

Handboek Daeb – Niet Daeb  
Nieuwe regels nopen  
tot strategische keuzes  
Deel II

In de serie  
Corporatie Governance



**Deloitte.**



# Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave .....</b>	<b>3</b>
<b>Inleiding .....</b>	<b>4</b>
<b>1. De nieuwe Woningwet: achtergrond en definities .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Opzet Woningwet en aanvullende regelgeving .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Staatssteun in de vorm van DAEB-steun .....</b>	<b>7</b>
<b>1.3 Omschrijving DAEB .....</b>	<b>7</b>
<b>1.4 Werkdomein van corporaties .....</b>	<b>8</b>
<b>1.5 Toewijzing van huurwoningen en de wettelijke passendheidsnorm .....</b>	<b>17</b>
1.5.1 Inleiding .....	17
1.5.2 Toewijzen van huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens (staatssteunregeling) .....	18
1.5.3 Passend toewijzen van huurwoningen in het kader van de huurtoeslag .....	20
1.5.4 Opvragen inkomensgegevens voor beide toetsen .....	21
<b>1.6 Werkzaamheden in de grensregio .....</b>	<b>22</b>
<b>1.7 Opties voor scheiding tussen DAEB- en niet-DAEB bezit en –activiteiten .....</b>	<b>22</b>
1.7.1 Inleiding .....	22
1.7.2 Corporaties die zijn uitgezonderd van vermogensscheiding .....	22
1.7.3 Administratieve scheiding of juridische scheiding .....	24
1.7.4 Administratieve scheiding .....	25
1.7.5 Hybride variant bij administratieve scheiding .....	25
1.7.6 Juridische scheiding .....	26

# Inleiding

## De nieuwe Woningwet

Dit deel II gaat over de Woningwet en de daarmee samenhangende regelgeving waarmee corporaties te maken hebben bij hun afwegingen op weg naar de keuze voor de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB.

De Woningwet is na veel wijzigingen, en met als resultaat het beperken van het werkterrein van corporaties, tot stand gekomen. Gewoonlijk is in de Memorie van Toelichting (MvT) te vinden hoe een artikel moet worden uitgelegd. Bij de nieuwe Woningwet dient men hiervoor niet alleen de MvT bij de nieuwe Woningwet te raadplegen, maar ook de MvT bij de Novelle van juni 2014. Veel inhoudelijke aanvullingen zijn in het latere wetgevingstraject tot stand gekomen. Daarnaast bestaan de wetsartikelen grotendeels uit verwijzingen naar andere wetsartikelen. Kortom de Woningwet is eufemistisch geformuleerd moeilijk zelfstandig leesbaar. Om die reden is in dit deel II uitleg over de nieuwe Woningwet opgenomen.

In dit hoofdstuk zijn onderwerpen uit de nieuwe Woningwet en het BTIV opgenomen die als naslagwerk dienen voor de voorgaande hoofdstukken. Wij gaan in op het begrip Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en wat de DAEB-staatssteun inhoudt. Wij geven aan wat tot het werkdomein van corporaties behoort en besteden aandacht aan de toewijzing van huurwoningen en de wettelijke passendheidsnorm. Daarbij besteden wij aandacht aan de toewijzing van woningen op grond van de staatssteunregeling en in het kader van de huurtoeslag. Ook zijn de opties voor de corporatie voor de scheiding tussen hun DAEB-bezit en activiteiten en overige bezit en activiteiten opgenomen (de niet-DAEB).

## De nieuwe Woningwet – update

*Voor het in de praktijk beter te kunnen uitvoeren van de Woningwet zijn er enkele (technische) wijzigingen en aanpassingen van de Woningwet vastgelegd in het 'Veeg-BTIV' en de 'Veegwet Wonen'. In het 'Veeg-BTIV' zijn de wijzigingen opgenomen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Dit besluit is op 1 juli 2016 in werking getreden. De Veegwet Wonen bevat aanpassingen van de Woningwet en zal naar verwachting per 1 januari 2017 van kracht zijn. In de update van het Handboek DAEB/ niet-DAEB deel II zullen, de doorgevoerde wijzigingen en aanpassingen daar waar wij het nodig achten worden verwerkt.*

### *Disclaimer:*

*De Veegwet Wonen ligt op dit moment bij de Tweede Kamer en betreft een wetsvoorstel. De aanpassingen in de update van het Handboek DAEB/niet-DAEB, waarin wij verwijzen naar de Veegwet Wonen, kunnen daardoor mogelijk wijzigen.*

# 1. De nieuwe Woningwet: achtergrond en definities

Dit hoofdstuk is bedoeld als achtergrondinformatie. Wij gaan kort in op de opzet van de Woningwet en de daarmee samenhangende regelgeving. Daarna besteden wij aandacht aan staatssteun voor ‘Diensten van Algemeen Economisch Belang’ (DAEB) en wat deze DAEB-staatssteun inhoudt. Wij geven aan wat tot het werkdomein van corporaties behoort en besteden aandacht aan de toewijzing van huurwoningen en de wettelijke passendheidsnorm. Tot slot noemen wij de opties die een corporatie heeft voor de scheiding tussen hun DAEB-bezit en -activiteiten en hun overige bezit en activiteiten (de niet-DAEB). Wij blijven dicht bij de grondtekst van de Woningwet en het BTIV, zodat een zo nauwkeurig mogelijke omschrijving kan worden gegeven.

## 1.1 Opzet Woningwet en aanvullende regelgeving

### Nieuwe wet- en regelgeving

De ‘Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting’ vormt de basis voor het aanpassen van de Woningwet die vanaf 1 juli 2015 van kracht is. In deze Herzieningswet is het besluit van de Europese Commissie over staatssteun voor corporaties verwerkt. Ook zijn de hoofdpunten uit het regeerakkoord 2012 en de conclusies van de Parlementaire Enquête Woningcorporaties hierin terug te vinden. De Herzieningswet is in diverse etappes – via een uitgelekte novelle en een novelle juni 2014 - tot stand gekomen. Daardoor is geen overzichtelijke eenduidige Memorie van Toelichting bij de herzieningswet beschikbaar. In het vervolg noemen wij deze herzieningswet de Woningwet.

In het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) dat eveneens sinds 1 juli 2015 van kracht is, is de Woningwet in de vorm van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) verder uitgewerkt. Het BTIV heeft een uitgebreide Nota van Toelichting. Een AMvB is een besluit van de regering dat tot stand kan komen zonder dat de Eerste en Tweede Kamer hierbij hoeven te worden betrokken. Wel is voor een AMvB een advies van de Raad van State vereist. De Tweede Kamer kan vragen om behandeling van een AMvB in het parlement. Een AMvB is tussentijds eenvoudiger aan te passen dan een wet en om die reden een geschiktere plaats voor de uitwerking van de hoofdlijnen ervan.

In Ministeriële regelingen kan de minister verdere uitwerking aan een AMvB geven zonder dat de Raad van State hierbij hoeft te worden betrokken, bijvoorbeeld over de:

- Voorschriften voor de jaarrekening en inrichting van de verantwoordingsinformatie (dVi);
- Formats voor de door de accountant op te stellen stukken;
- Voorschriften voor de bepaling van de investeringscapaciteit;
- Voorschriften voor scheiding en splitsing.

### Overgangsregeling

In de Woningwet is in hoofdstuk II een overgangsregeling opgenomen. Dit hoofdstuk II ‘Overgangsbepalingen in verband met de wijziging van de woningwet’ gaat onder meer over de termijnen waarbinnen corporaties de eigen organisatie aan de nieuwe Woningwet dienen

aan te passen. Dat betreft onder meer de statuten, reglementen, rechtsvorm, organisatie en werkzaamheden. Daarnaast is bijvoorbeeld de termijn voor het indienen van een verzoek tot verlenging van het voorstel voor de scheiding DAEB en niet-DAEB geregeld en het in overeenstemming brengen van de dochtermaatschappijen met de Woningwet. Tevens is een overgangsregeling opgenomen voor corporaties die voor 1 juli 2015 met hun niet-DAEB werkzaamheden een aanvang hebben gemaakt of die zich hebben voorgenomen bepaalde werkzaamheden te starten. Dit moet blijken uit schriftelijke stukken die uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebben.

### **Overgangsregeling - update**

#### **Stukken waaruit blijkt dat beoogd wordt een aanvang met werkzaamheden te maken**

*Op basis van artikel 17 BTIV kunnen stukken worden aangewezen waaruit blijkt dat een toegelaten instelling beoogt een aanvang met bepaalde werkzaamheden te maken. Deze stukken zijn relevant in het kader van garanties aan verbonden ondernemingen (art. 21a lid 2 Woningwet), het uitvoeren van werkzaamheden nadat de DAEB-opdracht is verstreken (art. 47 lid 4 Woningwet), de vraag of een markttoets uitgevoerd moet worden (artikel II lid 10 Woningwet), het intrekken van compensatie (artikel 63 lid 1 BTIV) en het achterlaten van kosten voor herstructurering in de DAEB-tak (artikel 69 lid 3 BTIV).*

*Bij gemelde 'schriftelijke stukken' kan het om de volgende twee typen stukken gaan:*

- een door de toegelaten instelling ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning of een reeds verleende omgevingsvergunning voor het voornemen. In dat geval moet een aanvang zijn gemaakt met de werkzaamheden binnen de in de omgevingsvergunning genoemde termijn, of*
- het overleggen van een schriftelijke overeenkomst waarin de toegelaten instelling een (financiële) verplichting is aangegaan en waaruit blijkt dat de feitelijke aanvang van fysieke werkzaamheden ter plaatse binnen twee jaar wordt beoogd. Die overeenkomst moet gedateerd en ondertekend zijn. Prestatieafspraken met een gemeente zijn nadrukkelijk niet voldoende. Indien binnen de genoemde periodes geen aanvang is gemaakt met de werkzaamheden, vervalt de uitzonderingspositie voor het voornemen.*

*Op verzoek van de toegelaten instelling kan de toezichthouder besluiten de termijn te verlengen waarbinnen een aanvang gemaakt moet zijn gemaakt met de werkzaamheden. Het totaal van de oorspronkelijke termijn waarbinnen een aanvang gemaakt diende te worden, vermeerderd met de verlenging, kan niet hoger zijn dan vijf jaar. De toegelaten instelling zal in haar verzoek moeten onderbouwen waarom een verlenging noodzakelijk is om haar voornemen te kunnen uitvoeren. Tevens dient de toegelaten instelling aan te geven welke omstandigheden ertoe hebben geleid dat nog geen aanvang is gemaakt met de werkzaamheden. Wanneer er in eerste instantie sprake was van een verleende omgevingsvergunning, dan zal de toegelaten instelling haar verzoek tot wijziging van die omgevingsvergunning of een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning voor hetzelfde voornemen moeten overleggen. Heeft de toegelaten instelling zich gebaseerd op een overeenkomst, dan moet de toegelaten instelling in de twee jaar waarbinnen een aanvang met werkzaamheden gemaakt diende te worden een aanvraag hebben gedaan voor een omgevingsvergunning voor het voornemen. Een verlenging van de termijn kan enkel verleend worden indien die aanvraag voor of een verleende omgevingsvergunning wordt overgelegd (zie NvT bij art. 5 Regeling TIV, juni 2015).*

