

GEVOLGEN NOVELLE / AMvB

Een studie naar de uitvoerbaarheid en gevolgen van de herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Voorwoord

De Tweede Kamer begint binnenkort met de behandeling van de novelle op het wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De verwerking van beleidsvoornemens uit het regeerakkoord Rutte II alsmede het voorsorteren op mogelijke uitkomsten van de parlementaire enquête corporaties heeft geresulteerd in een uitvoerige novelle. Het wetsvoorstel kent vele delegatiebepalingen. Een tevens aan de Kamer verzonden concept van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting schetst een beeld van de beoogde nadere uitwerking van deze bepalingen.

De Commissie De Gaay Fortman is door Aedes verzocht om de uitvoerbaarheid en gevolgen van de thans voorliggende voorstellen nader te bezien. De Commissie heeft zich gebogen over de nadere concretisering en afgrenzing van de vraagstelling. In vervolg hierop zijn de (voorlopige) resultaten van deskresearch en on site onderzoek van betrokken bureaus besproken en heeft de commissie een aantal hoofdpunten geïdentificeerd die in dit rapport zijn opgenomen; hoofdpunten die (onbedoelde) effecten hebben i.c. knelpunten in de praktijk opleveren en waarvoor de commissie oplossingen of oplossingsrichtingen aandraagt. Voor de (onderliggende) deelstudies verwijst de commissie naar de bijlagen van de betrokken bureaus.

Samenstelling commissie en verantwoording

Marry De Gaay Fortman (voorzitter)	advocaat partner Houthoff Buruma voorzitterschap van VNO-NCW Metropoolregio Amsterdam en maakt deel uit van de Amsterdam Economic Board commissaris: MVO Nederland, VGZ, GVB en ICCO
Jan van der Schaar	geassocieerde partner van RIGO Research en Advies gastonderzoeker OTB Research Institute for housing, urban and mobility studies gasthoogleraar volkshuisvesting Universiteit van Amsterdam
Kees Koedijk	hoogleraar Financieel Management aan de Universiteit van Tilburg decaan van TIAS Business School partner Finance Ideas.

De commissie is zo samengesteld dat daarin juridische, financiële en volkshuisvestelijke expertise aanwezig is. Daarmee is beoogd een zo breed mogelijke toets van de voorgestelde regelgeving mogelijk te maken.

Twee van de commissieleden zijn verbonden aan adviesbureaus die het vooronderzoek hebben verricht (Kees Koedijk aan Finance Ideas en Marry de Gaay Fortman aan Houthoff Buruma). De commissieleden zijn echter niet inhoudelijk betrokken geweest bij het vooronderzoek, anders dan bij de formulering van de vraagstelling en de bespreking van (voorlopige) resultaten. De onderzoeksresultaten van de bureaus zijn onder verantwoordelijkheid en aansturing van Aedes tot stand gekomen. Uiteindelijk is de commissie De Gaay Fortman in gezamenlijkheid tot de bevindingen gekomen die zijn neergelegd in dit rapport.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Onderzoeksaanpak en vraagstellingen.....	5
3. Herstructurering: rendementseisen en inbreng bestaand bezit staan gemengde wijken in de weg..	7
4. Vorming van een voorziening ten behoeve van interne financiering	11
5. Het creëren van een levensvatbare woningvennootschap.....	14
6. Het proces en moment van administratieve of juridische scheiding.....	17
7. Bestaande verbindingen.....	19
8. Toezichtinstrumentarium, bestuur en governance.....	21
9. Fragmentatie geografisch werkdomein	23
10. Samenvatting.....	24
Bijlagen	26

1. Inleiding

Sinds ongeveer 15 jaar wordt gesproken over een aanpassing van de inrichting van het corporatiestelsel. Op 5 juli 2012 is het wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting – na omvangrijke amendering – door de Tweede Kamer aangenomen. Behandeling in de Eerste Kamer is opgeschort vanwege de val van het toenmalige kabinet. In het regeerakkoord van het nieuwe kabinet werden beleidswijzigingen m.b.t. de sector aangekondigd¹.

Nadat eerdere concept-wetteksten circuleerden en een consultatieversie van de nieuwe wet het licht zag, ligt thans de *Novelle herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting* alsmede een concept *Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting* voor². Uit de ten opzichte van de oorspronkelijke planning opgelopen vertraging kan worden afgeleid dat er veel politiek debat aan vooraf is gegaan. Ook stakeholders hebben zich - blijkens veelvuldige berichtgeving in de media - danig geroerd.

De herzieningswet tracht een nieuw evenwicht tussen de borging van het publiek belang en ruimte om te ondernemen te realiseren. Regelgeving wordt 'opgeschaald' in de zin dat zaken uit MG's en Regelingen in de AMvB komen en delen van regelgeving in de wet terechtkomen.

