art. 22 nadere eisen aan inkomenstoetsing

Om in mei 2017 tot een definitief scheidingsvoorstel te komen, is het verstandig (wanneer dat niet is gebeurd) om in Q1 2016 te starten met de voorbereiding. Een planning ziet er dan als volgt uit:





# WETTELIJK KADER

## OVERZICHT EN ANALYSE VAN WETSARTIKELEN

Het wettelijk kader voor het scheiden van activiteiten valt uiteen in een aantal onderdelen. In de artikelen 48 t/m 50 van de Woningwet worden de kaders geschetst ten aanzien van de scheiding van DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. De artikelen 8 t/m 12 en 64 t/m 90 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015) geven een nadere invulling aan de wijze waarop de scheiding vorm dient te krijgen.

Art. 45-48 HW en art. 49 BTIV	Definities DAEB en niet-DAEB
Art. 49 HW en art. 64 BTIV	Verlicht regime
Art. 48a-50 HW en art. 65-80 BTIV	Administratieve scheiding
Art. 50 a-c HW; art. 8-12 en 81-90 BTIV	Juridische splitsing; aangaan verbindingen

De betreffende bepalingen uit de Woningwet en het BTIV zijn in bijlage 2 van deze handreiking opgenomen. Hieronder volgt een korte toelichting per benoemd onderdeel.

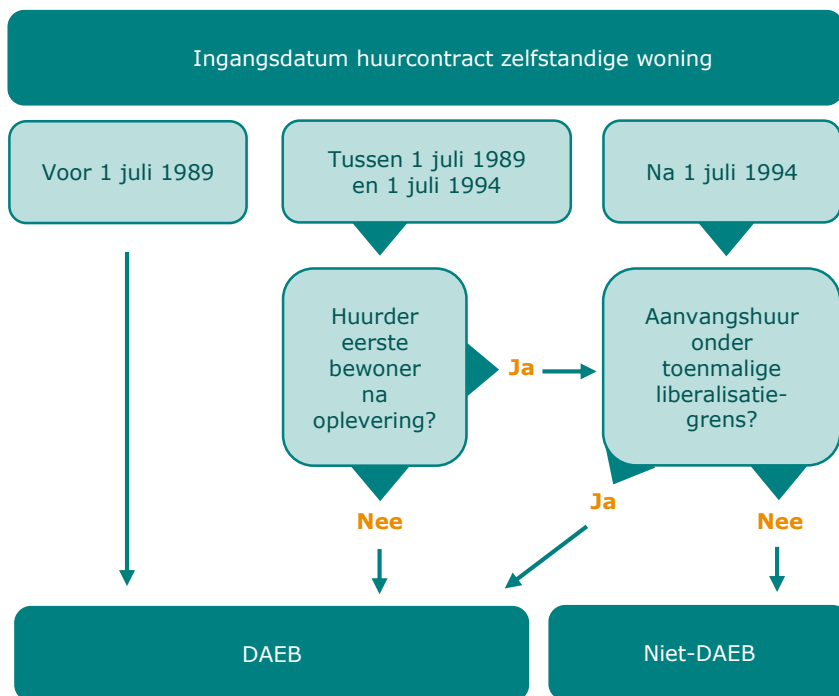
### 3.1 DEFINITIE VAN DAEB EN NIET-DAEB

In het definiëren van DAEB- en niet-DAEB-bezit wordt onderscheid gemaakt tussen woongelegenheden, gemengde complexen en niet-woongelegenheden. De wettelijke bepalingen voor de definities van DAEB en niet-DAEB bezit zijn te vinden in artikel 45-48 HW.

#### **Woongelegenheden**

Woongelegenheden zijn weer onderverdeeld in zelfstandige, onzelfstandige, intramurale/overige en leegstaande woongelegenheden.

**Zelfstandige woongelegenheden** die onder huurtoeslaggrens vallen, worden tot DAEB-activiteiten beschouwd (art. 46 lid 1b algemeen en art. 47 lid 1b HW). De huurtoeslaggrens wordt geregeld met de volgende verwijzing: "*woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag*". Verbijzondering zit in de woningen die nu boven de huurtoeslaggrens liggen, maar in hun oorspronkelijke verhuring daaronder. Onderstaand schema is daarin belangrijk.



**Onzelfstandige eenheden** (art. 47 lid 1c HW): de kale huurprijs is bepalend voor de indeling naar DAEB en niet-DAEB, tenzij de verhuur een belaste btw-dienst is. Dan is het namelijk altijd een niet-DAEB-activiteit. Dat geldt bijvoorbeeld voor de short-stay verhuur van studentenwoningen die in de btw-sfeer vallen.

De verhuur van **intramurale en overige woongelegenheden** is altijd een DAEB-activiteit (art. 47 lid 1d HW). Bij **leegstaande woningen** is bepalend of de woning voordat hij leeg kwam wel of niet DAEB verhuurd was.

## Gemengde complexen

Een gemengd complex bestaat zowel uit woongelegenheden waarvan de kwaliteitswaardering kan leiden tot een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, evenals woongelegenheden waarbij de kwaliteitswaardering kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan de huurtoeslaggrens. Of dit een DAEB-activiteit is, hangt af van het aandeel woongelegenheden dat een huurprijs onder de huurtoeslaggrens heeft.

Indien minder dan 10% van de woongelegenheden van een gemengde complex een kwaliteitswaardering heeft die leidt tot een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, is er sprake van een [gemengd geliberaliseerd complex](#), ofwel een niet-DAEB-activiteit.

Wanneer 10% of meer woongelegenheden van het gemengde complex een kwaliteitswaardering krijgt die leidt tot een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, is dit een [gemengd gereguleerd complex](#), ofwel een DAEB-activiteit.

## Niet-woongelegenheden

Bij niet-woongelegenheden is de vraag wat maatschappelijk vastgoed is en wat niet. Die vraag wordt beantwoord in het BTIV. U vindt een overzicht hiervan in bijlage 3. Zo is bijvoorbeeld de bouw van een opvangcentrum voor dak- en thuislozen wel toegestaan, maar een brede school niet.

## 3.2 VERLICHT REGIME

Art. 49 HW en art. 64 BTIV

In artikel 49 van de Woningwet is een uitzonderingspositie gecreëerd voor kleinere woningcorporaties. Woningcorporaties komen in aanmerken voor dit 'verlicht regime' wanneer de netto jaaromzet minder dan 30 miljoen euro bedraagt, de netto jaaromzet uit niet-DAEB-activiteiten kleiner is dan 5% van de totale netto jaaromzet én investeringen in niet-DAEB-activiteiten minder dan 10% van de totale investeringen bedragen. Een uitgebreide administratieve scheiding of juridische splitsing kan in zo'n geval achterwege blijven. Een administratieve scheiding van baten en lasten achteraf volstaat in dit geval.

De verkoopopbrengsten worden meegenomen in de netto jaaromzet bij het bepalen of een woningcorporatie in aanmerking komt voor het verlicht regime. Omdat het denkbaar is dat woningcorporaties door een 'uitverkoop' van niet-DAEB-eenheden in 2016 de 5%-grens gaan overschrijden, is in een latere uitwerking in de wet opgenomen dat een woningcorporatie in een dergelijke situatie toch gebruik kan maken van het verlichte regime. Voorwaarde is wel dat zij aan kan tonen dat zij vanaf 2017 weer aan de uitgangspunten voor wat betreft de maximale omzet uit niet-DAEB-activiteiten zal voldoen.

Woningcorporaties die onder het verlichte regime vallen, hoeven geen ontwerpvoorstel aan de Autoriteit woningcorporaties aan te leveren. Wel moeten zij voor 1 januari 2017 aan tonen dat zij aan de eisen van het verlicht regime voldoen. Op basis van de definitieve cijfers die uiterlijk 1 mei 2017 dienen te worden aangeleverd, wordt dit vervolgens definitief vastgesteld.

Tot slot: de toets op omzet- en investeringsniveaus door de Autoriteit woningcorporaties vindt plaats over het verslagjaar. De toetsing blijft ook na 1 januari 2017 jaarlijks van kracht. Indien uit de realisatie in een toekomstig jaar blijkt dat de grenzen worden overschreden, dan is het verlichte regime niet meer van toepassing en dient de woningcorporatie alsnog tot scheiding over te gaan. De opgave aan de Autoriteit woningcorporaties bevat onder andere de volgende onderdelen:

- De baten-lastenraming vanuit functionele winst- en verliesrekening, een gerealiseerd kasstroomoverzicht over 2015, een forecast voor 2016 en een prognose voor 2017 – 2026. Dus 10 jaar vooruit;
- De uitgangspunten van de kostenverdeelstaat en de onderbouwing van gebruikte verdeelsleutels.

### 3.3 ADMINISTRATIEVE SCHEIDING

Art. 48a-50 HW en art. 65-80 BTIV

Vooraf de uitwerking van de administratieve scheiding in het BTIV is belangrijk om onder ogen te zien. Het gaat om de volgende onderdelen:

Art. 48a-50 HW	Woningwetkader administratieve scheiding
Art. 65 BTIV	Nadere voorschriften omtrent het voorstel voor administratieve scheiding
Art. 66-72 BTIV	Inrichting van en geldstromen tussen de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak
Art. 73-78 BTIV	Goedkeuring van de administratieve scheiding
Art. 79-80 BTIV	Overdracht van DAEB-werkzaamheden binnen de woningcorporatie



### 3.4 JURIDISCHE SPLITSING

Art. 50 a-c HW, art. 8-12 en art. 81-90 BTIV

De juridische splitsing is vastgelegd in afdeling 6 van de HW en in de artikelen 81-90 van het BTIV. In artikel 8-12 van het BTIV zijn de regels met betrekking tot verbindingen vastgelegd die in acht moeten worden genomen bij juridische splitsing. De wetsartikelen die bij een juridische splitsing horen, zijn de volgende:

Art. 50 a-c HW	Woningwetkader juridische splitsing
Art. 8-12 BTIV	Aangaan van verbindingen
Art. 81-83 BTIV	Inrichting van de woningvennootschap en geldstromen tussen de toegelaten instelling en de woningvennootschap
Art. 84-89 BTIV	Goedkeuring van de juridische splitsing
Art. 90 BTIV	Vervreemding van aandelen in een woningvennootschap

#### Verbindingen

In geval van juridische splitsing zijn dus ook de artikelen 8 t/m 12 van het BTIV 2015 toepassing. Daarin zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van het aangaan van verbindingen.

In artikel 9 lid 1b wordt geregeld dat bij een juridische splitsing niet meer dan 10% van de zogenaamde 'mogelijk te liberaliseren woningen' mag worden afgesplitst naar een nieuwe entiteit. In lid 1d van hetzelfde artikel is verder opgenomen dat bij een juridische splitsing niet meer dan 60% van het eigen vermogen van de nieuwe entiteit mag worden ingebracht door de woningcorporatie in de vorm van aandelen.

Minimaal 40% moet dus extern of middels een interne lening van de woningcorporatie gefinancierd worden.

In artikel 10 lid 2 staat dat een lening een rentepercentage heeft dat gelijk is aan de op het tijdstip van indiening van het verzoek om een goedkeuring geldende rente op tienjarige staatsleningen, vermeerderd met een bij ministeriële regeling te bepalen percentage. Ook staat in dat artikel dat de lening wordt afgelost binnen 15 jaar en zodanig, dat na vijf en tien jaar ten minste een derde respectievelijk twee derde deel is afgelost. Daarmee ontstaan financieel zeer gezonde vastgoedvennootschappen.

### **Gevaar van verplichte verkoop bij juridische splitsing?**

Er gaan in de sector verhalen rond dat een juridische splitsing automatisch zou leiden tot verkoop. Naar ons idee klopt dit niet. Het antwoord vinden we in artikel 50c HW:

*"De toegelaten instelling is terstond na de bewerkstelling van een juridische scheiding de enige aandeelhoudster van de woningvennootschappen."*

ARTIKEL 50C HW

*"Onze Minister kan, overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent gegeven voorschriften, bepalen dat de toegelaten instelling haar aandelen in een woningvennootschap in het openbaar ter overname aanbiedt."*

ARTIKEL 50C HW

De laatste wettekst klinkt dreigend, echter is in artikel 90 van het BTIV helder onder welke voorwaarden de minister tot zo'n besluit kan komen:

*"Onze Minister kan toepassing geven aan artikel 50c, tweede lid, van de wet, indien naar zijn oordeel vervreemding van aandelen in een woningvennootschap noodzakelijk is uit het oogpunt van het waarborgen van de financiële continuïteit van de toegelaten instelling of van het door de toegelaten instelling kunnen voldoen aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de HW (De toegelaten instelling draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is)."*

ARTIKEL 90 BTIV

Dat betekent een behoorlijke inperking van de mogelijkheden van de minister. Naar onze mening bestaat er dan ook geen dreiging van verplichte verkoop. Dat de woningcorporatie de lening binnen 15 jaar moet aflossen, betekent wel dat er aanvullend kapitaal in de vorm van eigen vermogen (van derden) of externe financiering moet worden aangetrokken.