- *Getoetst zal worden door de toezichthouder of er onomkeerbare verplichtingen zijn aangegaan. Bij twijfel of er onomkeerbare verplichtingen zijn aangegaan, zou ook kunnen worden getoetst of de verplichtingen wel op het terrein van de volkshuisvesting liggen.*

## Vervallen van regelgeving

Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en de op grond van het BBSH bestaande MG-circulaires, zijn voor een groot deel met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet ingetrokken. Bestaande onroerende zaken en daaraan gerelateerde werkzaamheden in de corporaties die niet tot de DAEB behoren mogen binnen de corporatie worden uitgevoerd, voor zover ze tot de toegestane werkzaamheden onder het laatstelijk van toepassing zijnde BBSH behoren. Zij moeten in de niet-DAEB-tak worden onder gebracht (memorie van toelichting (MvT) bij Herzieningswet pag. 9). Uit de praktijk blijkt dat er situaties zijn die officieel niet mochten volgens het BBSH, maar waar de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) niet heeft gehandhaafd. Deze situaties mogen ook niet volgens de Woningwet. Een corporatie heeft bijvoorbeeld een grondpositie die per 1 januari 2015 meer dan tien jaar in bezit is. Dit mag niet volgens het BBSH. Daarmee past deze situatie niet binnen de Woningwet. Naar verluidt gaat ILT hierop niet handhaven. De tien jaarstermijn is uit de nieuwe wet- en regelgeving gelaten. Als binnen vijf jaar gebouwd gaat worden is sprake van DAEB, in alle andere gevallen van niet-DAEB (art. 66 en art. 81 BTIV). ILT zal nog termijnen stellen waarbinnen de betrokken grondposities in de niet-DAEB moeten zijn ingebracht.

Het ministerie van BZK heeft een circulaire gepubliceerd waarin gevolgen van de inwerkingtreding van Woningwet 2015 zijn opgenomen<sup>1</sup>.

## Nieuwe wet- en regelgeving – update

*In het 'Veeg-BTIV' zijn de wijzigingen opgenomen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en dit besluit is in werking getreden op 1 juli 2016. De Veegwet Wonen bevat aanpassingen van de Woningwet en zal naar verwachting per 1 januari 2017 van kracht zijn.*

## 1.2 Staatssteun in de vorm van DAEB-steun

De Europese Commissie heeft in het Besluit over staatssteun (15 december 2009) voor corporaties bepaald dat de overheid compensatie mag geven voor:

- Het aantrekken van leningen op de kapitaalmarkt met gebruikmaking van door de overheid geboden voorzieningen, zoals borgstelling door WSW, garantie door gemeenten;
- Reguliere projectsteun en bijzondere projectsteun alsmede saneringssteun van het CFV, dat wordt gevoed door heffingen op de corporaties (dit betrof in het bijzonder steun voor de Vogelaarwijken);
- Steun door gemeenten in de vorm van een verlaging van de grondkosten tot een prijs onder de marktwaarde voor de uitvoering van DAEB.

## 1.3 Omschrijving DAEB

Een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) is een dienst waarvoor een onderneming - in het kader van de Woningwet een corporatie - financiële compensatie kan krijgen, omdat de overheid het voor het publiek belang noodzakelijk vindt dat deze dienst

---

<sup>1</sup> MG-circulaire Inwerkingtreding Woningwet 2015 met kenmerk 2015-0000353761 van 24 juni 2015



wordt aangeboden. In principe zijn dat diensten die marktpartijen niet aanbieden, omdat zij deze niet rendabel (genoeg) vinden. De opdracht voor de uitvoering van DAEB en de toezegging van de daarbij behorende compensatie, is de corporaties voor de duur van 25 jaar verstrekt (art. 47 lid 3 en 4 Woningwet).

De omschrijving van het DAEB-bezit en de DAEB-activiteiten in de Woningwet is ontleend aan het regeerakkoord van het kabinet Rutte II. Daarin staat dat corporaties weer dienstbaar moeten worden aan het publiek belang in hun werkgebied. Overige taken mogen alleen worden ondernomen, indien deze direct ten dienste staan van de DAEB (art. 47 en 48 Woningwet).

#### 1.4 Werkdomein van corporaties

De werkzaamheden van corporaties (en hun samenwerkingsvennootschappen) zijn toegespitst op de – in de wet geformuleerde – kerntaken: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden en het aanbieden van diensten die gerelateerd zijn aan het wonen. Corporaties dienen hun vermogen in te zetten voor deze DAEB kerntaken. Het werkdomein van corporaties en de met hen verbonden ondernemingen en samenwerkingsvennootschappen is in de wet begrensd (zie Hoofdstuk 7 over verbindingen).

Corporaties, de met hen verbonden ondernemingen (van welke zij 100% aandeelhouder zijn) en de samenwerkingsvennootschappen, dienen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn. Het vermogen van de corporatie en de met hen verbonden onderneming(en) moet primair daarvoor worden ingezet. Wanneer een corporatie een deel van de aandelen houdt in een met haar verbonden onderneming dient die onderneming ten minste naar rato van dat deel actief te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Het gebied van de volkshuisvesting kan DAEB- en niet-DAEB-bezit en -activiteiten betreffen.

Het werkdomein bestaat voor corporaties (en de met hen verbonden ondernemingen waarvan zij enig aandeelhouder zijn) en hun samenwerkingsvennootschappen uit

- a. de verhuur van woningen;
- b. het verlenen van diensten aan bewoners;
- c. de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed;
- d. het bijdragen aan de leefbaarheid en
- e. de ontwikkeling van bedrijfsmatig vastgoed.

*De volgende onderwerpen komen in het kader van het werkdomein aan de orde:*

Bij a. verhuur van woningen;

- Regels over toewijzing (DAEB-beschikking)
- Passend toewijzen (Wet op de huurtoeslag)

Bij b. verlenen van diensten aan bewoners;

- Uitvoering werkzaamheden voor derden
- Onderhoud voor derden
- Financiële ondersteuning voor startende kopers

Bij c. ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed;



- Voorwaarden maatschappelijk vastgoed (bijlage 3 BTIV)
- Verbod constructies inperking eigendom
- Omschrijving maatschappelijk vastgoed
- Werkzaamheden voor maatschappelijk vastgoed
- Speciale positie basisscholen en centra voor jeugd en gezin
- Maatschappelijk vastgoed (bijlage 4 BTIV)
- Maatschappelijk vastgoed en beperkte commerciële activiteiten
- Ombouwen verpleeghuizen en verzorgingshuizen

Bij d. Bijdragen aan de leefbaarheid

- Leefbaarheid en prestatieafspraken
- Positie verhuurder en leefbaarheid

Bij e. ontwikkeling van bedrijfsmatig vastgoed:

- Kantoorruimten als onderdeel van bedrijfsmatig vastgoed
- Overig vastgoed met bedrijfsmatige gebruiksbestemmingen

*a. Verhuur van woningen*

Bij de verhuur van woningen staat het nakomen van de regels over de toewijzing van de woongelegenheden en het voldoen aan de wettelijke passendheidsnorm (het 'passend toewijzen') centraal. Dit onderwerp is opgenomen in paragraaf 2.6.

*b. Verlenen van diensten aan bewoners*

*Diensten voor bewoners*

Corporaties mogen aan hun bewoners diensten aanbieden die rechtstreeks verband houden met de bewoning. Aan toekomstige huurders mogen corporaties diensten aanbieden die rechtstreeks verband houden met hun huisvesting (art. 45 lid 2 sub c Woningwet).

Tot deze 'woon- en huisvestingsdiensten' behoren **niet**:

- a. Het bijdragen aan de leefbaarheid. Een corporatie mag wel bijdragen aan de leefbaarheid bij het verlenen van diensten die woonmaatschappelijk werk betreffen. Hiertoe hoort het leveren van een bijdrage bij multi-probleemsituaties in het kader van de achter-de-voordeur-aanpak, en het in dienst hebben van een huismeester. Ook mag de corporatie worden betrokken bij de bestrijding van overlast en het bevorderen van de veiligheid;
- b. Diensten die door nutsbedrijven kunnen worden geleverd, voor zover die levering niet geschiedt met gebruikmaking van een in of nabij de woongelegenheden aanwezige voorziening;
- c. Zorgdiensten, maaltijddiensten en medische diensten;
- d. Het exploiteren van een radio- of televisiezender;
- e. Het verzorgen van opleidingen, behoudens die aan personen in dienst van de corporatie of die met betrekking tot het terrein van de volkshuisvesting;
- f. Het schoonmaken van woongelegenheden, behoudens in geval van het daarin huisvesten van nieuwe bewoners of van het voorkomen van overlast voor of aantasting van het woongenot van bewoners van naburige woongelegenheden;
- g. Woninginrichting, behoudens die in het kader van de verhuur van gestoffeerde of gemeubileerde woongelegenheden door de toegelaten instelling;

- h. Hypotheekadviesing en makelaarsdiensten in verband met andere woongelegenheden dan die in eigendom van of ontwikkeld door de toegelaten instelling;
- i. Het ter beschikking stellen van financiële middelen, anders dan overeenkomstig artikel 46;
- j. Notariële diensten;
- k. Het aanbieden van verzekeringen;
- l. Het bemiddelen bij verzekeringen in verband met andere woongelegenheden dan die in eigendom van of ontwikkeld door de corporatie;
- m. Het aanbieden van voor-, tussen- en naschoolse opvang;
- n. Het aanbieden van hulp bij het voorkomen van schooluitval;
- o. Het aanbieden van ondersteuning bij de opvoeding van kinderen, en;
- p. Diensten ten behoeve van een vereniging van eigenaars, die als doel heeft het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars, waarvan de corporatie geen lid is (zie art. 47 BTIV).

De diensten die *niet* tot het werkdomein behoren zijn voornamelijk diensten die primair door andere maatschappelijke organisaties worden aangeboden of diensten waarbij sprake is van oneigenlijke concurrentie met marktpartijen, wanneer corporaties deze zouden aanbieden.