De maatschappelijke betekenis van de corporatiesector is groot; de sector biedt miljoenen huishoudens onderdak, is dé investeerder in de woningsector in Nederland en beschikt over een zeer omvangrijk maatschappelijk gebonden vermogen. Vanwege de impact van de voorgestelde wetgeving, alsmede het belang dat hiermee gemoeid is, is onderzoek ingesteld naar de uitvoerbaarheid en de effecten van de Novelle en AMvB. De resultaten van dit onderzoek vindt u in onderhavig rapport.

De opbouw van dit rapport is als volgt. Na de weergave van de onderzoeksopbouw en vraagstellingen worden in hoofdstuk 3 en volgende de resultaten weergegeven. Er is voor gekozen om te focussen op hoofdpunten. In de bijlagen worden alle bevindingen gepresenteerd.

¹ Bruggen slaan Regeerakkoord VVD – PvdA, 29 oktober 2012 pag 32: *“Woningbouwcorporaties moeten weer dienstbaar worden aan het publiek belang in hun werkgebied. Hun taak brengen we terug tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijke vastgoed. Corporaties komen onder directe aansturing van gemeenten. Gemeenten met meer dan honderdduizend inwoners krijgen extra bevoegdheden. De schaal van een woningbouwcorporatie moet in overeenstemming zijn met de schaal van de regionale woningmarkt en met de maatschappelijke kerntaak. De extra huuropbrengsten van corporaties die het gevolg zijn van de maatregelen in de huursector worden via een heffing afgeroomd. De beloning van bestuurders van woningbouwcorporaties wordt versneld aangepast op basis van de nieuwe wet normering topinkomens.”*

² Kamerstuk 33966 nr. 2 (20 juni 2014) resp. nr.6. (17 juli 2014)

2. Onderzoeksaanpak en vraagstellingen

Finance Ideas, Houthoff Buruma en Ortec Finance hebben onderzoek gedaan met als hoofdvraag: is het binnen de voorgestelde regelgeving mogelijk om een duurzaam levensvatbare en financierbare daeb en niet-daeb tak (al dan niet juridisch van elkaar gesplitst) op te zetten? Hieraan is een aantal bijbehorende vragen verbonden, die uiteindelijk in meer of mindere mate beantwoord zijn.

Bijbehorende vragen:

- Kunnen alle voorgenomen activiteiten na invoering van de wet uitgevoerd worden?
- Is er in de praktijk duidelijk wat er onder de daeb en niet- daeb tak/activiteiten valt? Is daaruit duidelijk welke activiteiten, vastgoed, complexen, verbindingen, verplichtingen, projecten, etc.. waar heen moeten? Hoe is dat te realiseren? En wat zijn hiervan de gevolgen voor de startbalans (juridische en administratieve scheiding)?
- Vanuit bestaande activiteiten en verbindingen en hieruit volgende verplichtingen komen risico's voort, waar komen die terecht en wat zijn de gevolgen hiervan en hoe zullen derden hier naar verwachting mee omgaan?
- Zijn de daeb en niet-daeb takken onder de voorgestelde condities naar verwachting (duurzaam) financierbaar? En wat betekenen de verschillende interventiemogelijkheden van de minister naar verwachting voor (de interesse van) potentiële financiers in de niet-daeb tak?
- Zijn er bestaande activiteiten (in verbindingen) die buiten het werkdomein vallen (dus buiten daeb en niet-daeb)? Wat zijn de (mogelijke) programmatische en financiële gevolgen hiervan en wat gebeurt er niet meer? (bijvoorbeeld welke leefbaarheidsactiviteiten en omgang met maatschappelijk vastgoed?)
- Hoe verhouden de interventiemogelijkheden van de minister (mede in relatie tot de verbindingen) zich tot de aansprakelijkheid, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van bestuurders en commissarissen?
- Wat zijn de verwachte fiscale consequenties van splitsing en scheiding in de praktijk?
- Zijn er bestaande (voorgenomen) projecten/verbindingen die geen doorgang meer kunnen vinden? Zo ja, welke en wat is hiervan de reden? Zijn er in de toekomst mogelijk minder projecten/verbindingen mogelijk? En welke (mogelijke) programmatische en financiële gevolgen heeft dit En hoe is de overgang geregeld ten aanzien van reeds aangegane daeb verplichtingen die op basis van de novelle niet meer classificeren als een daeb activiteit?
- Hoe is de overgang geregeld ten aanzien van reeds aangegane niet- daeb verplichtingen die op basis van het Eigen Middelen -beleid van het WSW uitgevoerd konden worden, maar na invoering van de novelle niet met eigen middelen gefinancierd kunnen worden?
- Is de rendementstoets voor investeringen vanuit het Eigen Vermogen in niet- daeb vastgoed werkbaar en waar(op) drukken de voorgestelde indicatieve rendementsvereisten het zwaarst en welke projecten komen hierdoor in de knel gezien de huidige rendementsprognoses?
- Wat zijn de mogelijke gevolgen van het instellen van woningmarktregio's (en het berekenen van overcompensatie) voor bestaande corporaties en bijvoorbeeld investeringen in verschillende gemeenten en gebieden?
- Welke extra administratieve- en procedurele lasten komen er uit scheiding c.q. splitsing voort? En hoe groot zijn die voor de verschillende typen en grote corporaties? Welke lasten zijn er gemoeid met de splitsing/scheiding zelf en welke lasten zijn structureel als gevolg van de nieuwe regelgeving?