### **Mogen woningcorporaties vanuit hun woningvennootschap dividend aan externe aandeelhouders uitkeren?**

Ja, dat mag! In artikel 86 lid 2h van BTIV staat:

*"Een uiteenzetting over het beleid dat de woningvennootschappen beogen te voeren inzake het gewenste op hun aandelen te behalen rendement, dat mede is gebaseerd op de mogelijkheden, bedoeld in onderdeel g, en dat is gericht op het door die woningvennootschappen kunnen uitkeren van dividend aan de toegelaten instelling en haar andere aandeelhouders."*

ARTIKEL 86 LID 2H BTIV

In de 'Hooflijnen beoordelingskader' van de Autoriteit woningcorporaties staat echter wel in paragraaf 5.3.1 dat het inrekenen van een eventuele dividenduitkering van niet-DAEB naar DAEB in het scheidingsvoorstel getoetst wordt. In de basis moet in het voorstel de focus liggen op het aflossen van de interne lening. Zolang er sprake is van een interne lening, dan wel startlening, dient de niet-DAEB tak (woningvennootschap) overtollige middelen in te zetten ten faveure van aflossing van de interne lening dan wel startlening, naast de aflossing via herfinanciering. Zodoende is er normaliter pas sprake van dividenduitkering als deze lening volledig is afgelost.

In de Veegwet uit januari 2016 is een aanpassing van artikel 12 van het BTIV inzake dochterondernemingen gemaakt. Woningcorporaties mogen in principe na de oprichting geen middelen verstrekken aan verbindingen. Ze mogen ook niet garant staan. Het wordt op basis van de Veegwet wel toegestaan om vermogen te verstrekken door het kwijtschelden van schulden. Hiervoor moet wel aan enkele voorwaarden worden voldaan:

- De woningcorporatie is enig aandeelhouder van de verbonden onderneming;
- De verbonden onderneming heeft uitsluitend schulden bij de woningcorporatie;
- De waarde van de activa van de verbonden onderneming is nihil;
- De verbonden onderneming wordt na kwijtschelding van de schulden ontbonden.

Dit biedt woningcorporaties dus mogelijkheden om 100% dochters die uitsluitend interne leningen hebben, te liquideren.

### **3.5 HYBRIDE SCHEIDINGSVARIANT**

Interessant is dat de wetgever heeft gekozen voor de juridische splitsing als uitgangspunt. Als de woningcorporatie niet kiest voor de juridische splitsing, dan wordt het automatisch een administratieve scheiding, zo blijkt uit artikel 48 HW. Dat lijkt elkaar strikt juridisch uit te sluiten.

Het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties geeft echter in paragraaf 5.4 expliciet de mogelijkheid aan voor de combi-variant van administratief scheiden en juridisch splitsen. Naast een zuivere administratieve scheiding of juridische splitsing is het dus mogelijk om een combinatie door te voeren. De combi- of hybride variant maakt het mogelijk om in te spelen op verschillen in de woningmarkt. Zeker voor bovenlokaal opererende corporaties, ook binnen een woningmarktgebied.

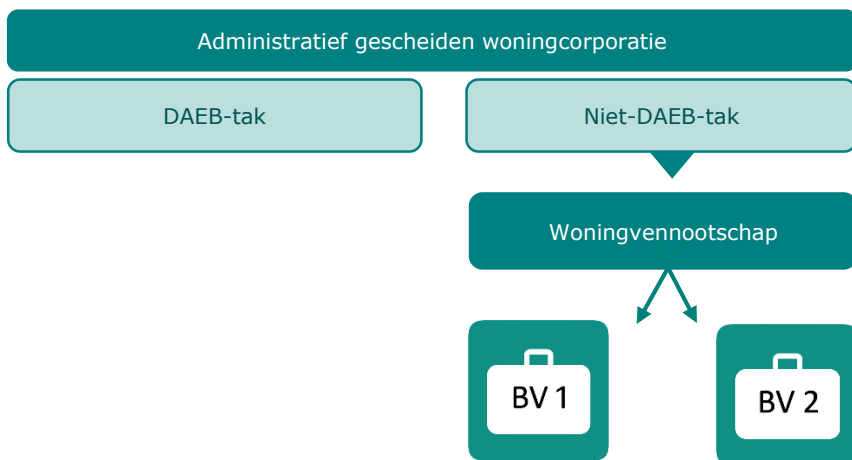
In het scheidingsvoorstel dient wel expliciet te worden aangegeven waarom deze structuur is gekozen. Dat moet blijken uit de beschreven portefeuillestrategie. Hierbij gelden verbindings- en financiële eisen waaraan in het scheidingsvoorstel moet worden voldaan.

#### **Verbindingen**

De woningvennootschappen vallen onder de niet-DAEB tak en fungeren in beginsel als holding voor de overige BV's.

## Financiering

In de bepaling van de interne financiering moeten twee interne leningen worden ingericht. Allereerst een interne lening van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak voor financiering van de administratieve scheiding. Vervolgens wordt er een startlening ingericht van de niet-DAEB tak aan de woningvennootschap.



### 3.6 VASTGOEDFONDSEN

De belangrijkste reden om een vastgoedfonds (of samenwerkingsvennootschap) op te richten, is dat de schaal en omvang van de eigen niet-DAEB-tak niet voldoende is om aan de vereisten van de HW en het BTIV te voldoen. Het gaat dan om de eisen van levensvatbaarheid en zelfstandige financierbaarheid. De formele vereisten en goedkeuring staan in artikel 21 en verder van de HW.

In bijlage 1 is een aantal handvatten opgenomen die van belang zijn bij het oprichten van een vastgoedfonds.



# AFWEGINGSKADER

VOOR- EN NADELEN VAN DE SCHEIDINGSVARIANTEN

De keuze voor een variant vraagt om een integrale afweging, waarbij de visie en ambities van de woningcorporatie het vertrekpunt zijn. Gevolgen voor het volkshuisvestelijk functioneren, de organisatorische consequenties en de impact op de financiële positie dienen in de afweging te worden meegenomen.

## 4.1 STRATEGISCH

Het is van groot belang de portefeuillestrategie te actualiseren aan de hand van ontwikkelingen in en vraag-aanbodverhoudingen op de woningmarkt, in samenhang met de volkshuisvestelijke opgave. De vraag welke woningen als DAEB of niet-DAEB worden aangemerkt verdient daarin een centrale plek.

Ook als de visie van de corporatie is dat zij zich uitsluitend richt op DAEB-activiteiten, kan het van goede volkshuisvestingszin getuigen, (te) dure woningen als niet-DAEB aan te merken. Dat geldt voor bezit dat eigenlijk een te hoge waarde heeft om passend als sociale huurwoning verhuurd te worden.

Het rendementsverlies dat ontstaat, kan de investeringscapaciteit dusdanig beperken dat de vraag ontstaat of met een andere invulling van de maatschappelijke opgave de vraag naar betaalbare en kleinere huisvesting niet beter kan worden vormgegeven.

Het verlies ontstaat omdat (in forse volumes) de te dure en feitelijk niet passende woningen na mutatie onder de liberalisatiegrens of zelfs de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens worden aangeboden. Tel daar de verhuurderheffing bij op en de investeringscapaciteit staat ernstig onder druk.

Het is evident dat (lokale) marktomstandigheden en alternatieven in de vorm van goedkopere koop en daadwerkelijke beschikbaarheid van (door de markt te bouwen nieuwe) vrije sector huurwoningen tussen 700 en 850 euro met voldoende toekomstwaarde, in de afweging een plek moeten krijgen.

## **4.2 VOLKSHUISVESTELIJK**

Het grote voordeel van een juridische splitsing is dat de nieuwe entiteit waarin de niet-DAEB-activiteiten worden ondergebracht, niet onderhevig is aan de stringente richtlijnen waaraan woningcorporaties moeten voldoen inzake het exploiteren en het ontwikkelen van niet-DAEB-vastgoed.

Als deze activiteiten onderdeel uit blijven maken van de woningcorporatie (zoals bij een administratieve scheiding van activiteiten het geval is), is er sprake van een voorafgaande toetsing van niet-DAEB investeringen. De toetsing heeft betrekking op drie onderwerpen: markt, financiën en rendement.

Een **marktoets**: de gemeente dient bekend te maken dat zij de niet-DAEB investeringen noodzakelijk acht. Vervolgens dient zij aan te tonen dat er geen belangstelling is van andere marktpartijen. De minister toetst vervolgens of een gemeente de marktoets conform procedurevoorschriften heeft uitgevoerd en of de werkzaamheden passen in het werkdomein.



## LET OP!

De Veegwet wijzigt artikel 41 en 42 van het BTIV. De markttoets is niet nodig bij:

- Verwerving van maatschappelijk vastgoed, waarvan maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak als bedrijfsruimte gebruikt wordt;
- Onderhoud aan niet-DAEB woningen en bedrijfs-onroerend goed;
- Herstructurering tot maximaal €45.000 per woning.

Tot slot kan de minister toestemming geven om bij de uitbreiding van commercieel vastgoed met een zeer beperkt aantal vierkante meters, een beperkte herverkaveling van eigen grond of het verrichten van diensten ten behoeve van bewoners van niet-DAEB-woningen af te zien van een markttoets (gemandateerd aan AW).

Tevens vindt er een **financiële toets** door het WSW plaats. Het WSW geeft een zienswijze op de financiële gevolgen van de voorgenomen niet-DAEB investering voor de niet-DAEB tak.

Tenslotte wordt in de **rendementstoets** beoordeeld of het bruto aanvangsrendement van de investering voldoende marktconform is.

In de praktijk betekent het voorgaande dat bij een administratieve scheiding van activiteiten weinig ruimte zal zijn voor het ontplooiën van activiteiten die buiten de kaders van het DAEB vallen. Woningcorporaties moeten dit goed beseffen bij het maken van een keuze.

De mogelijkheden voor woningcorporaties om te blijven investeren in regio's buiten de eigen woningmarktregio, zijn beperkt. Dit komt door de in de wet opgenomen uitgangspunten inzake 'regionalisering'. De opgelegde beperkingen zijn echter niet van toepassing voor juridisch afgesplitste entiteiten. De keuze voor een juridische splitsing biedt woningcorporaties die willen blijven investeren in andere dan de eigen woningmarktregio hiervoor de ruimte.

Vanuit volkshuisvestelijk perspectief is tenslotte van belang dat bepaald is dat bij een juridische splitsing maximaal 10% van de zogenaamde 'mogelijk te liberaliseren' woningen mag worden overgeheveld naar de niet-DAEB tak. Mocht de specifieke situatie vragen om een groter aandeel, dan biedt alleen een administratieve scheiding hiervoor de ruimte.

### **4.3 ORGANISATORISCH**

Een juridische splitsing van activiteiten vraagt een forse inspanning van een organisatie. Het te doorlopen proces heeft elementen in zich van een fusie, maar dan in omgekeerde zin (de-fuseren). Dit vraagt veel aandacht en het bijbehorende kostenplaatje zal niet gering zijn. Het eindresultaat levert wel voor eens en voor altijd een duidelijke situatie op. Beide organisaties varen vanaf het moment van splitsing hun eigen koers met een eigen werkapparaat en alles wat daarbij hoort.

Vanuit organisatorisch perspectief is verder van belang dat ook activiteiten die worden uitgevoerd voor derden onderhevig zijn aan de hiervoor beschreven toetsingsmethodiek voor niet-DAEB activiteiten. Het risico bestaat daardoor dat bij het ontplooiën van nieuwe activiteiten óf het vernieuwen van bestaande contracten, de organisatie gedwongen is om afscheid te nemen van deze activiteiten.

## 4.4 FINANCIËEL

In financieel opzicht is het belangrijk dat zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak levensvatbaar en financierbaar zijn. De mogelijkheden om vanuit de DAEB-tak de niet-DAEB-tak te financieren verschillen echter. Deze zijn vooral het gevolg van enkele beperkingen die van kracht zijn inzake de financiering van een juridisch afgescheiden niet-DAEB-tak.

Wettelijk is bepaald dat de financiering van de niet-DAEB-tak door middel van inbreng van eigen vermogen bij een juridische splitsing maximaal 60% mag beslaan. Minimaal 40% van het benodigde vermogen zal derhalve in de vorm van leningen gefinancierd moeten worden.