**Voorbeeld Service die Corporatie Onderdak aan haar huurders aanbiedt**

*In meerdere complexen biedt Corporatie Onderdak extra service aan. Jaarlijks vindt een afrekening plaats waarbij ook administratiekosten in rekening worden gebracht (2% van de kosten). De volgende extra services worden aangeboden*

- Schoonmaken algemene ruimtes;
- Gas, elektra en water individueel;
- Oplaadpunt scootmobiel.

*Deze services worden door Onderdak geboden in volledige huurcomplexen. In het geval van gemengde complexen brengt de VvE servicekosten in rekening bij Onderdak en belast Onderdak deze door aan de huurders. Onderdak voert zelf geen VvE-beheer taken uit.*

*Mag Corporatie Onderdak deze service onder de nieuwe Woningwet en het BTIV ook nog verlenen?*

Corporatie Onderdak mag service aanbieden voor zover dit woon- of huisvestingdiensten betreft.

- Het schoonmaken van algemene ruimtes is een dienst die marktpartijen kunnen aanbieden, tenzij het huisvesten van nieuwe bewoners of het voorkomen van overlast voor of aantasting van het woongenot van naburige woongelegenheden aan de orde is (art. 47 sub f BTIV). In die situatie mag Onderdak de service aanbieden.
- Corporaties mogen geen diensten verlenen die door nutsbedrijven kunnen worden geleverd, voor zover die levering niet geschiedt met gebruikmaking van een in of nabij de woongelegenheden aanwezige voorziening, bijvoorbeeld via een WKO-installatie voor haar eigen huurders van DAEB en niet-DAEB huurwoningen (art. 47 sub B BTIV)
- Is het aanbieden van een oplaadpunt voor scootmobiel aan bewoners / huurders een voorziening waardoor sprake is van oneigenlijke concurrentie met een marktpartij? Als dat laatste het geval is, mag Onderdak de service niet aanbieden.

**Uitvoering van werkzaamheden voor derden**

Uitvoering van werkzaamheden voor derden (bijvoorbeeld VvE beheer voor complexen waar de corporatie geen bezit heeft) wordt gerekend tot de niet-DAEB activiteiten en dient te worden ondergebracht in de niet-DAEB tak. Voor dergelijke diensten zou de VvE een

administratiekantoor kunnen inhuren. Wanneer het nieuwe activiteiten betreft, kan de corporatie deze alleen uitvoeren wanneer de gemeente de corporatie hiervoor heeft gevraagd en een markttoets is uitgevoerd.

### *Onderhoud voor derden*

Corporaties mogen geen onderhoud voor derden uitvoeren, ook niet in de niet-DAEB-tak van de corporatie of voor de dochter, omdat dit niet valt binnen het werkdomein van de corporaties (BTIV NvT par. 3.2).

**Voorbeeld Corporatie Onderdak aanbesteding en begeleiding onderhoud voor derden**  
*Corporatie Onderdak besteedt het onderhoud aan een aantal winkelpanden van een commerciële organisatie aan en begeleidt dit.*

*Mag Corporatie Onderdak onder de nieuwe Woningwet en het BTIV deze diensten ook nog bieden?*

Een corporatie mag geen activiteiten voor commerciële partijen verrichten, zoals aanbesteding of beheer voor derden, tenzij de gemeente de corporatie hiervoor heeft gevraagd en een markttoets is uitgevoerd. Nu de werkzaamheden al voor inwerkingtreding zijn aangevangen, dienen deze in de niet-DAEB-tak of woningvennootschap te worden ondergebracht.

Op de werkzaamheden van corporaties die voor het tijdstip van inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet zijn aangevangen, zijn de bepalingen over het gebied van de volkshuisvesting van art. 45 Woningwet niet van toepassing (zie Hfd. 2 Overgangsbepalingen art. II lid 11 Woningwet).

### *Onderhoud voor derden – update*

*De dochteronderneming dient zelf haar onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Indien een dochteronderneming hiervoor geen personeel in dienst wilt nemen, is de verwachting van de regering dat hiervoor genoeg derde partijen kunnen worden benaderd die onder marktconforme omstandigheden het onderhoud willen uitvoeren (zie Nota naar aanleiding van het verslag Wetsvoorstel Veegwet Wonen). In de Nota naar aanleiding van het verslag Wetsvoorstel Veegwet Wonen wordt als oplossing voor het onderhoudspersoneel aangedragen dat de toegelaten instelling bij het scheiden de onderhoudstak bij de juridische dochter onderbrengt. In dat geval heeft het personeel, waarvan de werkzaamheden gekoppeld zijn aan de afgesplitste activiteiten, een overgangsgarantie naar de dochter (zie Nota n.a.v. verslag en wijziging Veegwet Wonen).*

### *Financiële ondersteuning voor startende kopers*

Corporaties mogen financiële ondersteuning bieden aan startende kopers die tot de doelgroep behoren met een huishoudinkomen lager dan € 38.950 (prijsspeil 2015). Hiervan zal in het bijzonder sprake zijn bij verkoop van huurwoningen door de corporatie. Nieuwbouw koopwoningen zullen veelal door de niet-DAEB tak of door de dochter worden gerealiseerd. De ondersteuning mag alleen worden geboden door de tak die de woning verkoopt (vraag 149 Bijlage p. 29; de bijlage betreft Antwoorden inzake BTIV 33 966).

Bij de (financiële) ondersteuning geldt als randvoorwaarde dat de koper beschermd wordt tegen ongewenste financiële risico's en dat sprake is van een begrenzing voor de inzet van middelen van de corporatie en het Rijk. De ondersteuning in de financieringslasten is begrensd tot het deel van de financiering dat maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning bedraagt. Deze ondersteuning mag niet worden gecombineerd met een regeling

die leidt tot verlaging van de verkoopprijs tot minder dan 90% van de taxatiewaarde. Tevens mogen bijdragen op grond van inkomensafhankelijke regelingen van het Rijk niet in combinatie met bijdragen op grond van een regeling van de corporatie worden verstrekt.

De financiering dient te worden aangetrokken onder de normen en voorwaarden van de nationale hypotheekgarantie (NHG). Het inkomen van de koper mag niet hoger zijn dan €38.950 (prijspeil 2015) bij aanvang van de starterslening. Als het inkomen van de koper het toelaat, dient de ondersteuning te worden beëindigd. Aan de verstrekking van de hypothecaire lening worden nog verdere eisen gesteld (NvT bij BTIV par. 3.2).

#### *b. Ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed*

##### *Voorwaarden maatschappelijk vastgoed (bijlage 3 BTIV)*

Maatschappelijk vastgoed is slechts toegestaan in gebieden waar woongelegenheden zijn gelegen die de corporatie in eigendom heeft. Daarnaast dient het maatschappelijk vastgoed een op de wijk, buurt of buurtschap waarin het is gelegen, gerichte functie te hebben. De regering heeft door het stellen van deze laatste voorwaarde de gewenste kleinschaligheid willen verzekeren (NvT bij BTIV par. 3.3). In bijlage 3 bij het BTIV staat een opsomming van voorzieningen die zijn toegestaan om nieuw te ontwikkelen in de plint van een woongebouw of in een losstaand gebouw (zie bijlage 3 bij het BTIV).

##### *Verbod constructies inperking eigendom*

Corporaties moeten eigenaar zijn en blijven van woningen en grond (tenzij de grond door de gemeente aan de corporatie in erfpacht is uitgegeven) die zij verhuren en waar zij samenhangende werkzaamheden voor verrichten. Er geldt een verbod op transacties die zijn gericht op het wijzigen van eigendomsverhoudingen en zakelijke rechten met betrekking tot het bezit van corporaties, waarbij de corporatie wel verhuurder blijft (zie NvT bij par. 3.5 BTIV).

##### *Omschrijving maatschappelijk vastgoed (zie art. 49 BTIV)*

Tot het maatschappelijk vastgoed wordt gerekend de door corporaties tot stand gebrachte, in stand gehouden en verhuurde:

- Gebouwen en categorieën gebouwen genoemd in bijlage 3 bij BTIV;
- Basisscholen en centra voor jeugd en gezin (onder de gestelde voorwaarden);
- Gebouwen en categorieën van gebouwen, genoemd in bijlage 4 bij BTIV, indien de corporatie deze op het tijdstip van inwerkingtreding van het BTIV in eigendom had.

Naast deze categorieën gebouwen die tot het *maatschappelijk vastgoed* kunnen worden gerekend, kunnen de twee volgende situaties tot gevolg hebben dat gebouwen kunnen worden gerekend tot het *gebied van de volkshuisvesting*, indien de minister dit op verzoek van de corporatie bepaalt:

- als het gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming betreft die behoren tot een nauw verwante categorie van maatschappelijk vastgoed en bouwkundig een geheel vormen met een voor bewoning bestemd gebouw in eigendom van die corporatie.
- in geval van het verwerven van andere gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming, en de corporatie jegens de minister aannemelijk maakt dat zij binnen vijf jaar na het tijdstip van indiening van dat verzoek die gebouwen zal slopen en ter plaatse gebouwen zal doen bouwen die behoren tot het maatschappelijk vastgoed of op andere wijze tot het gebied van de volkshuisvesting horen (zie de nadere omschrijving in artikel 52 lid 1 BTIV).

### **Omschrijving maatschappelijk vastgoed (zie art. 49 BTIV) – update**

*Blijf-van-mijn-lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden worden ook gerekend tot maatschappelijk vastgoed. In het BTIV zoals op 1 juli gepubliceerd, is dit opgenomen door vermelding van opvangcentra in bijlage 3. In de toelichting werd ten onrechte vermeld dat deze activiteiten tot het wonen worden gerekend (Nota van Toelichting 'Veeg-BTIV' onderdeel GG).*

#### *Werkzaamheden voor maatschappelijk vastgoed en/of op het gebied van de volkshuisvesting*

De werkzaamheden die te maken hebben met het doen bouwen en verwerven van gebouwen die een maatschappelijke gebruiksbestemming hebben en alles wat er volgens het BTIV bij hoort.

#### *Speciale positie basisscholen en centra voor jeugd en gezin*

Basisscholen en centra voor jeugd en gezin mogen tot het toegestane maatschappelijk vastgoed (bijlage 3) worden gerekend, indien naar het oordeel van de Minister voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat bij het tot stand brengen, in stand houden en verhuren de corporatie daarvan voldoende rendement behaalt. In deze situatie wordt een gymzaal bij een basisschool tot de DAEB gerekend (vraag 170 bij Besluit 9 maart). Bij ministeriële regeling worden nadere voorschriften gegeven voor het minimaal te behalen rendement.