Daarnaast is bepaald dat eventueel verstrekte interne leningen bij een juridische splitsing in principe binnen 15 jaar moeten worden afgelost (een derde deel na 5 jaar en twee derde deel na 10 jaar). Op dit moment is nog niet te zeggen hoe de financierbaarheid van een woningvennootschap op termijn zal zijn. Het is wel evident dat de 'markt' en een gezond financieel perspectief daarvoor randvoorwaarden zijn. Dat biedt weinig ruimte tot minder rendabele investeringen, maar onmogelijk is het niet – mits het rendement voldoende is in de optiek van de aandeelhouders.

Vanuit fiscaal perspectief kan het aantrekkelijk zijn om een deel van de activiteiten buiten de corporatie en de bijbehorende fiscale eenheid te plaatsen in het kader van het optimaliseren van (toekomstige) afdrachten aan vennootschapsbelasting (VPB). In specifieke situaties kan het overhevelen van fiscale winsten óf verliezen leiden tot een lagere afdracht.

## 4.5 SAMENVATTEND

Op grond van de voorgaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er verschillende argumenten zijn om te kiezen voor een administratieve scheiding óf een juridische splitsing van activiteiten. In onderstaand schema worden de belangrijkste argumenten nogmaals gepresenteerd. Het schema kan ook behulpzaam zijn bij het inrichten van een hybride scheidingsvariant.

	Administratieve scheiding	Juridische scheiding
Volkshuisvestelijk	Overheveling van meer dan 10% van de zogenaamde 'te liberaliseren woningen' naar de niet-DAEB tak is wenselijk of noodzakelijk.	Nieuwe niet-DAEB activiteiten wenselijk, zonder noodzaak markt- en financiële toets.  Ontplooiing nieuwe activiteiten buiten de eigen woningmarktregio, niet zijnde herontwikkeling van eigen bezit (n.v.t. voor categorale instellingen).
Financieel	Meer dan 60% inbreng eigen vermogen niet-DAEB tak vanuit woningcorporatie noodzakelijk.  Aflossing interne lening aan niet-DAEB tak binnen 15 jaar niet haalbaar of problematisch.  Aanvullende financiering niet-DAEB tak op termijn noodzakelijk in kader van herstructurering.	Overheveling fiscale winsten en/of verliezen in het kader van minimalisatie VPB-afrachten.
Organisatorisch		Activiteiten voor derden op basis van (ver)nieuw(d)e contracten wenselijk, zonder noodzaak markt- en financiële toets.



# UITVOERINGSKADER

TOT EEN SCHEIDINGSVOORSTEL KOMEN

Het opstellen van een scheidingsvoorstel omvat verschillende stappen. Wij noemen dit het uitvoeringskader, ofwel een globale planning voor het komen tot een scheidingsvoorstel. Het uitvoeringskader in tijd uitgezet:

Oktober 2015	Publicatie hoofdlijnen beoordelingskader AW
Maart 2016	Definitief beoordelingskader en template van de uitvraag van AW
September 2016	Applicatie AW beschikbaar voor indienden scheidingsvoorstellen
December 2016	Indienen ontwerpvoorstellen of aanvraag voor verlicht regime
Mei 2017	Indienen definitieve scheidingsvoorstellen

## 5.1 ONTWERPVOORSTEL

Voor 1 januari 2017 moeten alle woningcorporaties een voorstel voor het scheidingsplan (ontwerpvoorstel) indienen bij de Autoriteit woningcorporaties. Dit ontwerpvoorstel is gelijk aan het definitieve scheidingsvoorstel, met uitzondering van de financiële doorrekening. Het financieringsplan wordt pas bij het definitieve scheidingsvoorstel toegevoegd, op basis van de doorgerekende jaarrekening.

## 5.2 VEREISTEN SCHEIDINGSVOORSTEL

Alle woningcorporaties moeten uiterlijk 1 mei 2017 een definitief scheidingsvoorstel bij de Autoriteit woningcorporaties aanleveren. Dat scheidingsvoorstel bevat tenminste de volgende 7 onderdelen:

1. Kasstromenoverzicht op basis van de directe methode
  - Realisatie over 2015
  - Forecast over 2016
  - Prognose over 2017-2026
2. 10-jaars functionele winst- en verliesrekening
3. Kostenverdeelstaat (plus onderbouwing verdeelsleutels)
4. Opgaaf en ophanging van verbindingen
5. Opgaaf projectenoverzicht (cf dPi)
6. 10-jaars (verkorte) balans
7. Keuze + onderbouwing voor keuze voor verlicht regime / administratieve scheiding / juridische splitsing / hybride combinatievorm

Voor woningcorporaties die kiezen voor het verlichte regime, biedt bovenstaande voldoende onderbouwing om die keuze toe te lichten bij de Autoriteit woningcorporaties. Woningcorporaties die voor een administratieve scheiding, juridische splitsing of een hybride combinatievorm kiezen, dienen hun scheidingsplan aan te vullen met nog 5 onderdelen:

1. (Portefeuille)Strategie
2. Goedgekeurde zienswijze gemeente
3. Goedgekeurde zienswijze huurders
4. Goedgekeurde zienswijze WSW
5. Financieringsplan

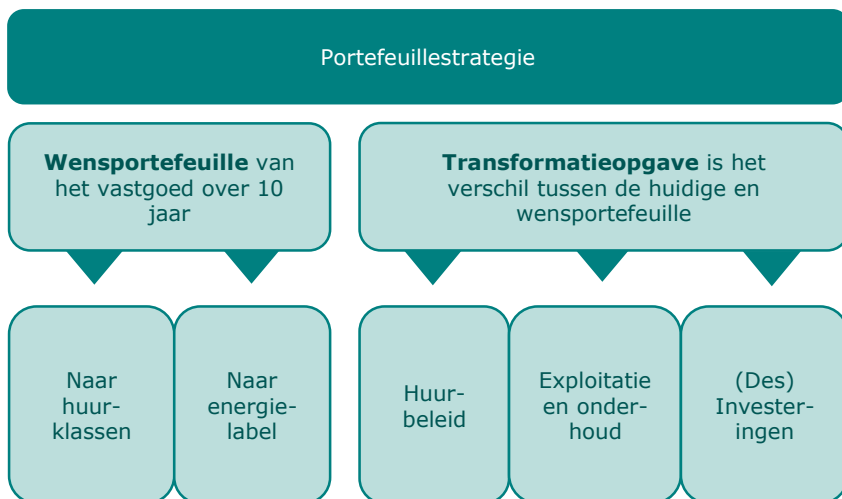
### 5.3 PORTEFEUILLESTRATEGIE

In de portefeuillestrategie, zoals benoemd in het toetsingskader van de Autoriteit woningcorporaties, worden tenminste twee onderdelen opgenomen: de wensportefeuille en het beantwoorden van de transformatieopgave.

De **wensportefeuille** is toekomstgericht en kijkt vooruit op het gewenste vastgoed over 10 jaar. Het wordt gebaseerd op onder andere de maatschappelijke doelen die de woningcorporatie wil halen. De wensportefeuille wordt ondersteund door een overzicht van de verdeling naar huurklassen en een verdeling van het vastgoed naar energielabel.

In de discrepantie tussen het huidige vastgoedbezit en de wensportefeuille schuilt een **transformatieopgave**. Deze moet worden toegelicht als onderdeel van de portefeuillestrategie. Om de transformatieopgave te ondersteunen, dienen ook de strategische uitgangspunten van het huurbeleid te worden opgenomen in het scheidingsvoorstel. Hierin moet onder andere zichtbaar gemaakt worden wat de aansluiting van de woningcorporatie naar de doelgroep is en dient zichtbaar te zijn of het passend toewijzen na de scheiding nog mogelijk is.

In de portefeuillestrategie wordt door de Autoriteit woningcorporaties al getoetst op eventuele discrepantie in de woningmarktanalyse en de woonvisie van de gemeente door middel van een marginale toets op het volkshuisvestelijke belang dat vanuit het scheidingsvoorstel wordt gediend.



## 5.4 ZIENSWIJZEN STAKEHOLDERS

De woningcorporatie moet tevens drie goedgekeurde zienswijzen toevoegen aan het scheidingsvoorstel. Het betreft de zienswijze van de gemeente(n) waarin de woningcorporatie werkzaam is, zienswijze van de huurdersorganisatie(s) en de zienswijze van het WSW. Indien er geen huurdersorganisaties zijn, neemt de woningcorporatie de goedgekeurde zienswijze van bewonersorganisatie(s) op.

## 5.5 FINANCIERINGSPLAN

Het financieringsplan geeft onderbouwing aan de structurele financiering van de DAEB en niet-DAEB-tak en kent een horizon van tenminste 10 jaar. De interne lening is de belangrijke basis van dit plan. Ten aanzien daarvan zijn een aantal belangrijke uitgangspunten geformuleerd waaraan moet worden voldaan.



De **rente** wordt bepaald op 1 januari 2017: het moment van scheiding. Dit wordt gedaan op basis van de 10-jaars staatsrente, plus 1,5% opslag. Dit uitgangspunt is zowel bij een administratieve scheiding als bij juridische splitsing van toepassing.

Voor de bepaling van het **aflossingsschema** is de wijze van scheiding wel van invloed. Als wordt gekozen voor een administratieve scheiding, dient het aflossingsschema te worden vastgesteld op basis van de vervalkalender van de geborgde leningen in de DAEB-tak. Bij een juridische splitsing geldt daarentegen dat de lening in maximaal 15 jaar wordt afgelost, waarin in 5 jaar minimaal een derde dient te zijn afgelost en na 10 jaar minimaal twee derde deel.

Daarnaast beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties de hoogte van de **startlening**. Zij toetst daartoe zowel het belang voor de levensvatbaarheid als het beschermen van de inzet van maatschappelijk vermogen. In de beoordeling spelen de standaard kengetallen (ICR, DSCR, et cetera) een belangrijke rol, met een evenwichtige situatie als doelstelling.

Bij een administratieve scheiding bestaat de mogelijkheid om naast de startlening een voorziening te creëren voor de (interne) financiering van niet-DAEB investeringen. Die voorziening mag worden gevoed uit verkoopopbrengsten vanaf 1 januari 2012. Op de verkoopopbrengsten moeten wel eerst de toe te rekenen WSW-geborgde leningen in mindering worden gebracht. Bovendien kan deze nooit meer zijn dan de gemaakte winst (batig saldo) uit verhuur en verkoop.

Bij een juridische splitsing speelt nog een aanvullende beperking. De maximale kapitaalbreng vanuit de woningcorporatie (inbreng eigen vermogen) bedraagt 60% van het balanstotaal. Bovendien wordt getoetst of de levensvatbaarheid van zowel de woningcorporatie als de woningverenootschap voldoende is.

Indien de woningcorporatie kiest voor de hybride scheidingsvariant, moet in het scheidingsvoorstel rekening worden gehouden met het feit dat er twee leningen worden ingericht, te weten:

- De interne lening van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak voor financiering van de administratieve scheiding;
- Startlening van de niet-DAEB-tak aan de woningverenootschap.

Belangrijke overige aandachtspunten ten aanzien van het op te stellen financieringsplan zijn:

- De invulling van afspraken rondom externe financiering voor een eventuele woningverenootschap;
- Eventuele dividenduitkering van niet-DAEB naar DAEB. In de basis moet in het voorstel de focus liggen op het aflossen van de interne lening;
- De Autoriteit woningcorporaties oordeelt ook bij beleid met groeiambitie over het activiteitenprogramma zonder groei en weegt een 'kaal' exploitatieprogramma in het oordeel mee.



# COMMUNICATIEPLAN

BLIJF EEN GEWAARDEERD PARTNER

Vannimwegen schreef onder de titel "*Woningwet en communicatie, blijf een gewaardeerd partner*" een uitgebreide paper over de communicatie rondom de nieuwe woningwet<sup>1</sup>. In dit hoofdstuk vindt u daar de highlights van aan de hand van 5 stappen.



<sup>1</sup> Bekijk en download het whitepaper op onze website.

## STAP 1 POSITIONEER EN KIES PROFIEL

De nieuwe Woningwet beoogt het terugbrengen van woningcorporaties naar hun kerntaak. Daarnaast beoogt de Woningwet het stoppen van het weglekken van publieke middelen. Als woningcorporatie kun je dan op verschillende manieren positie kiezen:

- A. Kiezen om een 'taakorganisatie' te zijn en die taak beter dan verwacht uitvoeren.
- B. Een 'sociale marktorganisatie' blijven.
- C. Schipperen en van beide kanten een beetje doen.

Varianten B & C leveren je op korte termijn waardering op bij belanghouders: zij herkennen hun oude bondgenoot. Op langere termijn mag je op teleurstelling rekenen als je bij verschillende activiteiten op je schreden moet terugkeren. Wat dan?

Variant A lijkt makkelijker, maar vraagt een flinke heroriëntatie op de vraag: "Wie zijn we en waarom handelen zoals we handelen?". Hoe doe je dat? Enkele suggesties voor interne bijeenkomsten:

- Met bestuur & commissarissen: Wat is onze keuze?
- Met bestuur & management: Wat zijn de consequenties voor de organisatie?
- Met personeel: Dit zijn wij, pas jij bij ons, en wat wil je zelf bijdragen, ontwikkelen, afleren?
- Schrijf een identiteitsdocument: Wij zijn ... , wij gaan voor en staan voor ... .

## **STAP 2 WAT VERWACHTEN BELANGHOUDERS?**

Onderzoek welke verwachtingen belanghouders op basis van je nieuwe profiel idealiter van je mogen hebben. Het bewust maken van de buitenwereld over wat zij mogen verwachten én het sturen op het waarmaken van die verwachtingen leidt tot waardering, tevredenheid en legitimatie.

Tips:

- Doe huisbezoeken, diepte-interviews, introspectie bij eigen medewerkers;
- Stel een identiteitsdocument op: welke handelingen en boodschappen passen bij wie wij zijn?

## **STAP 3 MEET HET GAT IN DE VERWACHTING**

De professionals kregen een paar jaar om mee te groeien in het wijzigende gedachtegoed van de minister. Huurders en belanghouders maakten die verandering niet als vanzelfsprekend mee. Grote kans dat zij nog verwachtingen hebben die gebaseerd zijn op ervaringen uit het verleden.

Tips:

- Stel lijst op van verwachtingen van belanghouders en consumenten;
- Analyseer of huidige communicatiecultuur en huidige instrumenten inclusief huisstijl nog passen;
- Check de lijst met vertrouwde relaties.

## **STAP 4** MAAK IMPLEMENTATIESTRATEGIE

Het veranderen van een beeld bij de buitenwereld vraagt tijd. Het is dus belangrijk om je een beeld te vormen van de 'besmettingsroute'. Beantwoord de vraag hoe je denkt de buitenwereld bij de hand te gaan nemen. Tips:

- Zet een route uit hoe je de verwachtingen in een aantal maanden bij elkaar denkt te brengen;
- Bedenk daarbij op welke manier je belanghouders aan de hand neemt. Je zult dus tijd moeten willen investeren om hen te 'scholen';
- Bedenk hoe je fysieke toegang naar huurders en woningzoekenden er uit gaat zien. Doorleef goed of de oude keuzes van KCC en dergelijke nog passen bij het nieuwe profiel.

## **STAP 5** PLAN. DOE EN KIJK OF HET LUKT!

Maak een communicatiekalender die past bij je eigen ontwikkeling. Voeg de verschillende keuzes die de Woningwet je dwingt te maken daarin. Houd er rekening mee, dat je belanghouders niet voor elk wissewasje kunt uitnodigen te komen! Tips:

- Bied 'Masterclass bedrijfsvoering woningcorporatie' voor bestuur en management van belanghouderorganisaties;
- Bied 'Masterclass woningcorporaties' voor raadsleden en beleidsambtenaren;
- Stem met belanghouders af wanneer je ze wilt raadplegen;
- Pas voorlichtingsmaterialen voor huurders aan.







## **Vastgoedfondsen met meerdere woningcorporaties of meerdere partijen (institutionele of private beleggers)**

### **Wat is de minimale schaal en omvang?**

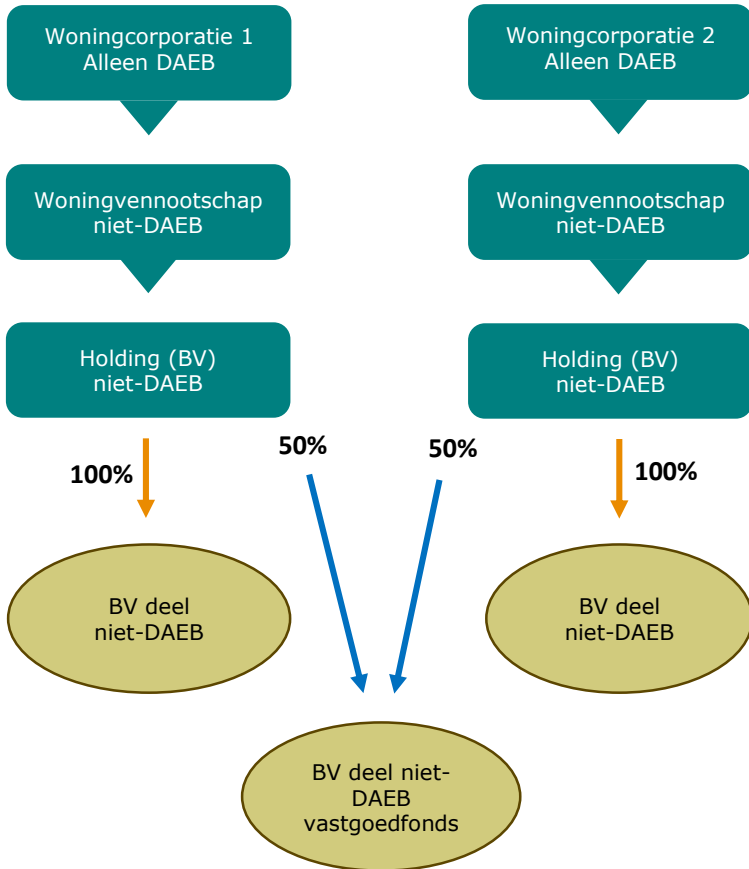
Dat zal per woningmarktregio verschillen. Wij kunnen ons goed voorstellen dat iedere woningmarktregio één vastgoedfonds van niet-DAEB woningen krijgt. De minimale omvang zal dan liggen rond de 1.500 woningen. Dat aantal is minimaal nodig om een werkapparaat op te kunnen tuigen, levensvatbaar te zijn en financierbaar.

### **Hoe geef je een vastgoedfonds vorm?**

De volgende figuur geeft de eenvoudige vorming van een vastgoedfonds tussen 2 woningcorporaties aan. Het uiteindelijke percentage van de verdeling zal per samenwerking verschillen. Bij deze figuur is het uitgangspunt geweest dat de woningcorporaties zelf ook een eigen juridisch gesplitste niet-DAEB BV hebben, bijvoorbeeld voor garages of bedrijfsonroerend goed. De woningen worden dan samen met één of meerder woningcorporaties ondergebracht in een aparte BV.

### **Hoofdpijnen beoordelingskader: verbindingenstructuur**

De woningvennootschappen vallen onder de niet-DAEB tak en fungeren in beginsel als holding voor de overige BV's.



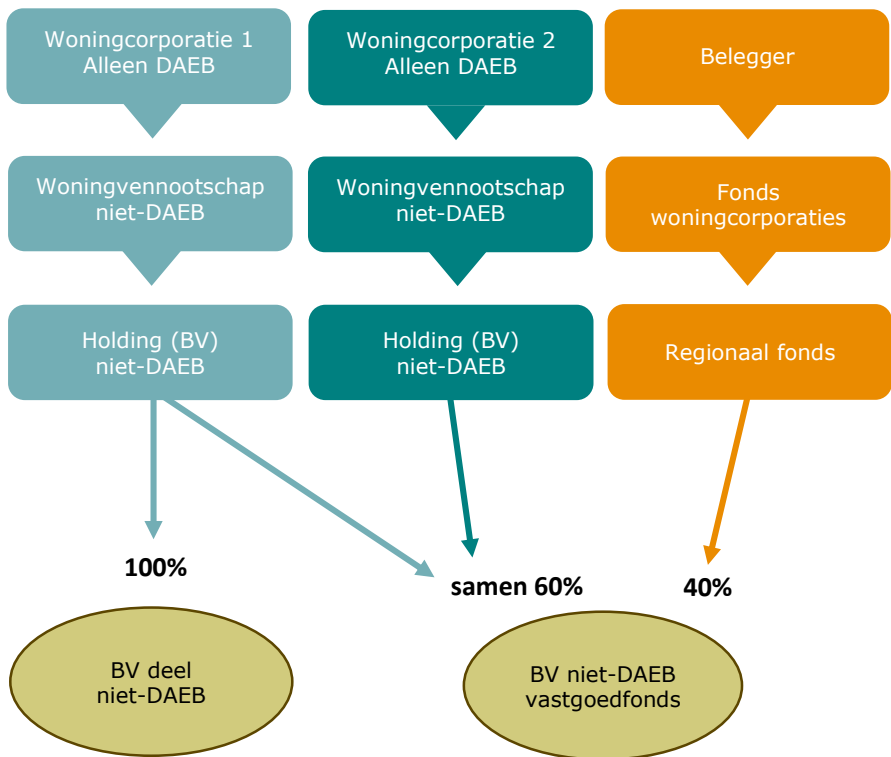
## Waarom samenwerken met beleggers?

Naast de inhoudelijke antwoorden op de vraag waarom je (deels) als corporatie op de niet-DAEB markt begeeft, moeten de woningcorporatie zich ook over de volgende vragen buigen:

- Moet de splitsing ook liquiditeit opleveren?
- Wie beheert de niet-DAEB woningen?
- Doe ik het alleen of samen met collega's in een vastgoedfonds, al dan niet met beleggers erbij?
- Wat zijn de eigendomsverhoudingen, wie betaalt en wie bepaalt?

Door zicht te krijgen op dergelijke vragen ontvouwen zich de mogelijke opties. Belangrijke redenen om te gaan samenwerken met een belegger:

- Vergroten van de investeringskracht in het niet DAEB segment, in het bijzonder ten behoeve van het lagere middensegment tot ca. 850 euro (uiteraard afhankelijk van de lokale vraag en de behoefte aan doorstroming).
- De financierbaarheid van de niet-DAEB tak. Een belegger kan de externe financier zijn door de minimale 40% van de aandelen te kopen (met andere woorden, hij brengt geld in en de corporatiewoningen). De samenwerkingsvormen tussen woningcorporaties en derden zijn vrij zolang ze aan artikel 8-12 van het BTIV voldoen. Samenwerking met beleggers zou dan vorm kunnen krijgen zoals weergegeven in de figuur op de volgende pagina.



### **Wettelijk kader Woningwet**

In Artikel 48 t/m 50 van de (herziene) Woningwet worden de kaders geschetst voor een administratieve of juridische scheiding van activiteiten.

#### **Administratieve scheiding en vermogensscheiding**

##### **Artikel 48a**

Het bepaalde bij en krachtens deze paragraaf is slechts van toepassing, indien en zolang de toegelaten instelling geen toepassing geeft aan artikel 50a.

##### **Artikel 49**

1. De toegelaten instellingen houden een zodanige administratie bij dat de registratie van de activa en passiva die zijn verbonden met de diensten van algemeen economisch belang welke aan hen en aan de samenwerkingsvennootschappen zijn opgedragen, respectievelijk met hun overige werkzaamheden, gescheiden is. De eerste volzin is niet van toepassing, indien:

a. de totale nettojaaronzet van een toegelaten instelling minder dan € 30 miljoen heeft bedragen gedurende twee boekjaren, en het aandeel in die omzet van haar werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang in die jaren minder was dan 5%, en

b. in enig boekjaar het aandeel van haar investeringen in werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang in het totaal van haar investeringen minder was dan 10%.

Het bedrag, genoemd in de tweede volzin, wordt jaarlijks bij ministeriële regeling gewijzigd met het basishuurverhogingspercentage, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

2. Toegelaten instellingen die werkzaamheden verrichten welke de handel tussen lidstaten van de Europese Unie niet op merkbare wijze ongunstig kunnen beïnvloeden, van welke de totale nettojaaronzet minder dan € 40 miljoen heeft bedragen gedurende twee boekjaren, of ten aanzien van welke de door hen in enigerlei vorm ontvangen overheidssteun is vastgesteld ingevolge een open, doorzichtige en niet-discriminerende procedure houden een zodanige administratie bij dat:

a. de registratie van de lasten en baten van hun verschillende werkzaamheden gescheiden zijn;

b. alle lasten en baten, op grond van consequent toegepaste en objectief te rechtvaardigen beginselen inzake kostprijsadministratie, correct worden toegerekend en

c. de beginselen inzake kostprijsadministratie volgens welke de administratie wordt gevoerd, duidelijk zijn vastgelegd.

3. De toegelaten instellingen, bedoeld in de aanhef van het tweede lid, bewaren de in de onderdelen a, b en c van dat lid bedoelde gegevens gedurende vijf jaar, gerekend vanaf het einde van het boekjaar waarop de gegevens betrekking hebben.