#### **Speciale positie basisscholen en centra voor jeugd en gezin – update**

*Met de inwerkingtreding van de Woning wet en het BTIV per 1 juli 2015 is bepaald dat exploitatie van scholen en centra voor jeugd en gezin door toegelaten instellingen alleen is toegestaan als er een voldoende rendement wordt gerealiseerd. Deze eis geldt echter niet voor scholen en centra voor jeugd en gezin die de toegelaten instelling voor inwerkingtreding van de wet al in bezit had. Abusievelijk zijn deze categorieën niet vermeld in bijlage 4 bij het BTIV die een lijst van maatschappelijk vastgoed bevat, dat is toegestaan. Met wijziging van onderdeel HH 'Veeg-BTIV' is dit aangepast (Nota van Toelichting 'Veeg-BTIV' onderdeel HH).*

#### *Maatschappelijk vastgoed bijlage 4 BTIV*

In bijlage 4 bij het BTIV staat een opsomming van maatschappelijke vastgoed dat niet als DAEB wordt beschouwd, maar waarvan *bezit* en *beheer* worden geëerbiedigd, omdat het voor de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet en het BTIV wel tot de DAEB-activiteiten werd gerekend (zie bijlage 4 bij het BTIV). Een corporatie mag bepaalde functies in gebouwen niet meer nieuw bouwen of beheren, zoals sportvoorzieningen, sporthallen of sportcomplexen in de wijk. Dit geldt ook voor centra voor werk en gebouwen van waaruit bedrijvigheid in de buurt wordt bevorderd. De corporatie mag in dergelijke gevallen geen nieuwe initiatieven starten maar de reeds in bezit zijnde gebouwen wel behouden en exploiteren.

De corporatie mag de diensten/functies niet (meer) zelf aanbieden maar het gebouw wel ter beschikking houden voor andere maatschappelijke organisaties die genoemde diensten aanbieden.

Een corporatie zou een overzicht met de verschillende huurders kunnen opstellen om zo na te gaan of een Multi Functionele Accommodatie (MFA) tot de DAEB of de niet-DAEB behoort (zie Hoofdstuk 2 Maatschappelijk vastgoed: sociaal bijlage 3 of 4 BTIV of commercieel?).

### *Maatschappelijk vastgoed en beperkte commerciële activiteiten (10% regeling)*

Beperkte kleinschalige commerciële activiteiten zijn toegestaan als onderdeel van maatschappelijk vastgoed, bijvoorbeeld het huisvesten van een huisarts of een kapper in een gemeenschapscentrum. Een dergelijke kleinschalige commerciële activiteit mag niet meer dan 10% van het bruto vloeroppervlak van het totale vastgoed bedragen (inclusief gemeenschappelijke en parkeerruimte). (art. 48 lid 6 Woningwet, art. 50 BTIV en NvT bij BTIV par. 3.3).

### *Ombouwen van verpleeghuizen en verzorgingstehuizen (25% regeling)*

Van corporaties wordt verwacht dat zij een bijdrage leveren aan het ombouwen van verpleeghuizen en verzorgingstehuizen. Volgens de NvT bij par. 3.3 BTIV is dit toegestaan omdat het bij de huisvesting van de (voormalige) bewoners veelal gaat om huishoudens die tot de doelgroep behoren. Dergelijke gebouwen hebben door hun architectuur veel vierkante meters op de begane grond die dienst deden als keuken, ontvangstruimte of andersoortige ruimte. Een beperking om in transformatie slechts 10% van de plinten te mogen bebouwen als niet DAEB activiteit zonder het recht op borging van leningen te verliezen, zoals bij de bouw van maatschappelijk vastgoed, stuit dan op problemen.

Voor dat type complexen is het dan ook toegestaan tot 1 januari 2021 vanuit de DAEB tak commerciële huurovereenkomsten aan te gaan voor maximaal 25% van het totale vloeroppervlak van die gebouwen. Volgens de toelichting kan zo rendabel worden geïnvesteerd en wordt de transformatie versneld. De categorie vastgoed waarvoor dit geldt, is afgebakend tot vastgoed, dat (tot voor kort) werd of wordt gebruikt voor het leveren van zorg door een zorginstelling met toelating. Het betreft vastgoed voor verblijf in combinatie met verpleging, verzorging en/of begeleiding, waarvoor in het verleden door de Nederlandse Zorgautoriteit kapitaallastenvergoedingen zijn toegekend op grond van de Algemene wet bijzondere ziektekosten (AWBZ).

Corporaties hebben tot 1 januari 2017 de tijd om dergelijke complexen aan te melden bij de toezichthouder. De voorwaarden zijn uitgewerkt in hoofdstuk IX. Overgangs- en slotbepalingen van het Ontwerpbesluit (zie artikel 126 lid 3 BTIV).

### *c. Bijdragen aan de leefbaarheid (en prestatieafspraken)*

#### *Leefbaarheid en prestatieafspraken*

Corporaties mogen op grond van prestatieafspraken met gemeenten en bewonersorganisaties, onder voorwaarden bijdragen aan de leefbaarheid (zie art. 51 BTIV). De taken van de corporaties liggen primair op het terrein van “het wonen”. Investeren in de leefbaarheid is mogelijk als het gaat om het bestrijden van overlast, een schone woonomgeving en veiligheid (Vraag 178, Besluit 9 maart, pag. 34).

#### *Positie verhuurder en leefbaarheid*

Een corporatie heeft als verhuurder op grond van het Burgerlijk Wetboek de verantwoordelijkheid te zorgen voor het ongestoord woongenot van zijn huurders, ook in complexen waarin bijvoorbeeld een aantal woningen is verkocht aan de bewoners. Een corporatie mag voor dergelijke gemengde complexen bijdragen aan de leefbaarheid, bijvoorbeeld ter bestrijding van overlast vanuit een verkochte woning ten behoeve van het woongenot van een huurder of omgekeerd.

Ook in een samenwerkingsverband met andere corporaties en de gemeente kunnen corporaties werken aan de leefbaarheid in een wijk, waarbij iedere partij zijn aandeel kan



leveren in verhouding tot het eigen bezit en de eigen verantwoordelijkheid. Binnen deze inkadering kunnen de investeringen in leefbaarheid onderdeel vormen van de prestatieafspraken met gemeenten, waarbij een gemaximeerde begrenzing aan de orde is van €125 per DAEB verhuureenheid per jaar (Nota van toelichting [NvT] bij BTIV par. 3.4).

Corporaties mogen bijvoorbeeld het eigen groen om hun complexen onderhouden en bijdragen aan de bevordering van een schone woonomgeving in de direct om haar bezit gelegen ruimte. Onderhoud van de openbare ruimte is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Een corporatie mag initiatieven van bewoners ondersteunen die zijn gerelateerd aan het bezit van de corporatie. Buiten het bijdragen aan deze initiatieven is sponsoring niet toegestaan.

Een corporatie mag op grond van verantwoord vastgoedbeheer betrokken zijn bij het bevorderen van de veiligheid in en om het bezit, mede omdat zij als verhuurder het woongenot van de huurders moet garanderen. Het is niet de bedoeling dat de corporatie een eigen veiligheidsteam in de wijk heeft. Optreden bij onveilige situaties, voor zover deze niet samenhangen met de infrastructuur van het bezit, is een taak van politie en gemeente.

### **Positie verhuurder en leefbaarheid – update**

*In artikel 51 BTIV is een omschrijving gegeven van diensten die de toegelaten instelling mag aanbieden om de leefbaarheid in stand te houden en welk bedrag zij hieraan maximaal mag besteden. Uit hoofde van artikel 51 BTIV geldt dat bijdragen aan de leefbaarheid behoren tot de kerntaak van toegelaten instellingen voor zover het de volgende zaken betreft:*

- a) woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling;*
- b) aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling en*
- c) bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid.*

*De personeelslasten die betrekking hebben op leefbaarheid (huismeesters, woonconsulenten en dergelijke) moeten expliciet worden verantwoord. Bepaald is dat het bedrag van € 126,25 per DAEB-woning inclusief zowel interne als externe personeelslasten geldt; een hoger bedrag in een bepaald jaar is toegestaan indien dit bedrag expliciet is opgenomen in de voor dat jaar gemaakte prestatieafspraken tussen toegelaten instelling, gemeente en huurdersorganisatie. Kosten van huismeesterstaken die op grond van het Besluit servicekosten als servicekosten bij de huurder in rekening kunnen worden gebracht, hoeven niet te worden gedekt uit het bedrag voor leefbaarheidsuitgaven. Dit zijn immers kosten die samenhangen met de bewoning. (Nota van Toelichting 'Veeg-BTIV' onderdeel GG).*



### **Voorbeeld Servicekosten Corporatie Onderdak**

Corporatie Onderdak biedt in meerdere complexen extra service aan. Jaarlijks vindt een afrekening plaats waarbij ook administratiekosten in rekening worden gebracht (2% van de kosten). De volgende extra services worden aangeboden:

- Alarmering c.q. beveiliging
- Onderhoud groenvoorziening
- Huismeester
- Verlichting parkeergarage

Onderdak biedt deze services in volledig aan hen behorende huurcomplexen. In het geval van gemengde complexen brengt de VvE servicekosten in rekening bij Onderdak en belast Onderdak dit door aan de huurders. Onderdak voert zelf geen VvE-beheer taken uit.

Mag Corporatie Onderdak onder de nieuwe Woningwet en het BTIV deze service ook nog bieden?

- De alarmering c.q. beveiliging en de verlichting in een parkeergarage betreffen voorzieningen in het kader van de veiligheid, deze zijn toegestaan.
- Onderhoud van de groenvoorziening is toegestaan, indien dit het onderhoud van het groen om de complexen van Onderdak betreft en niet het groen in de openbare ruimten.
- Het in dienst hebben van een huismeester is toegestaan voor de instandhouding van de leefbaarheid.

#### *d. Ontwikkeling van bedrijfsmatig vastgoed*

##### *Kantoorruimten als onderdeel van maatschappelijk vastgoed*

Corporaties mogen beperkt betrokken zijn bij de bouw en exploitatie van bedrijfsmatig onroerend goed of vastgoed voor commerciële huurders. Dit zijn niet-DAEB activiteiten. De eigen kantoorruimte wordt aangemerkt als DAEB werkzaamheden.

##### *Overig vastgoed met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming (investeringsvoorwaarden)*

Wanneer in de plint van een woongebouw (of op, onder of aan een woongebouw) een of meer winkels worden ondergebracht, bijvoorbeeld in het kader van het herstructureren van een wijk, mag een corporatie deze niet-DAEB investeringen alleen op zich nemen als marktpartijen hierin niet zijn geïnteresseerd.