4. Indien de Europese Commissie verzoekt om terbeschikkingstelling van gegevens als bedoeld in het bepaalde bij en krachtens dit artikel, verstrekken de toegelaten instellingen, bedoeld in de aanhef van het tweede lid, Onze Minister op diens verzoek binnen de door hem gestelde termijn de desbetreffende gegevens. Onze Minister doet de gegevens toekomen aan de Europese Commissie.

5. Het in het tweede lid, aanhef, genoemde bedrag kan bij ministeriële regeling worden gewijzigd, indien de wijziging voortvloeit uit een bindend besluit van een instelling van de Europese Unie.

6. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid, de wijze van scheiding door de toegelaten instellingen van baten, lasten, activa en passiva, en omtrent het beschikbaar komen van financiële middelen voor de uitvoering van de diensten van algemeen economisch belang welke aan hen en aan de samenwerkingsvennootschappen zijn opgedragen, respectievelijk van hun overige werkzaamheden.

7. De administratie en het in artikel 36a, vierde lid, bedoelde overzicht van de toegelaten instellingen worden met inachtneming van het eerste tot en met zesde lid ingericht, behoudens het bepaalde bij en krachtens artikel 50 en artikel II, derde lid, derde en vierde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent de inrichting van de administratie, bedoeld in de eerste volzin.

## **Artikel 50**

1. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat werkzaamheden als genoemd en bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 47, eerste lid, onderdelen b tot en met f, ten aanzien van een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.

2. Bij toepassing van het eerste lid:

a. is artikel 21d mede van toepassing ten aanzien van die werkzaamheden;

b. behoren de betrokken werkzaamheden niet tot de werkzaamheden waaraan de betrokken toegelaten instelling ingevolge artikel 46, aanhef en eerste lid, onderdeel b, voorrang geeft;

c. komt de betrokken toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap geen compensatie toe voor de betrokken werkzaamheden;

d. is artikel 48 niet van toepassing op die werkzaamheden en

e. worden de baten, lasten, activa en passiva die zijn verbonden met die werkzaamheden administratief samengevoegd met die, verbonden met de overige werkzaamheden van de betrokken toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.

3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het verzoek, bedoeld in het eerste lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop Onze Minister degenen die een belang hebben bij toepassing van dat lid daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister dat lid kan toepassen dan wel van die toepassing kan afzien.

## Juridische scheiding

### Artikel 50a

1. Om een juridische scheiding te bewerkstelligen brengt de toegelaten instelling haar werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en alle daarmee samenhangende baten, lasten, activa en passiva, overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te geven voorschriften onder in een of meer woningvennootschappen. Woningvennootschappen zijn naamloze vennootschappen als bedoeld in artikel 64 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 175 van dat boek.

2. De toegelaten instelling stelt een voorstel tot bewerkstelling van de juridische scheiding op. Zij kan, overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, daarin opnemen dat andere werkzaamheden en daarmee samenhangende baten, lasten, activa en passiva dan die, bedoeld in het eerste lid, eerste volzin, in een woningvennootschap worden ondergebracht. Bij toepassing van de tweede volzin van dit lid is artikel 50, tweede lid, van overeenkomstige toepassing.

### Artikel 50b

1. De toegelaten instelling bewerkstelligt geen juridische scheiding dan nadat Onze Minister dat heeft goedgekeurd. Zij doet daartoe het voorstel, bedoeld in artikel 50a, tweede lid, aan hem toekomen. Onze Minister neemt binnen twaalf weken na ontvangst van het voorstel een besluit omtrent de goedkeuring, welke termijn hij, door schriftelijke kennisgeving daarvan aan de toegelaten instelling, telkens kan verlengen met een door

hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste zes weken, van welke verlenging hij kennis geeft voor het verstrijken van de eerstgenoemde dan wel de voor de laatste maal verlengde termijn.

2. Op een verzoek om goedkeuring van een voorgenomen juridische scheiding zijn de artikelen 21, eerste lid en tweede lid, tweede volzin, en 53, tweede lid en derde lid, aanhef en onderdeel a, van overeenkomstige toepassing.

3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het voorstel, bedoeld in het eerste lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop de toegelaten instelling degenen die een belang hebben bij de juridische scheiding daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister die scheiding kan goedkeuren dan wel zijn goedkeuring daaraan kan onthouden.

### **Artikel 50c**

1. De toegelaten instelling is terstond na de bewerkstelling van een juridische scheiding de enige aandeelhoudster van de woningvennootschappen.

2. Onze Minister kan, overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent gegeven voorschriften, bepalen dat de toegelaten instelling haar aandelen in een woningvennootschap in het openbaar ter overname aanbiedt.

## **BTIV 2015**

In het BTIV 2015 wordt nadere invulling gegeven aan hetgeen in de Woningwet is vastgelegd ten aanzien van het scheiden van DAEB en niet-DAEB activiteiten.

### **Administratieve scheiding en vermogensscheiding**

#### **Voorschriften in geval van het niet verplicht zijn van de vermogens-scheiding.**

### **Artikel 64**

1. De toegelaten instellingen op welke artikel 49, eerste lid, eerste volzin, van de wet ingevolge de tweede volzin van dat lid niet van toepassing is, delen door middel van het opstellen van een kostenverdeelstaat jaarlijks hun baten en lasten toe aan werkzaamheden die behoren respectievelijk niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang. Daarbij maken zij inzichtelijk dat de compensatie uitsluitend ten goede is gekomen aan werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.



2. Op toegelaten instellingen als bedoeld in het eerste lid zijn de artikelen 44, tweede, derde en vierde lid, 45, eerste lid, onderdeel a, zinsnede «en tweede, derde en vierde lid,», 66, 67, 69, vierde lid, 70 tot en met 78, 79, tweede lid, en 80, vierde lid, niet van toepassing.

3. Op toegelaten instellingen als bedoeld in het eerste lid is artikel 69, eerste tot en met derde en vijfde lid, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat:

a. in de aanhef van het eerste lid voor «ten laste van de daeb-tak brengen» wordt gelezen «in de kostenverdeelstaat, bedoeld in artikel 64, eerste lid, onder de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang rangschikken»;

b. in het tweede lid:1°. voor «ten laste van de daeb-tak worden gebracht» wordt gelezen «in de kostenverdeelstaat, bedoeld in artikel 64, eerste lid, onder de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang worden gerangschikt» en2°. voor «ten laste van die tak worden gebracht» wordt gelezen «zodanig worden gerangschikt» en

c. in het vijfde lid voor «tweede, derde en vierde lid» wordt gelezen: tweede en derde lid.

4. Op toegelaten instellingen als bedoeld in het eerste lid is artikel 80, eerste, tweede, derde en vijfde lid, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in het tweede lid, onderdeel a, voor «administratief naar de niet-daeb-tak over te brengen» wordt gelezen: in de kostenverdeelstaat, bedoeld in artikel 64, eerste lid, te rangschikken onder de werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang. 5. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid.

## **Nadere voorschriften omtrent voorstel voor administratieve scheiding**

### **Artikel 65**

1. De toegelaten instellingen op welke artikel 49, eerste lid, eerste volzin, van de wet van toepassing is, nemen in het voorstel, bedoeld in artikel II, derde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, voor elke wijk of buurt waar onroerende zaken zijn gelegen welke zij voornemens is in haar daeb-tak onder te brengen, een bedrag op dat gelijk is aan 5% van de WOZ-waarde van die zaken op 31 december 2015.

2. De toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 64, eerste lid, nemen in het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet, over het jaar 2015, voor elke wijk of buurt waar onroerende zaken zijn gelegen welke ingevolge artikel 66 in de daeb-tak zouden kunnen zijn ondergebracht, een bedrag op dat gelijk is aan 5% van de WOZ-waarde van die zaken op 31 december 2015.

3. Indien het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid mede de aanwijzing van een gebied inhoudt waar herstructurering wordt beoogd en dat gebied meer dan een wijk of buurt beslaat, kan de toegelaten instelling voor de toepassing van het eerste of tweede lid uitgaan van de WOZ-waarde van haar onroerende zaken die gelegen zijn in dat gebied.

4. Bij ministeriële regeling wordt bepaald welke delen van een gemeente voor de toepassing van het eerste, tweede en derde lid als wijk of buurt worden beschouwd.

5. Dit artikel is niet van toepassing, indien de betrokken gemeente een gemeente is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel b, van de Wet maatregelen woningmarkt II, of een deelgemeente van de gemeente Rotterdam is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel a, van die wet.

## **Inrichting van en geldstromen tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak**

### **Artikel 66**

1. De toegelaten instelling brengt, onverminderd de artikelen 50, tweede lid, onderdeel e, van de wet en II, derde lid, vierde volzin, onderdeel e, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, in de daeb-tak onder:

a. haar verhuurde woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, alsmede haar geprojecteerde woongelegenheden die zij voornemens is tegen een zodanige huurprijs te verhuren;

b. haar niet verhuurde woongelegenheden die laatstelijk waren verhuurd tegen een huurprijs als bedoeld in onderdeel a;

c. haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen c en d, van de wet;

d. haar bestaande en geprojecteerde gebouwen, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet;

e. haar onbebouwde grond, voor zover daarop ingevolge een bestemmingsplan woningbouw zal moeten plaatsvinden, en zij, blijkens het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet, voornemens is daarop binnen vijf jaar na het ingangstijdstip, bedoeld in artikel II, vierde lid, tweede of derde volzin, van de Herzieningswet toegelaten volkshuisvesting, indien zij die grond op dat tijdstip in eigendom had, of binnen vijf jaar na het verwerven van die grond woongelegenheden te doen bouwen, van welke ten minste 90% zal behoren tot de woongelegenheden, bedoeld in onderdeel a;

f. de door haar aangetrokken leningen met gebruikmaking van de borgingsvoorziening, of van borgstelling daarvan door overheden;

g. de voorziening, bedoeld in artikel 44, tweede lid;

h. haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen uit hoofde van bedingen als bedoeld in artikel 26, eerste lid, onderdeel a, onder 1°, indien bij de opvolgende vervreemding, bedoeld in dat onderdeel, de betrokken woongelegenheid een woongelegenheid als bedoeld in onderdeel a of b of artikel 47, eerste lid, van de wet is, en

i. haar baten en lasten, naar de mate waarin zij betrekking hebben op activa of passiva als bedoeld in de onderdelen a tot en met h, of, voor zover die baten en lasten niet aldus aan activa of passiva kunnen worden gerelateerd, jaarlijks het deel van die baten en lasten dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de onroerende zaken, bedoeld in de onderdelen a tot en met e, in het totaal van haar onroerende zaken, welk aandeel en totaal blijken uit haar laatstelijk vastgestelde balans.

2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen de toegelaten instelling in de daeb-tak onderbrengt.

## **Artikel 67**

1. De toegelaten instelling brengt, onverminderd de artikelen 50, tweede lid, onderdeel e, van de wet, en II, derde lid, vierde volzin, onderdeel e, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, in de niet-daeb-tak onder:

a. haar bestaande en geprojecteerde onroerende zaken die zij niet ingevolge artikel 66, eerste lid, onderdelen a tot en met e, of het bepaalde krachtens artikel 66, tweede lid, in de daeb-tak onderbrengt;

b. de andere door haar aangetrokken leningen dan die, bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, niet zijnde vlottende schuld;

c. haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen uit hoofde van bedingen als bedoeld in artikel 26, eerste lid, onderdeel a, onder 1°, indien bij de opvolgende vervreemding, bedoeld in dat onderdeel, de betrokken woongelegenheid niet een woongelegenheid als bedoeld in onderdeel a of b of artikel 47, eerste lid, van de wet is;

d. de met haar verbonden ondernemingen, alsmede haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen jegens die ondernemingen, en

e. haar baten en lasten, naar de mate waarin zij betrekking hebben op activa of passiva als bedoeld in de onderdelen a, b en c, of, voor zover die baten en lasten niet aldus aan activa of passiva kunnen worden gerelateerd, jaarlijks het deel van die baten en lasten dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de onroerende zaken, bedoeld in onderdeel a, in het totaal van haar onroerende zaken, welk aandeel en totaal blijken uit haar laatstelijk vastgestelde balans.

2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen de toegelaten instelling in de niet-daeb-tak onderbrengt of kan onderbrengen.

## **Artikel 68**

1. Ten behoeve van de toepassing van artikel 69 tot en met 31 december 2025 hanteren de toegelaten instellingen op welke artikel 49, eerste lid, eerste volzin, van de wet van toepassing is, het bedrag, bedoeld in artikel 65, eerste lid, dat deel uitmaakt van een goedgekeurd voorstel als bedoeld in artikel II, derde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. Ten behoeve van die toepassing na die datum stellen die toegelaten instellingen, voor elke wijk of buurt waar onroerende zaken zijn gelegen welke zij in de daeb-tak hebben ondergebracht, een bedrag vast dat gelijk is aan 5% van de WOZ-waarde van die zaken op 31 december 2025.

2. Ten behoeve van de toepassing van artikel 69, eerste tot en met derde lid, tot en met 31 december 2025 hanteren de toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 64, eerste lid, het bedrag, bedoeld in artikel 65, tweede lid. Ten behoeve van die toepassing na die datum nemen zij in het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet, over het jaar 2025, op de wijze, bedoeld in artikel 65, tweede lid, een bedrag op dat gelijk is aan 5% van de WOZ-waarde van de betrokken onroerende zaken op 31 december 2025.

3. Artikel 65, derde en vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.

4. Dit artikel is niet van toepassing, indien de betrokken gemeente een gemeente is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel b, van de Wet maatregelen woningmarkt II, of een deelgemeente van de gemeente Rotterdam is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel a, van die wet.

## **Artikel 69**

1. De toegelaten instelling kan in geval van herstructurering ten laste van de daeb-tak brengen:

a. voor zover die herstructurering bestaat uit werkzaamheden als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van herstructurering, aanhef en onderdeel a: de kosten die zijn gemoeid met het verwerven van de betrokken onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, dan wel met de afboeking van die onroerende zaken, vermeerderd met de kosten van de sloop van die onroerende zaken en het bouwrijp maken van de grond ter plaatse van die sloop, en verminderd met de op residuele wijze, uitgaande van de voorgenomen bouw van onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, bepaalde marktwaarde van die grond na het bouwrijp maken daarvan;

b. voor zover die herstructurering bestaat uit werkzaamheden als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van herstructurering, aanhef en onderdeel b: de kosten die zijn gemoeid met het verwerven van de betrokken onroerende zaken die verband houden

met werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, dan wel met de afboeking van die onroerende zaken, verminderd met de op residuele wijze, uitgaande van het voorgenomen treffen van ingrijpende voorzieningen of de voorgenomen samenvoeging, bepaalde marktwaarde van die onroerende zaken.

2. Bij toepassing van het eerste lid kan in het tijdvak dat aanvangt op het ingangstijdstip, bedoeld in artikel II, vierde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, en eindigt op 31 december 2025, ten hoogste het bedrag, bedoeld in artikel 65, eerste of tweede lid, ten laste van de daeb-tak worden gebracht. Bij toepassing van dat lid kan per daaropvolgend tijdvak van tien jaar, waarvan het eerste aanvangt op 1 januari 2026 en de volgende telkens tien jaar nadien, ten hoogste het bedrag, bedoeld in artikel 68, eerste of tweede lid, ten laste van die tak worden gebracht.

3. Het ten laste brengen in enig tijdvak, bedoeld in het eerste en tweede lid, is uitsluitend van toepassing op herstructurering, met welke in dat tijdvak een aanvang is gemaakt, of met betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die herstructurering betrekking hebbende, stukken blijkt dat het maken van die aanvang wordt beoogd. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit lid.

4. Bij toepassing van het eerste lid, aanhef en onderdeel a, gaat onverwijld na het bouwrijp maken van de grond, bedoeld in dat onderdeel, die grond over naar de niet-daeb-tak onder verrekening tussen de daeb-tak en de niet-daeb-tak van de marktwaarde daarvan, bepaald overeenkomstig dat onderdeel.

5. Het tweede, derde en vierde lid zijn niet van toepassing, indien de betrokken gemeente een gemeente is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel b, van de Wet maatregelen woningmarkt II, of een deelgemeente van de gemeente Rotterdam is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel a, van die wet.

## **Artikel 70**

1. Indien de toepassing van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 66 en 67 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van de daeb-tak niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van de niet-daeb-tak, voert de toegelaten instelling bij die toepassing onder de naam «interne startlening» een vordering van de daeb-tak op de niet-daeb-tak op. Op het rentepercentage van die vordering is het bepaalde bij en krachtens artikel 10, tweede lid, onderdeel a, van overeenkomstige toepassing.

2. Van de vordering, bedoeld in het eerste lid, wordt ten minste een maal per vijf jaar een bedrag ingelost, dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het periodiek af te lossen bedrag op de leningen die zijn aangetrokken met gebruikmaking van de borgingsvoorziening. Bij de toepassing van de eerste volzin wordt uitgegaan van die vordering en die leningen als opgenomen in het voorstel, bedoeld in artikel II, derde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, dat Onze Minister ingevolge artikel II, vierde lid, eerste volzin, van die wet heeft goedgekeurd.

3. De toegelaten instelling kan Onze Minister verzoeken om de inlossing, bedoeld in het tweede lid, op een later tijdstip te stellen of het in te lossen bedrag lager vast te stellen. Onze Minister willigt het verzoek uitsluitend in, indien naar zijn oordeel daardoor wordt voorkomen dat de financiële continuïteit van de niet-daeb-tak niet meer is gewaarborgd en de financiële continuïteit van de daeb-tak gewaarborgd blijft. Hij kan aan dat inwilligen nadere voorwaarden verbinden.

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

## **Artikel 71**

1. Overdrachten door de toegelaten instelling tussen haar daeb-tak en haar niet-daeb-tak van garanties of rechten van pand of hypotheek op zaken en daarmee verbonden rechten na het tijdstip waarop artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking is getreden leiden op generlei wijze tot een wijziging voor derden in het kunnen inroepen van hun rechten jegens de toegelaten instelling.

2. De toegelaten instelling verschaft vanuit haar daeb-tak niet anderszins financiële middelen aan haar niet-daeb-tak dan door middel van een voorziening als bedoeld in artikel 44, tweede lid, een interne startlening als bedoeld in artikel 70, eerste lid, of een interne lening als bedoeld in artikel 79, tweede lid, onderdeel a. Zij verschaft vanuit haar daeb-tak geen garanties aan haar niet-daeb-tak.

3. De toegelaten instelling kan Onze Minister verzoeken om een ontheffing van het verbod, bedoeld in het tweede lid. Onze Minister willigt het verzoek uitsluitend in, indien dat naar zijn oordeel noodzakelijk is:

a. om te voorkomen dat de toegelaten instelling gehouden is om schulden van de niet-daeb-tak uit haar daeb-tak te voldoen of

b. ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestonden op het tijdstip waarop artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking is getreden en nadien in de niet-daeb-tak zijn ondergebracht.

## **Artikel 72**

De administratie van de toegelaten instelling wordt met inachtneming van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 66 tot en met 71 ingericht. In die administratie wordt elke overdracht van financiële middelen vanuit de niet-daeb-tak van de toegelaten instelling aan haar daeb-tak afzon-derlijk verantwoord.

## Goedkeuring van de administratieve scheiding

### Artikel 73

1. De toegelaten instelling stelt, voordat zij een verzoek om goedkeuring van een voorgenomen administratieve scheiding indient, de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeente waar zij haar woonplaats heeft en van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, de betrokken bewonersorganisaties en de huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden in de gelegenheid om hun zienswijze op die scheiding te geven. De personen en instanties, bedoeld in de eerste volzin, kunnen binnen zes weken hun zienswijzen aan de toegelaten instelling doen toekomen. De betrokken bewonersorganisaties kunnen binnen zes weken hun adviezen, bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, aan haar doen toekomen.

2. De toegelaten instelling verstrekt de personen en instanties, bedoeld in het eerste lid, eerste volzin, alle inlichtingen die redelijkerwijs kunnen bijdragen aan het zich vormen van hun zienswijze, of aan het opstellen van een advies als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het tweede lid.

### Artikel 74

1. De toegelaten instelling voert overleg over het verzoek om goedkeuring van de voorgenomen administratieve scheiding met de gemeente waar zij haar woonplaats heeft en de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, alsmede met de betrokken bewonersorganisaties. 2. De toegelaten instelling stelt de huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden in de gelegenheid met haar overleg te voeren over het verzoek, bedoeld in het eerste lid.

### Artikel 75

1. Het verzoek om goedkeuring van de voorgenomen administratieve scheiding gaat in elk geval vergezeld van:

a. het voorstel, bedoeld in artikel II, derde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, en een schriftelijke toelichting daarop;

b. de gegevens over de beoogde toepassing van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 44, 70 en 71;

c. de zienswijzen daarop van de personen en instanties, bedoeld in artikel 73, eerste lid, en, in geval van een negatieve zodanige zienswijze, een onderbouwde reactie daarop van de toegelaten instelling, dan wel, bij het uitgebleven zijn van een zienswijze, bescheiden waaruit blijkt dat zij om die zienswijze heeft gevraagd;

d. de adviezen, bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, en, in geval van een negatief zodanig advies, een onderbouwde reactie daarop van de toegelaten instelling, dan wel, bij het uitgebleven zijn van een advies, bescheiden waaruit blijkt dat zij om dat advies heeft gevraagd en

e. de balans van de toegelaten instelling zoals zij die na de goedkeuring van die scheiding beoogt in te richten. 2. In de toelichting op het voorstel voor de voorgenomen administratieve scheiding wordt in elk geval opgenomen:

a. de motieven voor het bij die scheiding toepassing geven aan artikel II, derde lid, derde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, waarbij in elk geval wordt ingegaan op het door de toegelaten instelling na die toepassing kunnen naleven van artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet;

b. een overzicht van haar werkzaamheden, baten, lasten, activa en passiva, bedoeld in artikel II, derde lid, derde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, die zij voornemens is in de niet-daeb-tak onder te brengen, welk overzicht wat betreft haar woongelegenheden en gebouwen is uitgesplitst per gemeente waar zij gelegen zijn, en waarin zijn opgenomen de marktwaarde van die woongelegenheden en gebouwen, alsmede de huurprijs en de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, van die woongelegenheden;

c. een uiteenzetting over de financiële relaties die als gevolg van die scheiding tussen de daeb-tak en de niet-daeb-tak zullen bestaan;

d. een uiteenzetting over de beoogde prestaties op het terrein van de volkshuisvesting van de daeb-tak en de niet-daeb-tak na die scheiding, inhoudende een uiteenzetting over de wijze waarop de toegelaten instelling toepassing zal geven aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet;

e. een uiteenzetting over de financiële continuïteit van de daeb-tak en de niet-daeb-tak na die scheiding, mede inhoudende een uiteenzetting over de financiële gevolgen van de in verband met die scheiding verwachte wijzigingen in het beleid van de toegelaten instelling en

f. een uiteenzetting over de mogelijkheden voor en de bereidheid van financiële instellingen om de niet-daeb-tak financiële middelen te verschaffen ten behoeve van de uitvoering van zijn werkzaamheden. 3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

## **Artikel 76**

Op verzoek van Onze Minister verstrekt de toegelaten instelling hem nadere inlichtingen over de voorgenomen administratieve scheiding, voor zover dat naar zijn oordeel voor de beoordeling van het verzoek om goedkeuring daarvan noodzakelijk is. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de inlichtingen die de toegelaten instelling dient te verstrekken.



## **Artikel 77**

1. Onze Minister betreft bij zijn beoordeling van de financiële continuïteit van de daeb-tak na goedkeuring van de voorgenomen administratieve scheiding in elk geval:

- a. zijn geraamde solvabiliteit na die scheiding;
- b. de verhouding tussen het saldo van zijn operationele kasstromen en zijn rentelasten gedurende de eerste vijf jaren na die scheiding en
- c. de meest recente beoordeling van zijn kredietwaardigheid door de borgingsvoorziening, indien de toegelaten instelling leningen als bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, heeft aangetrokken.

2. Onze Minister betreft bij zijn beoordeling van de financiële continuïteit van de niet-daeb-tak na goedkeuring van de voorgenomen administratieve scheiding in elk geval zijn geraamde solvabiliteit na die scheiding.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

## **Artikel 78**

Onze Minister keurt een voorgenomen administratieve scheiding niet goed, indien:

- a. de uitvoering van de daarin vervatte voornemens ertoe zou leiden dat de toegelaten instelling niet voldoet aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet of
- b. de zienswijze van een college als bedoeld in artikel 73, eerste lid, daartoe naar zijn oordeel aanleiding geeft.

## **Overdracht van DAEB-werkzaamheden binnen de TI**

### **Artikel 79**

1. Indien de toegelaten instelling met betrekking tot een woongegelegenheid een overeenkomst van huur en verhuur aangaat met een opvolgende huurder, waarbij de huurprijs hoger wordt of, in geval van een woongegelegenheid als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet, hoger blijft dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, behoren vanaf het tijdstip waarop die overeenkomst ingaat de werkzaamheden met betrekking tot die woongegelegenheid niet meer tot de diensten van algemeen economisch belang.