Voordat de corporatie dat commerciële vastgoed mag realiseren, moet een markttoets worden doorlopen en dient een toets op het rendement plaats te vinden (procedure van artikel 44c Woningwet). Voor deze investeringen geldt een beperking in omvang: de investering in bedrijfsmatig vastgoed mag niet meer dan 25% van het bruto vloeroppervlak uitmaken en de investering in het bedrijfsmatig vastgoed is maximaal € 10 miljoen.

##### *Duurzaamheid als onderdeel van de infrastructuur; verduurzaming en aanbrengen van voorzieningen aan huurwoningen*

Tot het werkdomein van corporaties wordt gerekend dat corporaties voorzieningen aanbrengen aan hun woningen waarmee zij op een duurzame manier kunnen voorzien in het energiegebruik in de woning (zonnepanelen, grondwarmtepompen, warmte-koude opslaginstallaties e.d.). Dit mag ook als deze in, op of aan gebouwen zijn aangebracht in de buurt van het woningbezit, op voorwaarde dat deze voorzieningen uitsluitend ten goede komen aan de eigen huurders van de desbetreffende woningen. Dat type voorzieningen wordt

beschouwd als onderdeel van de infrastructuur van een woning (vraag 69 en 166 Besluit 9 maart p. 29).

De corporatie mag ook huurders die dat zelf willen, ondersteunen bij het installeren van duurzame voorzieningen en de kosten verrekenen via de servicekosten.

Corporaties mogen niet in energieleveranties aan derde partijen treden. Wel mogen corporaties, evenals particuliere eigenaren van woningen en gebouwen, energie van bijvoorbeeld op de woning of het gebouw geplaatste zonnepanelen terug leveren aan het energienet.

Ook wordt ruimte geboden voor energieleveranties bij gemengde complexen, indien de corporatie bijvoorbeeld een deel van de woningen heeft verkocht aan voormalige huurders. (NvT bij par. 3.2 BTIV).

## 1.5 Toewijzing van huurwoningen en de wettelijke passendheidsnorm

### 1.5.1 Inleiding

Tot het werkdomein van corporaties hoort de verhuur van woningen. Bij de verhuur van woningen worden in het bijzonder aan de toewijzing van woningen eisen gesteld.

De verplichtingen die gelden voor corporaties voor de toewijzing van huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 710,68 in 2015) aan huishoudens met een bepaald maximum inkomen per jaar zijn gebaseerd op staatssteunregels over compensatie voor corporaties.

De verplichting te voldoen aan de wettelijke 'passendheidsnorm' vindt plaats in het kader van de huurtoeslag; dit passend toewijzen heeft niets te maken met genoemde staatssteunregels. Een corporatie dient aan beide wettelijke eisen te voldoen.

De ervaring in de praktijk leert dat bij herijking van de portefeuille het passend toewijzen al dan niet in relatie tot het huurbeleid en de betaalbaarheid van grote invloed is op de voorgenomen administratieve of juridische scheiding. Het huurcontract vormt de basis voor de DAEB omschrijving (al dan niet gereguleerd contract).

*De volgende onderwerpen komen in het kader van de toewijzing aan de orde:*

#### 1.5.2. Toewijzen huurwoningen tot liberalisatiegrens

- verzoek tot vaststelling lager percentage dan 90%
- geen inkomenseis bij toewijzing aan zorgbehoevenden
- verhuur door intermediars

#### 1.5.3. Passend toewijzen in kader van huurtoeslag

- passend toewijzen
- wijze van beoordeling door corporaties

#### 1.5.4. Opvragen inkomensgegevens

## 1.5.2 Toewijzen van huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens (staatssteunregeling)

### Toewijzen van huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens

De Europese Commissie heeft voorwaarden gesteld aan de inkomensgrens van (toekomstige) huurders die in aanmerking willen komen voor sociale huurwoningen, woongelegenheden met een huurprijs tot ten hoogste de liberalisatiegrens (€ 710,68 in 2015).

Een corporatie dient van de vrijkomende woongelegenheden met een huur tot de liberalisatiegrens ten minste 90% toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.911 (prijsspeil 2015; de inkomensgrens wordt bij AMvB vastgelegd en jaarlijks aangepast). Deze eisen waaraan een corporatie moet voldoen bij het toewijzen en verhuren van vrijgekomen woongelegenheden, zijn gebaseerd op het Besluit over staatssteun aan corporaties van de Europese Commissie (15 december 2009).

De regels voor toewijzing en verhuur van woongelegenheden betreffen in het algemeen het bestendigen van het toewijzings- en verhuurbeleid op grond van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting dat sinds 2011 van kracht is.

Een uitzondering op de regels die sinds 2011 van kracht zijn, betreft het tijdelijk - voor de duur van 5,5 jaar - verlagen van het toewijzingspercentage van 90% tot 80% aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.911 (art. 16 BTIV). Door deze tijdelijke aanpassing moet een corporatie tot en met 2020 ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijsspeil 2015) en mag de corporatie maximaal 10% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.950 (prijsspeil 2015). De extra ruimte van 10% is opgenomen om deze groep huurders tijdelijk extra toegang te bieden tot de sociale huursector.

De corporatie mag maximaal 10% van de vrijkomende huurwoningen toewijzen aan huurders met een hoger inkomen dan € 38.950 (prijsspeil 2015). De corporatie moet daarbij de geldende voorrangregels uit het BTIV in acht nemen en voorrang bieden aan personen die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden, zoals fysieke en psychische beperkingen, moeilijkheden ondervinden bij het vinden van voor hen passende huisvesting. Indien na het verhuren aan bovengenoemde urgenten nog ruimte is binnen de 10% vrije ruimte, kan de corporatie deze ruimte benutten voor toewijzing aan huishoudens met hogere huishoudinkomens. Dit dient op een transparante wijze plaats te vinden aan de hand van door de corporatie vastgesteld beleid waarover de corporatie overleg moet voeren met bewonersorganisaties.

De corporatie dient ook de geldende huisvestingsverordening in acht te nemen, deze gaat vóór het beleid van de corporatie (zie art. 59 BTIV en NvT bij par. 3.7.1 en 3.7.3 BTIV).

### Verzoek tot vaststelling lager percentage dan 90%

Een corporatie kan de minister verzoeken een lager toewijzingspercentage dan 90% voor haar vast te stellen (art. 48 lid 5 Woningwet). De minister gaat alleen met dit verzoek akkoord als een of meer andere corporaties dit lagere percentage compenseren. Een dergelijk verzoek dient aan de voorwaarden te voldoen die in art. 60 BTIV zijn opgenomen.

## Geen inkomenseis bij toewijzing aan zorgbehoevenden

Geen inkomenstoets is vereist als (een lid van) het huishouden beschikt over één van de vastgestelde zorgindicaties. Het betreft indicaties voor verblijf en/of ADL-assistentie, die hun basis vinden in de Wet langdurige zorg, de Zorgverzekeringswet of de wet maatschappelijke ondersteuning.

Een inkomenstoets is ook niet vereist, indien een lid van het huishouden meer dan 10 uur verzorging en/of verpleging per week ontvangt voor een periode van ten minste één jaar. Deze zorg valt onder de Zorgverzekeringswet en het Besluit zorgverzekeringen. De wijkverpleegkundige bepaalt de omvang van de zorg die een persoon nodig heeft en legt dit vast in een zorgplan. Een corporatie dient te vragen naar het zorgplan voor het nagaan of een persoon deze zorg ontvangt. De corporatie toetst slechts of de betreffende huurder tot de aangewezen groep zorgbehoevenden behoort. De verkregen gegevens mag de corporatie alleen gebruiken voor de toets in het kader van de toewijzing en bewaren tot het moment waarop de rechtmatigheid van die toewijzing door de toezichthouder is beoordeeld (Vraag 190 en 191, Antwoorden 9 maart, pag. 36).

Het laatstelijk geldende regime van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt op het punt van de toewijzing aan zorgbehoevenden ongewijzigd voortgezet.

## Verhuur door intermediairs

Intermediaire partijen, bijvoorbeeld zorginstellingen, die woningen van een corporatie verhuren, moeten zich houden aan de regels voor de inkomenstoetsing. De intermediaire verhuurder dient - in plaats van de corporatie - de inkomenstoets uit te voeren. Dit heeft tot gevolg dat de intermediair de beschikking krijgt over de gegevens van de individuele toewijzingen, terwijl de corporatie zich over alle toewijzingen, met inbegrip van die door intermediairs, dient te verantwoorden.

De corporatie moet zich, gezien haar uitgebreide verantwoordelijkheid voor het juiste handelen van de intermediairs, ervan verzekeren dat die gegevens juist en volledig zijn en dat zij daarover voldoende wordt geïnformeerd. Zij moet zich er maximaal voor inspannen dat hierover toereikende afspraken worden gemaakt met de intermediairs. In het besluit is geregeld dat het toegelaten instellingen niet is toegestaan overeenkomsten te sluiten waarin geen sluitende afspraken over de verantwoording zijn gemaakt (NvT bij par. 3.7.2 BTIV).

In de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: Tijdelijke regeling DAEB) is onderscheid gemaakt tussen overeenkomsten die vóór 18 mei 2013 zijn aangegaan, waarin nog geen afspraken over een juiste en volledige verantwoording zijn gemaakt, en overeenkomsten die ná die datum zijn aangegaan. In het eerste geval kan een tekortschietende verantwoording als gevolg daarvan de corporatie niet worden aangerekend. Dit geldt niet in geval van (nieuwe of overgesloten) overeenkomsten die na 18 mei 2013 tot stand zijn gekomen. Met de wijziging van de Tijdelijke regeling DAEB die op 1 januari 2015 in werking is getreden is verduidelijkt, dat het aangaan van verhuurovereenkomsten met intermediairs niet in de weg mag staan aan een juiste toepassing van de toewijzingsregels door corporaties (zoals bedoeld in artikel 48 lid 1 Woningwet, toelichting bij artikel 58 BTIV).

Zie tevens over het toewijzen van woningen met een huur tot en met de liberalisatiegrens op basis van de staatssteunregeling, Aedes Woningwet in de praktijk vragen en antwoorden (Q & A) versie 4, 27 augustus 2015, vragen par. 9.

### 1.5.3 Passend toewijzen van huurwoningen in het kader van de huurtoeslag

#### Passend toewijzen

Corporaties moeten ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag vanaf 1 januari 2016 een woning met een huur tot de aftoppingsgrens toewijzen (art. 46 lid 2 Woningwet en art. 54 BTIV). Dit betekent maximaal € 576,87 huur per maand voor één of tweepersoonshuishoudens en maximaal € 618,24 huur per maand als sprake is van een drie of meer persoonshuishouden (prijsspeil 2015). Huurders hebben niet de vrijheid te kiezen voor een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens, tenzij de corporatie gebruik zou willen maken van de 5% vrije marge. Bij de passendheidsnorm worden geen minimuminkomenseisen gesteld.