2. In een geval als bedoeld in het eerste lid brengt de toegelaten instelling in haar niet-daeb-tak onder:

- a. de betrokken woongegelegenheden, tegen hun marktwaarde, onder een gelijktijdige verrekening tussen haar niet-daeb-tak en haar daeb-tak waarmee een geldbedrag

gemoeid is dat hetzij gelijk is aan die marktwaarde, hetzij lager is dan die marktwaarde, in welk geval zij voorts tegelijkertijd ten laste van de voorziening, bedoeld in artikel 44, tweede lid, een interne lening verstrekt welke aan de niet-daeb-tak ten goede komt, ter hoogte van het verschil tussen het verrekende bedrag en die marktwaarde, welke lening een rentepercentage heeft dat gelijk is aan de op het tijdstip van verstrekking daarvan geldende rente op tienjarige staatsleningen, vermeerderd met een bij ministeriële regeling te bepalen percentage, en wordt afgelost onder overeenkomstige toepassing van artikel 10, tweede lid, onderdeel b, en derde lid, en

b. de aan die woongelegenheden toe te rekenen gedeelten van de leningen, verplichtingen, baten en lasten, bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdelen f, h en i.

## **Artikel 80**

1. Een verzoek als bedoeld in artikel 50, eerste lid, van de wet kan uitsluitend betrekking hebben op werkzaamheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b tot en met f, van de wet met betrekking tot:

a. woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag;

b. woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, niet kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag, indien die woongelegenheden deel uitmaken van een gemengd geliberaliseerd complex;

c. woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet;

d. gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, of

e. gebouwen ten aanzien van welke Onze Minister toepassing heeft gegeven aan artikel 49, tweede lid, en de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs uit het verrichten van die werkzaamheden voortvloeien.

2. Het verzoek gaat in elk geval vergezeld van:

a. een overzicht van haar woongelegenheden of gebouwen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, b, c, d of e, die zij voornemens is administratief naar de niet-daeb-tak over te brengen, dat is uitgesplitst per gemeente waar die woongelegenheden of gebouwen gelegen zijn, en waarin zijn opgenomen de marktwaarde van die woongelegenheden of gebouwen, alsmede de huurprijs en de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, van die woongelegenheden, en

b. de zienswijze van de betrokken gemeenten op het verzoek.

3. Onze Minister willigt het verzoek niet in, indien:

- a. de uitvoering van de daarin vervatte voornemens er naar zijn oordeel toe zou leiden dat de toegelaten instelling niet voldoet aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet of
- b. een zienswijze als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, daartoe naar zijn oordeel aanleiding geeft.

4. Artikel 79, tweede lid, onderdeel a, is van overeenkomstige toepassing.

5. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen waarvan een verzoek als bedoeld in artikel 50, eerste lid, van de wet vergezeld gaat, en de gronden waarop Onze Minister het verzoek niet inwilligt.

## **Juridische scheiding: inrichting van de woningvennootschap en geldstromen tussen de woningcorporatie en de woningvennootschap**

### **Artikel 81**

1. De toegelaten instelling brengt in een woningvennootschap onder:

a. haar bestaande en geprojecteerde onroerende zaken die zij bij een administratieve scheiding niet ingevolge artikel 66, eerste lid, onderdelen a tot en met e, of het bepaalde krachtens artikel 66, tweede lid, in de daeb-tak zou onderbrengen;

b. de andere door haar aangetrokken leningen dan die, bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, niet zijnde vlottende schuld;

c. haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen uit hoofde van bedingen, inhoudende dat bij vervreemding door de koper van een door haar aan hem vervreemde woongelegenheid die laatstelijk voordien niet een woongelegenheid als bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel a of b, of artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet was, die koper aan haar of zij aan die koper een bedrag verschuldigd is, en

d. de met haar verbonden ondernemingen, alsmede haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen jegens die ondernemingen, en

e. haar baten en lasten, naar de mate waarin zij betrekking hebben op activa of passiva als bedoeld in de onderdelen a, b en c, of, voor zover die baten en lasten niet aldus aan activa of passiva kunnen worden gerelateerd, het deel van die baten en lasten dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de onroerende zaken, bedoeld in onderdeel a, in het totaal van haar onroerende zaken, welk aandeel en totaal blijken uit haar laatstelijk voor het geven van uitvoering van dit artikel vastgestelde balans.

2. Voor zover passiva of lasten als bedoeld in het eerste lid bestaan uit schulden en andere verplichtingen jegens derden, brengt de toegelaten instelling deze niet onder in een woningvennootschap, indien de betrokken derde daarmee niet instemt.

3. De toegelaten instelling kan woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag, alsmede gemengde geliberaliseerde complexen, in een woningvennootschap onderbrengen, zolang het aantal daarin ondergebrachte zodanige woongelegenheden niet hoger wordt dan 10% van het aantal zodanige woongelegenheden dat de toegelaten instelling op 31 december 2014 in eigendom had. Voor de toepassing van de eerste volzin worden de woongelegenheden in gemengde geliberaliseerde complexen met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, niet kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag, niet meegerekend. Onze Minister kan op verzoek van de toegelaten instelling een hoger percentage dan dat, genoemd in de eerste volzin, vaststellen, indien de toegelaten instelling bij dat verzoek:

a. aannemelijk heeft gemaakt dat toepassing van dat hogere percentage noodzakelijk is om haar financiële continuïteit of die van de betrokken woningvennootschap voldoende te waarborgen, of

b. aantoont dat toereikend toepassing gegeven kan worden aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet. Het bepaalde bij en krachtens artikel 10, eerste lid en in verband daarmee vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen de toegelaten instelling in een woningvennootschap onderbrengt of kan onderbrengen.

## **Artikel 82**

1. Indien de toepassing van het bepaalde bij en krachtens artikel 81 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van een woningvennootschap niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van de toegelaten instelling, verstrekt de toegelaten instelling bij die toepassing een startlening aan de woningvennootschap. De startlening kan een hypothecaire lening zijn. Op het rentepercentage en de aflossing van die lening is het bepaalde bij en krachtens artikel 10, tweede en derde lid, van overeenkomstige toepassing.

2. De woningvennootschap zet voor de aflossing van de startlening het gedeelte van de netto-opbrengst in van de vervreemding van haar onroerende zaken, niet zijnde woongelegenheden waarin natuurlijke personen als eigenaar hun hoofdverblijf zullen hebben, dat verhoudingsgewijs gelijk is aan de marktwaarde van die zaken en de totale marktwaarde van haar onroerende zaken op het tijdstip van die vervreemding. De eerste volzin is niet van toepassing, indien zij de in die volzin bedoelde netto-opbrengst besteedt aan het bouwen of verwerven van, of het treffen van ingrijpende voorzieningen aan, woongelegenheden of gebouwen, of zij ten overstaan van Onze Minister aannemelijk maakt dat aanhouding daarvan noodzakelijk is voor haar voortbestaan in financieel opzicht.

3. Indien de toepassing van het bepaalde bij en krachtens artikel 81 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van de toegelaten instelling niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van een woningvennootschap, kan de toegelaten instelling bij die toepassing, in afwijking van artikel 81, eerste lid, onderdeel b, besluiten andere leningen dan die, genoemd in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, niet in die woningvennootschap onder te brengen.

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

### **Artikel 83**

1. De toegelaten instelling verschaft bij de bewerkstelling van een juridische scheiding niet anderszins financiële middelen aan een woningvennootschap dan door middel van een startlening als bedoeld in artikel 82, eerste lid, of in de vorm van aandelenkapitaal. Er zijn geen preferente aandelen, indien die ertoe zouden leiden dat de toegelaten instelling die een meerderheid van de aandelen houdt niet in staat is een dienovereenkomstige invloed op de gang van zaken in de woningvennootschap uit te oefenen.

2. De toegelaten instelling stelt zich in generlei opzicht garant voor een woningvennootschap.

## **Juridische scheiding: goedkeuring van de juridische scheiding**

### **Artikel 84**

1. De toegelaten instelling stelt, voordat zij een verzoek om goedkeuring van een voorgenomen juridische scheiding indient, de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeente waar zij haar woonplaats heeft, van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, van die waar woningvennootschappen na die scheiding hun woonplaats zullen hebben en van die waar zij na die scheiding feitelijk werkzaam zullen zijn, de betrokken bewonersorganisaties en de huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden in de gelegenheid om hun zienswijze op die scheiding te geven. De personen en instanties, bedoeld in de eerste volzin, kunnen binnen zes weken hun zienswijzen aan de toegelaten instelling doen toekomen. De betrokken bewonersorganisaties kunnen binnen zes weken hun adviezen, bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, aan haar doen toekomen.

2. De toegelaten instelling verstrekt de personen en instanties, bedoeld in het eerste lid, eerste volzin, alle inlichtingen die redelijkerwijs kunnen bijdragen aan het zich vormen van hun zienswijze, of aan het opstellen van een advies als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder. 3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het tweede lid.

### **Artikel 85**

1. De toegelaten instelling voert overleg over het verzoek om goedkeuring van de voorgenomen juridische scheiding met de gemeente waar zij haar woonplaats heeft, die waar zij feitelijk werkzaam is, die waar de woningvennootschappen na die scheiding hun woonplaats zullen hebben en die waar zij daarna feitelijk werkzaam zullen zijn, alsmede met de betrokken bewonersorganisaties.

2. De toegelaten instelling stelt de huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden in de gelegenheid met haar overleg te voeren over het verzoek, bedoeld in het eerste lid.

## **Artikel 86**

1. Het verzoek om goedkeuring van de voorgenomen juridische scheiding gaat in elk geval vergezeld van:

a. een voorstel voor die scheiding en een schriftelijke toelichting daarop;

b. de gegevens over de beoogde toepassing van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 82 en 83;

c. een overzicht van de woongelegenheden van de toegelaten instelling met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag, die zij voornemens is in een woningvennootschap onder te brengen;

d. de zienswijzen daarop van de personen en instanties, bedoeld in artikel 84, eerste lid, en, in geval van een negatieve zodanige zienswijze, een onderbouwde reactie daarop van de toegelaten instelling, dan wel, bij het uitgebleven zijn van een zienswijze, bescheiden waaruit blijkt dat zij om die zienswijze heeft gevraagd;

e. de adviezen, bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, en, in geval van een negatief zodanig advies, een onderbouwde reactie daarop van de toegelaten instelling, dan wel, bij het uitgebleven zijn van een advies, bescheiden waaruit blijkt dat zij om dat advies heeft gevraagd en

f. de ontwerpstatuten van de beoogde woningvennootschappen.

2. In de toelichting op het voorstel voor de voorgenomen juridische scheiding wordt in elk geval opgenomen:

a. de motieven voor die scheiding;

b. de motieven voor het bij die scheiding toepassing geven aan artikel 50a, tweede lid, tweede volzin, van de wet, waarbij in elk geval wordt ingegaan op: 1°. het door de toegelaten instelling na die toepassing kunnen naleven van artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet en 2°. het door die toepassing bijdragen aan het beschikbaar komen van woongelegenheden met een huurprijs die hoger is dan het in artikel 13, eerste lid,

onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag voor huishoudens met een huishoudinkomen dat hoger is dan de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel a;

c. een overzicht van haar werkzaamheden, baten, lasten, activa en passiva, bedoeld in artikel 50a, tweede lid, tweede volzin, van de wet, die zij voornemens is in de woningvennootschap onder te brengen, waarin zijn opgenomen de huurprijs en de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, van de betrokken woongelegenheden;

d. een uiteenzetting over de organisatorische, bestuurlijke en financiële relaties die als gevolg van die scheiding tussen de toegelaten instelling en de woningvennootschappen zullen bestaan;

e. een uiteenzetting over de beoogde prestaties op het terrein van de volkshuisvesting van de toegelaten instelling en de woningvennootschappen na die scheiding, inhoudende een uiteenzetting over de wijze waarop de toegelaten instelling toepassing zal geven aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet;

f. een uiteenzetting over de financiële continuïteit van de toegelaten instelling en de woningvennootschappen na die scheiding, mede inhoudende een uiteenzetting over de financiële gevolgen van de in verband met die scheiding verwachte wijzigingen in het beleid van de toegelaten instelling;

g. een uiteenzetting over de mogelijkheden voor en de bereidheid van financiële instellingen om de woningvennootschappen financiële middelen te verschaffen ten behoeve van de uitvoering van hun werkzaamheden en

h. een uiteenzetting over het beleid dat de woningvennootschappen beogen te voeren inzake het gewenste op hun aandelen te behalen rendement, dat mede is gebaseerd op de mogelijkheden, bedoeld in onderdeel g, en dat is gericht op het door die woningvennootschappen kunnen uitkeren van dividend aan de toegelaten instelling en haar andere aandeelhouders.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

### **Artikel 87**

Op verzoek van Onze Minister verstrekt de toegelaten instelling hem nadere inlichtingen over de voorgenomen juridische scheiding, voor zover dat naar zijn oordeel voor de beoordeling van het verzoek om goedkeuring daarvan noodzakelijk is. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de inlichtingen die de toegelaten instelling dient te verstrekken.

### **Artikel 88**

1. Onze Minister betreft bij zijn beoordeling van de financiële continuïteit van een toegelaten instelling na goedkeuring van de voorgenomen juridische scheiding in elk geval:

a. haar geraamde solvabiliteit na die scheiding;

b. de verhouding tussen het saldo van haar operationele kasstromen en haar rentelasten gedurende de eerste vijf jaren na die scheiding en

c. de meest recente beoordeling van haar kredietwaardigheid door de borgingsvoorziening, indien zij leningen als bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, heeft aangetrokken.

2. Onze Minister betreft bij zijn beoordeling van de financiële continuïteit van een woningvenootschap na goedkeuring van de voorgenomen juridische scheiding in elk geval haar geraamde solvabiliteit na die scheiding.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

### **Artikel 89**

Op de goedkeuring van de juridische scheiding is artikel 9, eerste lid, aanhef en onderdelen b, c, d en e, en derde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat Onze Minister op verzoek van de toegelaten instelling een hoger percentage dan dat, genoemd in artikel 9, eerste lid, onderdeel d, kan vaststellen, indien de toegelaten instelling bij dat verzoek aantoont dat zonder toepassing van dat hogere percentage de financiële continuïteit van de toegelaten instelling respectievelijk de woningvenootschap onvoldoende gewaarborgd is.

### **Artikel 90**

1. Onze Minister kan toepassing geven aan artikel 50c, tweede lid, van de wet, indien naar zijn oordeel vervreemding van aandelen in een woningvenootschap noodzakelijk is uit het oogpunt van het waarborgen van de financiële continuïteit van de toegelaten instelling of van het door de toegelaten instelling kunnen voldoen aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet.

2. Een aanbieding als bedoeld in artikel 50c, tweede lid, van de wet geschiedt tegen de intrinsieke waarde. Bij de aanbieding geeft de toegelaten instelling te kennen welke invloed wijzigingen die na de vervreemding van de aandelen zullen optreden in het beleid inzake de verhuur van de woongelegenheden van de woningvenootschap zullen hebben op de prijs waartegen zij de aandelen vervreemdt.

Daarnaast vragen de artikelen 8 t/m 12 van het BTIV 2015 over het aangaan van verbindingen speciale aandacht indien wordt geopteerd voor een juridische scheiding.



## Juridische scheiding: het aangaan van verbindingen

### Artikel 8

1. Het verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 21, tweede lid, eerste volzin, van de wet gaat in elk geval vergezeld van:

a. een uiteenzetting waarin de toegelaten instelling aannemelijk maakt dat het voornemen om zich in de zin van artikel 21 van de wet te verbinden met een andere rechtspersoon of vennootschap in het belang van de volkshuisvesting is;

b. de zienswijzen van de gemeenten waar de toegelaten instelling of die rechtspersoon of vennootschap feitelijk werkzaam is;

c. de statuten en reglementen of ontwerpstatuten en -reglementen van die rechtspersoon of vennootschap;

d. een overzicht van het door de toegelaten instelling verschaft eigen of vreemd vermogen aan elk van de op het tijdstip van indiening van dat verzoek met haar verbonden ondernemingen, en van de door haar aan of ten behoeve van elk van die ondernemingen op dat tijdstip verleende garanties;

e. het ondernemingsplan of voorgenomen ondernemingsplan van de betrokken rechtspersoon of vennootschap, waarin in elk geval haar werkzaamheden of voorgenomen werkzaamheden zijn opgenomen en waaruit blijkt welk aandeel haar werkzaamheden of voorgenomen werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting hebben in het geheel van haar werkzaamheden of voorgenomen werkzaamheden;

f. het financieringsplan of voorgenomen financieringsplan met betrekking tot die rechtspersoon of vennootschap, waarin in elk geval is opgenomen welke partijen voor welk aandeel eigen of vreemd vermogen aan die rechtspersoon of vennootschap zullen verschaffen;

g. een overzicht en een analyse van de financiële situatie van de toegelaten instelling en die van de betrokken rechtspersoon of vennootschap op het tijdstip van indiening van dat verzoek, waaronder in elk geval de meest recente balans van de toegelaten instelling, hun liquiditeits- en solvabiliteitspositie, een aan die posities gerelateerde en naar baten en lasten gespecificeerde meerjarenanalyse van de door hen verwachte kasstromen, hun mogelijkheden tot het aangaan van financiële transacties ten behoeve van het kunnen verrichten van hun werkzaamheden en een analyse van hun leningportefeuille;

h. een overzicht van de woongelegenheden van de toegelaten instelling met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag, die zij voornemens is in de rechtspersoon of vennootschap onder te brengen;

i. indien van toepassing: de meest recente balans, winst- en verliesrekening en begroting van die rechtspersoon of vennootschap;

j. de mededeling, bedoeld in artikel 21, tweede lid, tweede volzin, onderdeel b, van de wet en

k. andere bescheiden die bijdragen aan een juist en volledig inzicht in de bedrijfsvoering of voorgenomen bedrijfsvoering en de financiering of voorgenomen financiering van die rechtspersoon of vennootschap.

2. De toegelaten instelling doet het verzoek en de stukken, bedoeld in het eerste lid, aan Onze Minister toekomen.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

## **Artikel 9**

1. Onze Minister keurt het zich verbinden, bedoeld in artikel 21, tweede lid, eerste volzin, van de wet, niet goed, indien:

a. naar zijn oordeel sprake is van een uit dat zich verbinden voortvloeiend niet aanvaardbaar risico dat door de toegelaten instelling in de betrokken rechtspersoon of vennootschap in te brengen vermogen niet voor de volkshuisvesting bestemd blijft;

b. het aantal woongelegenheden, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onderdeel h, waaronder mede worden begrepen zodanige woongelegenheden in gemengde geliberaliseerde complexen en waaronder niet worden begrepen andere woongelegenheden in zodanige complexen, hoger is dan 10% van het aantal zodanige woongelegenheden dat de toegelaten instelling op 31 december 2014 in eigendom had;

c. door dat zich verbinden strijdigheid zou ontstaan met artikel 81, derde lid, eerste volzin, onverminderd de tweede, derde en vierde volzin van dat lid;

d. de verrekening tussen de betrokken rechtspersoon of vennootschap en de toegelaten instelling die het gevolg is van het onderbrengen, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onderdeel h, voor meer dan 60% geschiedt in de vorm van aandelen;

e. indien de toegelaten instelling in verband met dat onderbrengen een lening aan die rechtspersoon of vennootschap verstrekt: die lening: 1°. geen hypothecaire geldlening is of 2°. niet voldoet aan het bepaalde bij en krachtens artikel 10, tweede lid en in verband daarmee vierde lid, onverminderd het bepaalde bij en krachtens artikel 10, derde lid en in verband daarmee vierde lid.f. indien het zich verbinden niet inhoudt dat toepassing wordt gegeven aan artikel 50a, eerste lid, van de wet: de betrokken in het belang van de huurders van de woongelegenheden van de betrokken toegelaten instelling werkzame bewonersorganisaties niet met dat zich verbinden instemmen.

2. Onze Minister betreft bij zijn oordeel, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, in elk geval:

a. de geraamde solvabiliteit van de toegelaten instelling na een zich verbinden als bedoeld in dat lid;

b. de verhouding tussen het saldo van de operationele kasstromen en de rentelasten van de toegelaten instelling gedurende de eerste vijf jaren na een zich zodanig verbinden en

c. de meest recente beoordeling door de borgingsvoorziening van de kredietwaardigheid van de toegelaten instelling, indien zij leningen als bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, heeft aangetrokken.

3. Onze Minister kan op verzoek van de toegelaten instelling een hoger percentage dan dat, genoemd in het eerste lid, onderdeel b, vaststellen, indien:

a. de toegelaten instelling bij dat verzoek aannemelijk heeft gemaakt dat toepassing van dat hogere percentage noodzakelijk is om haar financiële continuïteit of die van de betrokken rechtspersoon of vennootschap voldoende te waarborgen, of

b. aantoont dat toereikend toepassing gegeven kan worden aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet wat betreft haar werkzaamheden die diensten van algemeen economisch belang zijn. Het bepaalde bij en krachtens artikel 10, eerste lid en in verband daarmee vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

## **Artikel 10**

1. De financiële continuïteit, bedoeld in artikel 21, tweede lid, tweede volzin, onderdeel d, van de wet, is niet voldoende gewaarborgd, indien Onze Minister van oordeel is dat de financiële middelen van de betrokken toegelaten instelling of rechtspersoon of vennootschap onvoldoende zullen blijken te zijn om hun voorgenomen werkzaamheden te kunnen verrichten.

2. Een lening als bedoeld in artikel 21, tweede lid, tweede volzin, onderdeel e, van de wet:

a. heeft een rentepercentage dat gelijk is aan de op het tijdstip van indiening van het verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 21, tweede lid, eerste volzin, van de wet geldende rente op tienjarige staatsleningen, vermeerderd met een bij ministeriële regeling te bepalen percentage, en

b. wordt afgelost binnen 15 jaar en zodanig, dat na vijf en tien jaar ten minste een derde respectievelijk twee derde deel is afgelost.

3. De toegelaten instelling kan Onze Minister verzoeken om de aflossing, bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, op een later tijdstip te stellen of het af te lossen bedrag lager vast te stellen. Onze Minister willigt het verzoek uitsluitend in, indien naar zijn oordeel daardoor

wordt voorkomen dat de financiële continuïteit van de rechtspersoon of vennootschap niet meer is gewaarborgd en de financiële continuïteit van de toegelaten instelling gewaarborgd blijft. Hij kan aan dat inwilligen nadere voorwaarden verbinden.

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

#### **Artikel 11**

Onze Minister willigt een verzoek als bedoeld in artikel 21, vijfde lid, van de wet uitsluitend in, indien de betrokken samenwerkingsvennootschap uitsluitend is opgericht:

a. met het oogmerk om mogelijk te maken dat de daarin samenwerkende toegelaten instellingen bijdragen aan elkaars werkzaamheden met het oog op het voldoen aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet of

b. met het oogmerk dat het in stand houden van of het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden van een toegelaten instelling, die zijn gelegen in een gemeente of regio als bedoeld in artikel 41b van de wet waar die toegelaten instelling niet feitelijk werkzaam is, geschiedt door een toegelaten instelling die in die gemeente of regio feitelijk werkzaam is.

#### **Artikel 12**

Een ontheffing als bedoeld in artikel 21a, derde lid, van de wet wordt uitsluitend verleend, indien dat naar het oordeel van Onze Minister noodzakelijk is:

a. om te voorkomen dat de toegelaten instelling gehouden is om schulden van de betrokken verbonden onderneming te voldoen;

b. ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestonden op het tijdstip waarop artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking is getreden of

c. ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestaan op het tijdstip waarop een juridische scheiding wordt bewerkstelligd.

## **Maatschappelijk vastgoed**

### Maatschappelijk vastgoed (art. 49 BTIV, onderdeel A):

- opvangcentra (blijf-van-mijn-lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden);
- hospices;
- zorgsteunpunten die in pandig in een woonzorggebouw zijn gevestigd;
- ruimten voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen, incl. enige zorginfrastructuur, die in pandig in een woonzorggebouw zijn gelegen;
- buurthuizen;
- gemeenschapscentra;
- jongerencentra, mits zonder horecavoorziening;
- dorps- of wijkbibliotheken;
- veiligheidshuizen;
- ruimten voor op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen;
- ruimten voor op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen.

Geen maatschappelijk vastgoed (art. 49 BTIV, onderdeel B):

- centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk;
- brede scholen met bijv. peuterzaal, kinderopvang, voor-, tussen- en naschoolse opvang, buurtsporthal, en -complex (zogenoemde multifunctionele accommodaties);
- wijksportvoorzieningen;
- vmbo-mbo-scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs;
- steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen;
- multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening;
- ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten;
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen;
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen.



# VANNIMWEGEN

Erwin Beltman

[e.beltman@vannimwegen.nl](mailto:e.beltman@vannimwegen.nl)

06 – 178 38 184

Erwin van Leeuwen

[e.van.leeuwen@vannimwegen.nl](mailto:e.van.leeuwen@vannimwegen.nl)

06 – 222 06 502