Bij de passendheidsnorm wordt evenals bij de staatssteunregeling een uitzondering gemaakt voor bepaalde groepen studenten en statushouders. Woningzoekenden die tot deze groepen behoren worden geacht tot deze groepen te horen zonder dat zij daartoe inkomensgegevens hoeven te overleggen (zie NvT bij par. 3.8 BTIV).

De slaagkans van de huurtoeslagdoelgroep zou volgens de regering bewaakt kunnen worden in het periodiek overleg tussen corporatie en de gemeente respectievelijk de bewonersorganisaties. Bij signalen dat de effectuering van de passendheidsnorm leidt tot ongewenste effecten op dit gebied, zal de regering zich beraden over aanvullende maatregelen om de slaagkans van huishoudens binnen de huurtoeslagdoelgroep te waarborgen.

Indien een corporatie de norm onderschrijft, *kan* toepassing van het sanctie-instrumentarium van de Woningwet aan de orde zijn. De regering noemt hiervoor de bestuurlijke boete. De hoogte van de boete kan worden afgestemd op de mate van overschrijding van de norm en op de vraag of hier in de voorgaande jaren ook al sprake van was (vraag 210, Antwoorden 9 maart, pag. 39).

Het passend toewijzen geldt ook voor woningen met een huur tot en met € 710,68 in de niet-DAEB-tak. Alle woongelegenheden met een huur tot en met € 710,68 worden beschouwd als woningen in het gereguleerde gebied. Passend toewijzen is subject gebonden en gekoppeld aan het huishoudinkomen van de (toekomstige) huurder. Passend toewijzen geldt niet voor woningen in de juridische gesplitste niet-DAEB-dochter, ongeacht de huurprijs, omdat de dochter/woningvenootschap een zelfstandige rechtspersoon is en niet behoort tot de corporatie (zie Aedes Q&A versie 4, vraag 8.33).

Zie tevens over het passend toewijzen Aedes Woningwet in de praktijk vragen en antwoorden (Q & A) versie 4, 27 augustus 2015, vragen par. 8.

#### Wijze van beoordeling door de corporaties

Voorafgaand aan een woningtoewijzing is geen zekerheid te geven of een huishouden in aanmerking zal komen voor huurtoeslag. Er zijn bijvoorbeeld geen vastgestelde gegevens over het actuele huishoudeninkomen en vermogen. Voor de beoordeling vooraf zal de corporatie een inschatting moeten maken of het huishouden in aanmerking zal komen voor huurtoeslag – en dus binnen de 95% passendheidsnorm moet worden toegewezen. Deze inschatting zal de corporatie aan de hand van dezelfde gegevens moeten maken als die welke gehanteerd worden voor de bepaling of voldaan is aan de norm van de toewijzing in het kader van de staatssteunregeling (NvT bij par. 3.8 BTIV).

Bij de beoordeling of het huishouden voor de passendheidsnorm in aanmerking komt voor huurtoeslag moet de corporatie uitgaan van:

- de inkomensverklaring (IBRI-verklaring) van de Belastingdienst over het meest recente (voorlopig dan wel definitief) vastgestelde inkomen die ook al moet worden opgevraagd voor de staatssteunregeling dan wel;
- een inkomensverklaring met bewijsstukken, indien bij de Belastingdienst geen inkomensgegevens bekend zijn, of ingeval van een sterke daling van het actuele inkomen;
- het inkomen van huurder, diens partner en medebewoners, maar niet van (verdienende) kinderen.

Bij de passende woningtoewijzing zal net als bij de staatssteunregeling geen vermogenstoets plaatsvinden. Inkomen uit sparen of beleggen telt wel mee als onderdeel van het verzamelinkomen.

#### 1.5.4 Opvragen inkomensgegevens voor beide toetsen

De corporatie kan voor de beoordeling van de toewijzing van sociale huurwoningen in het kader van de staatssteunregeling en die voor het voldoen aan de passendheidsnorm in het kader van de huurtoeslag uitgaan van dezelfde gegevens. De corporatie dient één keer gegevens op te vragen voor beide toetsen. In Bijlage 5 van het BTIV zijn twee stroomschema's voor het toetsen van het huishoudinkomen opgenomen. Het verschil is dat de toetsen elk een ander niveau van de maximuminkomengrens en maximumhuurgrens hanteren. Als er een akkoordverklaring is voor de passendheidsnorm is automatisch ook vastgesteld dat de woningtoewijzing voldoet aan de staatssteunregeling.

Bij passend toewijzen zal per 1 januari 2016 dezelfde inkomensdefinitie worden gebruikt als die nu wordt gebruikt voor het toewijzen van huurwoningen op grond van de staatssteunregeling (voorheen de Tijdelijke regeling DAEB) (zie Aedes Q&A versie 4, vraag 8.7, 8.42 en 9.2).

#### **Passend toewijzen – update**

*In de Q&A van Aedes (versie 5, gepubliceerd op 14 maart 2016) is aangegeven dat corporaties vanaf 1 januari 2016 dienen te voldoen aan de eis voor passend toewijzen. Over de tweede helft van 2015 wordt nog geen informatie met betrekking tot passend toewijzen opgevraagd voor CorpoData.*

*Voor de toepassing van de passendheidsnorm mag de corporatie ook uitgaan van een schatting van het actuele inkomen, indien dit hoger is dan blijkt uit de te overleggen (belasting)gegevens. Hiermee is het mogelijk om een huurder die op grond van het meest recente door de Belastingdienst vastgestelde inkomen een woning zou moeten krijgen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens, maar die inmiddels bijvoorbeeld door het aanvaarden van werk na afronding van een studie, een inkomen boven de huurtoeslaginkomengrens heeft, te huisvesten in een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens, zonder daarbij de 5% marge binnen de passendheidsnorm te behoeven benutten. Het initiatief tot het overleggen van de actuele inkomensgegevens ligt uitsluitend bij de (toekomstige) huurder en niet bij de toegelaten instelling (art. 56 BTIV; Artikel I, onderdeel R Veegbesluit BTIV).*



## 1.6 Werkzaamheden in de grensregio

Tot het werkdomein van corporaties horen wel bepaalde werkzaamheden in de grensregio, maar niet nieuwe werkzaamheden in het buitenland buiten de grensregio.

### Werkzaamheden in de grensregio

De Autoriteit moet vooraf goedkeuring verlenen aan een corporatie wanneer deze werkzaamheden wil verrichten in een buurland van Nederland, dus in Duitsland of België (zie art. 41 a Woningwet, art. 34 BTIV en NvT bij par. 3.9). Toestemming kan worden verleend indien de werkzaamheden passen binnen de toegestane werkzaamheden van een corporatie en de corporatie aannemelijk kan maken dat met de werkzaamheden het belang van de volkshuisvesting in Nederland, meer in het bijzonder in de regio waarin zij feitelijk werkzaam is, wordt gediend. Investerings in de leefbaarheid zijn dan ook toegestaan in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de corporatie (Vraag 227 Besluit 9 maart pag. 45).

### Werkzaamheden in het buitenland anders dan in de grensregio

Corporaties mogen geen activiteiten in het buitenland ontwikkelen of ondersteunen. Garanties die reeds bestaan op tijdstip van inwerkingtreding van de Herzieningswet en de novelle hoeven niet te worden beëindigd. Geen nieuwe garanties mogen worden aangegaan (NvT bij par. 3.10).

## 1.7 Opties voor scheiding tussen DAEB- en niet-DAEB bezit en -activiteiten

### 1.7.1 Inleiding

Corporaties moeten een scheiding aanbrengen tussen hun DAEB-bezit en -activiteiten (kerntaken) en hun overige bezit en activiteiten, hun niet-DAEB-bezit en -activiteiten genoemd. De kerntaken betreffen het DAEB-bezit en de activiteiten gericht op de sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 710,68 per maand (prijspeil 2015), het maatschappelijk vastgoed en de daaraan gerelateerde diensten. Tot de niet-DAEB worden het overige bezit en de overige activiteiten gerekend.

Corporaties kunnen de keuze maken tussen een administratieve scheiding, een hybride administratieve scheiding of een juridische scheiding. Voor 'kleine' corporaties geldt een uitzondering, deze kunnen zich beperken tot het aanbrengen van een vermogensscheiding.

### 1.7.2 Corporaties die zijn uitgezonderd van vermogensscheiding

#### Scheiding voor 'kleine' corporaties (art. 49 Woningwet, art. 64 BTIV)

Kleine corporaties kunnen zich op grond van Europese regelgeving beperken tot het aanbrengen van een baten en lasten scheiding, indien zij aan de volgende drie cumulatieve voorwaarden voldoen:

1. De corporatie dient een totale netto jaaromzet te hebben van minder dan € 30 miljoen gedurende twee boekjaren en;
2. Het aandeel in die omzet van haar werkzaamheden die niet behoren tot de DAEB was in die jaren minder dan 5%, en;
3. In enig boekjaar was het aandeel van haar investeringen in werkzaamheden die niet behoren tot de DAEB in het totaal van haar investeringen minder dan 10%.

(Zie voor de nadere invulling van de eisen hoofdstuk 5).



Bij ministeriële regeling wordt jaarlijks het bedrag voor de netto-jaaronzet aangepast. Nadere voorschriften zullen worden gegeven voor de wijze van scheiding door de corporatie van baten, lasten, activa en passiva en daarmee verband houdende zaken. Deze corporaties hoeven geen aparte balansen voor de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak te hebben, omdat er geen aparte takken zijn.

De kosten en opbrengsten (baten en lasten) van de DAEB-activiteiten moeten wel worden onderscheiden van die van de niet-DAEB-activiteiten. Dit kan op basis van een kostenverdeelstaat. De kosten en opbrengsten moeten daarbij op grond van consequent toegepaste en objectief te rechtvaardigen beginselen inzake kostprijsadministratie worden toegerekend. Dit betekent dat kosten en opbrengsten die direct samenhangen met DAEB-activiteiten dan wel niet-DAEB-activiteiten volledig aan de DAEB-activiteiten respectievelijk niet-DAEB-activiteiten moeten worden toegerekend.

### **Scheiding voor 'kleine' corporaties (art. 49 Woningwet, art. 64 BTIV) - update**

*Bij het bepalen van de € 30 miljoen omzet en het aandeel van de omzet uit niet-DAEB-werkzaamheden dient geen rekening gehouden te worden met verkoopopbrengsten. In het wetsvoorstel voor de Veegwet Wonen is opgenomen dat het gaat om de totale netto jaaronzet, verminderd met de opbrengsten uit levering van onroerende zaken (door bijvoorbeeld verkoop niet-DAEB bezit). In het definitieve beoordelingskader zijn de verkoopopbrengsten derhalve niet opgenomen in de omzetdefinitie (zie Q&A Beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB juni 2016).*

### **Indirecte kosten**

Voor indirecte kosten en opbrengsten dienen verdeelsleutels te worden gebruikt. Uitgangspunt daarbij moet zijn dat de kosten en opbrengsten worden toegedeeld aan DAEB-activiteiten respectievelijk niet-DAEB-activiteiten naar de mate waarin zij op de te onderscheiden activiteiten betrekking hebben.

Indien een dergelijke koppeling niet kan worden gemaakt, kan de toedeling plaatsvinden op basis van een naar rato-benadering, bijvoorbeeld in de verhouding tussen DAEB-en niet-DAEB-vastgoed. De uitgangspunten en verdeelsleutels op basis waarvan de toedeling plaats vindt moeten duidelijk zijn vastgelegd.

### **Goedkeuring scheiding door Autoriteit**

De corporatie moet de wijze waarop de corporatie de baten-lastenscheiding vormgeeft, voorleggen aan de Autoriteit. De corporatie dient hierbij te kunnen aantonen dat compensatie, bijvoorbeeld door WSW-geborgde leningen, uitsluitend is gebruikt voor DAEB-activiteiten. De door WSW-geborgde financiering beschikbaar gekomen middelen moeten voor DAEB-werkzaamheden zijn of worden aangewend.

### **Inzet 'eigen middelen'**

Corporaties mogen de 'eigen middelen' in principe vrij inzetten voor DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. Interne financiering en de daarvoor benodigde opbouw van een voorziening uit verkoopopbrengsten zijn niet aan de orde. Ook liberalisering van een huurwoning leidt niet tot 'overheveling' naar de niet-DAEB-tak omdat er geen aparte takken zijn.

### 1.7.3 Administratieve scheiding of juridische scheiding

Corporaties die zijn uitgezonderd van de verplichte vermogensscheiding en in aanmerking komen voor een baten en lasten scheiding voor kleine corporaties kunnen vrijwillig kiezen voor bijvoorbeeld een administratieve scheiding. Dit kan aan de orde zijn als een corporatie vooraf de kosten wil sturen en deze niet achteraf wil toerekenen.

Corporaties die niet aan de drie voorwaarden voor de vermogensscheiding voor kleine corporaties voldoen, zijn wettelijk verplicht hun DAEB-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten te scheiden. Zij dienen daarvoor een keuze te maken tussen een administratieve of een juridische scheiding.

#### Instemming minister met voorstel van scheiding

De minister dient zowel bij een administratieve als een juridische scheiding vooraf in te stemmen met de voorstellen van de corporatie voor een administratieve of juridische scheiding (zie NvT bij par. 4.5.1 BTIV).

#### Doel van de scheiding DAEB niet-DAEB

Werkzaamheden voor DAEB mogen geborgd worden verricht. Daarvoor is compensatie (DAEB-staatssteun) toegestaan. Werkzaamheden in de niet-DAEB-tak (bij administratieve scheiding) of in woningvennootschappen (bij juridische scheiding) moeten worden uitgevoerd zonder compensatie. Nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden moeten na de scheiding tegen marktconforme condities worden gefinancierd. Dit houdt in dat voor deze werkzaamheden geen borging meer kan worden verkregen. Geen vermogen, onderpand of zekerstellingen mag vanuit de DAEB voor niet-DAEB worden verstrekt.

#### Onderbrenging in DAEB-tak

Artikel 66 BTIV regelt wat de corporaties in de DAEB-tak dienen onder te brengen. Dat zijn in de eerste plaats hun onroerende zaken die samenhangen met hun werkzaamheden die diensten van algemeen economisch belang zijn. Daarnaast behoren de door het WSW geborgde leningen, hun grond en hun baten en lasten toegedeeld te worden aan de DAEB-tak, voor zover er een samenhang met DAEB-werkzaamheden bestaat.

Voor de grondposities geldt dat als binnen vijf jaar wordt gebouwd sprake is van DAEB, in alle andere gevallen van niet-DAEB (zie art. 66 lid 1 sub e BTIV en art. 81 BTIV). De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) zal nog termijnen stellen waarbinnen de betrokken grondposities in de niet-DAEB moeten zijn ingebracht (zie par. 2.2).

Artikel 66 onderdeel h BTIV heeft betrekking op vorderingen en schulden die bijvoorbeeld samenhangen met de vervreemding van woongelegenheden. Hierbij kan sprake zijn van bedingen die van toepassing zijn bij een opvolgende vervreemding aan een persoon die de woongelegenheden als eigenaar zal gaan bewonen; deze bedingen betreffen veelal een vorm van deling van de winst die dient plaats te vinden.

De corporaties dienen alles wat zij niet in de DAEB-tak dienen onder te brengen, in de niet-DAEB-tak onder te brengen. Daaronder behoren de met hen verbonden ondernemingen, vaak dochtermaatschappijen. In dit kader behoren woningvennootschappen daar niet toe, omdat die uit een juridische scheiding ontstaan (art. 67 BTIV).

## Levensvatbaarheid

Uitgangspunt voor zowel de administratieve scheiding als de juridische scheiding is dat respectievelijk de 'DAEB-tak en de niet-DAEB-tak' of 'de corporatie (toegelaten instelling) en de woningvennootschappen' op het moment van scheiding levensvatbaar en zelfstandig financierbaar dienen te zijn. De minister onthoudt zijn goedkeuring aan het voorstel voor de splitsing als dat niet het geval is. In beginsel mag maximaal 60% van de over te dragen woningen worden gefinancierd met aandelenkapitaal (zie paragraaf 2.5.4). Bij een juridische splitsing is het mogelijk daarvan af te wijken, wanneer dit noodzakelijk is voor de levensvatbaarheid en continuïteit van de woningvennootschap (artikel 89 BTIV).

Bij de scheiding wordt de niet-DAEB-tak respectievelijk de woningvennootschap voor een deel gefinancierd door een (boekhoudkundige) marktconforme lening van de DAEB-tak respectievelijk de corporatie, die geleidelijk omgezet wordt in ongeborgde financiering uit de markt (zie verder Hoofdstuk 5).

### 1.7.4 Administratieve scheiding

Bij een administratieve scheiding vindt scheiding plaats binnen de corporatie - dus op toegelaten instelling niveau - in twee van elkaar gescheiden bedrijfsonderdelen: de DAEB-tak met het DAEB-bezit en -activiteiten (art. 66 BTIV), die de kerntaken uitvoert en de niet-DAEB-tak met het overige bezit en de overige activiteiten (art. 67 BTIV) die de overige taken uitvoert. De corporatie moet daarvoor al haar baten, lasten, activa en passiva toerekenen aan de DAEB-tak of de niet-DAEB-tak. De geborgde leningen (de leningen waarvoor het Rijk en gemeenten garant staan) moet de corporatie toerekenen aan de DAEB-tak.

### Te liberaliseren woningen

Bij een administratieve scheiding kan een corporatie in geval van liberalisatie van huurwoningen, deze administratief laten overgaan van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak. Deze voornemens maken deel uit van het overleg met gemeenten en huurders(organisaties) over de prestatieafspraken.

### 1.7.5 Hybride variant bij administratieve scheiding

#### Administratieve scheiding met juridische dochter

Wanneer een corporatie zowel een niet-DAEB-tak als een juridische dochter wenst, een zogenoemde hybride variant, dient de corporatie het regime van een administratieve scheiding te volgen. Onderdeel van het scheidingsvoorstel is dat in de niet-DAEB-tak een verbinding zal worden opgericht waarin een deel van het niet-DAEB-bezit zal worden ondergebracht (NvT bij par. 4.5.3 en par. 4.5.5 BTIV).

Het hangt van de aard van de verbinding af of deze op grond van de overgangsbepalingen al dan niet in lijn moet worden gebracht met de Woningwet 2015 en het BTIV (zie Hoofdstuk 7).

#### Hybride scheiding – update

*De Aw definieert als hybride scheiding de situatie dat een toegelaten instelling kiest voor een combinatie van administratieve scheiding met overheveling naar een dochtervennootschap. Alleen indien er ook daadwerkelijk bezit wordt overgeheveld van de toegelaten instelling naar een dochter kwalificeert de scheiding volgens de Aw als hybride. Indien er een administratieve*

*scheiding plaatsvindt waarbij de huidige nevenstructuur in stand blijft, dan geldt dit als een administratieve scheiding volgens de Aw (definitief beoordelingskader Aw mei 2016).*

### 1.7.6 Juridische scheiding

Bij de juridische scheiding dient de corporatie al haar niet-DAEB-bezit en – werkzaamheden, zoals de duurdere huurwoningen, koopwoningprojecten, het commerciële vastgoed en de daarbij behorende activiteiten (dus alle niet-DAEB baten, lasten, activa en passiva) onder te brengen in een of meer woningvennootschappen (besloten NV's of BV's met een blokkeringsregeling).

Voor de methode van juridische scheiding kan de corporatie kiezen tussen een *activa passiva transactie* (overdracht onder bijzondere titel) of een *juridische (af)splitsing* (als bedoeld in artikel 2:334a BW) (overgang onder algemene titel). Na de juridische (af)splitsing is de corporatie 100% aandeelhouder van de woningvennootschap(pen).

De financiële continuïteit van elke woningvennootschap moet zijn gewaarborgd. De corporatie kan zolang zij meerderheidsaandeelhouder is van de woningvennootschap daarvan het bestuur vormen.

#### *Verplicht aanbieden van aandelen voor verkoop*

De minister kan bepalen dat de corporatie haar aandelen in een woningvennootschap in het openbaar aanbiedt als naar het oordeel van de minister de vervreemding van aandelen noodzakelijk is. Dit kan aan de orde zijn voor het waarborgen van de financiële continuïteit van de corporatie, of het door de corporatie kunnen voldoen aan het vereiste dat de corporatie naar redelijkheid bijdraagt aan het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is (art. 42 lid 1 eerste volzin BTIV)

#### **Opmerking Deloitte**

*Bij de keuze voor een juridische scheiding bestaat de mogelijkheid dat een corporatie zijn niet-DAEB op termijn te koop moet aanbieden, omdat de minister kan bepalen dat de corporatie zijn aandelen in de woningvennootschap in het openbaar moet aanbieden. Wellicht wilt u dit betrekken bij de afweging voor het maken van uw keuze.*

### Voorwaarden voor het aangaan van een verbinding bij een juridische scheiding

De voorwaarden voor het aangaan van een verbinding zijn ook van toepassing op een juridische scheiding (art. 21 Woningwet).

De corporatie moet over het verzoek voor een juridische scheiding overleg voeren met de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is en met de in het belang van de huurders werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies (als bedoeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder). De zienswijzen van die instanties op die scheiding dienen bij dat verzoek te worden gevoegd.

In art. 81 BTIV is geregeld welke niet-DAEB onroerende zaken, leningen, financieel waardeerbare rechten en verplichtingen, baten en lasten een corporatie in de woningvennootschap dient onder te brengen.

### Meer onderbrengen in gelieerde onderneming dan niet-DAEB

In het scheidingsvoorstel kan een corporatie meer zaken en daaraan verbonden rechten en verplichtingen onderbrengen dan de - op grond van de Woningwet - vereiste niet-DAEB. De afweging daarvoor kan worden gemaakt om zo te voldoen aan door de wet vereiste financiële continuïteit van elke woningvennootschap of voor het meer in overeenstemming brengen van

het aantal sociale huurwoningen met de vraag naar die woningen (MvT bij Woningwet pag. 65).

### **Te liberaliseren woningen**

De corporatie kan evenals bij de administratieve scheiding ook te liberaliseren woningen naar de woningvennootschap afsplitsen. Zie daartoe paragraaf 4.5.5 BTIV. De minister moet instemmen met deze juridische afsplitsing. In artikel 86 BTIV is aangegeven welke gegevens de toegelaten instelling moet overleggen bij haar verzoek om een juridische splitsing.

Een corporatie kan ervoor kiezen om woongelegenheden met een huur tot ten hoogste de liberalisatiegrens over te brengen naar de niet-DAEB-tak of de woningvennootschap. Een corporatie kan daartoe overgaan om meer woongelegenheden beschikbaar te hebben voor huishoudens met middeninkomens (par. 4.5.5 NvT bij BTIV).

Dit betreft woongelegenheden en gemengde geliberaliseerde complexen waarvan de waardering van de kwaliteit kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan de liberalisatiegrens. Dit is mogelijk zolang het aantal daarin ondergebrachte woongelegenheden niet hoger wordt dan 10% van het te liberaliseren bezit, de DAEB-woongelegenheden in gemengde geliberaliseerde complexen niet meegerekend.

De Minister kan op verzoek van de corporatie een hoger percentage dan 10% vaststellen, indien de corporatie 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 kan worden gegeven aan het naar redelijkheid bijdragen aan het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is. Ook dient de financiële continuïteit van de corporatie te zijn gewaarborgd (zie art. 81 lid 3 BTIV).

### **Verplichte overgang van woningen**

Woningen met een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens dienen in de DAEB-tak te worden ondergebracht. Woningen die met een niet-geliberaliseerd contract worden verhuurd en een huurprijs hebben boven de liberalisatiegrens, worden eveneens tot de DAEB-tak gerekend. Dit laatste vloeit voort uit artikel 47 lid 1 onderdeel c Woningwet.

Indien de huurprijs van deze woningen na mutatie boven de liberalisatiegrens komt of blijft, moeten deze naar de niet-DAEB-tak overgaan. De woningen dienen dan administratief tegen marktwaarde over te gaan van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak (als ware het een verkoop). Wanneer de corporatie de woningen binnen het DAEB-bestand wil houden, dient zij de huurprijs bij mutatie te verlagen tot onder de liberalisatiegrens (NvT bij par. 4.5.4).

### **Overgang van andere woningen bij de scheiding / splitsing**

Voor de overgang van woningen bij de scheiding / splitsing zijn veel verschillende situaties beschreven en is aangegeven welke regelgeving hierop van toepassing is (zie hiervoor NvT bij BTIV par. 4.5.5 en 4.5.6).

### **Gemengde complexen**

De labeling van gemengde geliberaliseerde complexen en de gemengde gereguleerde complexen vraagt aparte aandacht (zie art. 1 BTIV en art. 81 lid 3 BTIV). Volgens ILT dient hier als volgt mee te worden omgegaan.

- Uitgangspunt is dat woningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens en een WWS-puntenaantal dat leidt tot een huur onder de liberalisatiegrens, bij een juridisch splitsing in principe worden toebedeeld aan het DAEB bezit (en dus niet overgaan naar de woningvennootschap).
- Voor een DAEB-woning in een *gemengd geliberaliseerd complex* geldt dat op dit uitgangspunt een uitzondering kan worden gemaakt, zodat de betreffende woning kan worden ondergebracht in de woningvennootschap (na juridische splitsing). De minister moet dan expliciet toestemming geven (o.g.v. artikel 50 Woningwet, artikel 80/81 BTIV).
- Voor *gemengd gereguleerde complexen* geldt niet, dat deze na juridische splitsing geheel op de DAEB balans van de corporatie mogen worden opgenomen. Indien sprake is van een gemengd gereguleerd complex dan heeft de corporatie bij juridische splitsing twee mogelijkheden, namelijk:
  - a) Iedere woning apart (dus op het niveau van de verhuureenheid) toedelen aan de DAEB of niet-DAEB (woningvennootschap);
  - b) De huurprijs van de geliberaliseerde huurwoningen verlagen, zodat iedere afzonderlijke woning in het complex weer onder de DAEB valt en geen van de woningen in complex worden overgebracht naar de woningvennootschap.
- Om aan te kunnen tonen dat de woning onderdeel is van een *gemengd geliberaliseerd complex*, waarvoor de corporatie toestemming vraagt aan de minister om dit complex in het geheel onder te brengen in de woningvennootschap na juridische splitsing, moet de corporatie op niveau van iedere verhuureenheid (vhe) afzonderlijk kunnen verantwoorden dat de aanvangshuur onder de liberalisatiegrens lag op het moment dat de huurovereenkomst is aangegaan en tevens kunnen aangeven wat het huidige WWS-puntenaantal van de woning is.

Indien een corporatie ervoor kiest administratief te scheiden *of voor een hybride scheiding*, dan geldt de mogelijkheid van artikel 81, derde lid BTIV niet. In dat geval brengt de corporatie alle woongelegenheden die vallen onder de DAEB in de DAEB-tak onder (o.g.v. artikel 66, eerste lid, onderdeel a t/m c BTIV). Overige woongelegenheden brengt de corporatie onder in de niet-DAEB tak (artikel 67, eerste lid, onderdeel a, BTIV). Ook in het geval van een administratieve scheiding, zal de corporatie dus per woongelegenheden (vhe) afzonderlijk moeten kunnen aantonen of de woning ondergebracht kan worden bij de DAEB-tak of niet DAEB-tak.

### **Gemengde complexen – update - hoe dienen gemengde complexen te worden gelabeld?**

*Uitgangspunt is het principe van de volgende 'tweetrapsraket':*

- *Het is een tweetrapsraket, waarvoor het (vooral gelet op artikel 81 BTIV) in feite onvermijdelijk is om op VHE-niveau te administreren of er sprake is van een (te liberaliseren) DAEB-woning of dat het om een niet-DAEB woning gaat.*
- *In de eerste plaats geldt dat voor de vaststelling van de vraag of er sprake is van:*
  - *een gemengd geliberaliseerd complex (minder dan 10% woningen heeft huurprijs lager dan € 710,68) of*
  - *een gemengd gereguleerd complex (10% of meer van de woningen heeft huur van minder dan € 710,68), bij de vaststelling op complexniveau.*
- *In de tweede plaats geldt dat bij de toepassing van artikel 81 lid 3 BTIV. Daarbij gaat het erom dat maximaal 10 procent van de totale hoeveelheid woongelegenheden van de corporatie in de dochter mogen worden ondergebracht. Bij het bepalen van deze*



*10 procent tellen de DAEB woningen in een gemengd geliberaliseerd complex niet mee. Ook om deze reden is het nodig dat op VHE-niveau aangegeven wordt of het een DAEB of niet-DAEB woning betreft.*

*Conclusie: labelen op VHE-niveau.*

### **Hybride scheiding**

*Bij een hybride administratieve scheiding bestaat de niet-DAEB-tak uit de niet-DAEB-tak binnen de toegelaten instelling en de niet-DAEB-verbinding die onder de niet-DAEB-tak van de toegelaten instelling hangt. Ook in het geval van een administratieve scheiding, zal de corporatie dus per woongegelegenheid (vhe) afzonderlijk moeten kunnen aantonen of de woning ondergebracht kan worden bij de DAEB-tak of niet DAEB-tak. (Bron: update BZK).*

### **Personele aspecten**

Bij een juridische scheiding op basis van een activa passiva transactie is de woningvennootschap niet verplicht personeel van de corporatie voor de niet-DAEB werkzaamheden in dienst te nemen, zoals bij de juridische splitsing wel het geval is (aldus de MvT bij 3.4.4. personele aspecten pag. 18). Medewerkers van de corporatie mogen geen werkzaamheden verrichten voor de woningvennootschap of andere verbonden ondernemingen.

Corporaties kunnen hun DAEB-activiteiten en niet-DAEB activiteiten door een juridische afsplitsing in de corporatie voor de DAEB-activiteiten en een daaraan gelieerde woningvennootschap (BV of NV met 100% aandeelhouderschap voor de corporatie voor de niet-DAEB activiteiten) vorm geven. Volgens BZK is de corporatie (TI) verplicht de werknemers na juridische afsplitsing voor het deel dat overgaat over te hevelen naar de woningvennootschap (zie ook Hoofdstuk 6, Deel I).

### **Personele aspecten - update**

*Met inwerkingtreden van de Veegwet Wonen is het wel toegestaan dat toegelaten instellingen werkzaamheden in het kader van bedrijfsvoering en administratie voor hun dochteronderneming verrichten. Hierbij kan worden gedacht aan het beheren van het personeelsbestand, het opstellen van een onderhoudsplan of het ontwikkelen van een ICT-administratiesysteem. Ook het bijhouden van de verhuuradministratie behoort tot dergelijke diensten (zie Nota n.a.v. verslag en wijziging Veegwet Wonen). Voorwaarde daarbij is dat de toegelaten instelling meerderheidsaandeelhouder is en er dus sprake is van een dochter (zie MvT onderdeel Y Veegwet Wonen). Met de Veegwet Wonen wordt tevens het werkdomein van dochterondernemingen uitgebreid: het wordt toegestaan dat een dochter werkzaamheden verricht voor een met haar verbonden onderneming of voor toegelaten instellingen of de met hen verbonden ondernemingen. De aandelen van de verbonden onderneming moeten wel voor 100% in bezit zijn van een toegelaten instelling (zie Nota n.a.v. verslag en wijziging Veegwet Wonen).*