- Wat zijn de gevolgen voor het huurbeleid en de financierbaarheid van de overgang van daeb woningen naar de niet- daeb portefeuille (zowel administratief en juridisch)?
- Is in het geval van een administratieve scheiding de regelgeving rondom de interne startlening helder en werkbaar? En wat betekent de mogelijkheid tot het verstrekken van een interne lening uit verkoopopbrengsten (onder de condities geschetst in de concept AMvB zoals een positief jaarresultaat en na aftrek toe te rekenen geborgde schuld) ten behoeve van nieuwe niet- daeb investeringen in de praktijk? Zijn de aflosverplichtingen en termijnen reëel en werkbaar?
- Zijn er problemen te verwachten voor het herfinancieren van bestaand bij het WSW in onderpand gegeven vastgoed en voor het bestaande borgingsstelsel? Worden er door het WSW eisen gesteld bij een juridische splitsing?

Het onderzoek behelsde zowel deskresearch als onderzoek on site bij 5 corporaties van uiteenlopende grootte verspreid over het land.

3. Herstructurering: rendementseisen en inbreng bestaand bezit staan gemengde wijken in de weg

Bij de vernieuwing van bestaande buurten en wijken wordt sinds jaar en dag gestreefd naar het creëren van gemengde wijken. Gemeenten en corporaties kiezen er daarom vaak voor om daeb woningen in combinatie met niet-daeb woningen te realiseren.

Essentie van voorstel in wet

Het wetsvoorstel biedt corporaties de keuze om niet-daeb activiteiten administratief te scheiden of juridisch af te splitsen. In het eerste geval vinden deze activiteiten binnen de corporatie plaats en worden die niet door een apart bedrijf uitgevoerd. Het wetsvoorstel kent diverse elementen om te borgen dat dit marktconform gebeurt. Hieronder wordt ingegaan op het effect van een aantal van deze elementen.

Herstructurering (vernieuwing van bestaande buurten) bij administratieve scheiding, waarbij ook niet-daeb wordt gerealiseerd, wordt onderworpen aan rendementseisen. Bij een investering in herstructurering met *externe ongeborgde financiering* wordt in het voorstel richtinggevend gedacht aan een rendement van 2% op het eigen vermogen. In gevallen waarin het voor herstructureringsprojecten niet mogelijk is om externe ongeborgde financiering te verkrijgen, kan onder voorwaarden een aanvullende interne financiering worden verschaft vanuit de daeb-tak. In dat geval zou de rendementseis voor de ingezette eigen niet-daeb middelen volgens het voorstel hoger moeten liggen dan bij herstructurering zonder interne financiering. De toelichting op de AMvB geeft aan dat voor deze gevallen richtinggevend wordt gedacht aan 4% op het eigen vermogen.

Naast deze rendementseisen dient voorafgaand een markttoets te worden uitgevoerd door de gemeente. Wanneer bij herstructurering ook de realisatie van niet-daeb aan de orde is (en dat is de praktijk) kan dus pas tot realisatie kunnen worden overgegaan als de gemeente de investering wenselijk vindt en nadat zij heeft getoetst of er geen marktpartijen zijn die bereid zijn om het niet-daeb gedeelte uit te voeren. Deze markttoets is ook van toepassing op herstructurering van bestaand bezit van een corporatie.

Toets van de voorgenomen wet- en regelgeving in praktijk

- In veel gevallen van herstructurering zal zowel grond als de op dat moment aanwezige bebouwing al in eigendom zijn van de corporatie. Het is niet duidelijk hoe de wetgever de markttoets en de rol van de marktpartijen in deze situatie bedoeld heeft. Er komt een groot aantal vragen uit voort, waaronder:
 - Moet de gemeente bij marktpartijen toetsen of deze bereid zijn niet-daeb-investeringen te doen op grond die in eigendom is van de corporatie?
 - Dient de corporatie bij de bereidheid van een marktpartij om deze niet-daeb investeringen te doen haar grond ter verkoop aan te bieden?
 - Hoe dient de grondwaarde te worden bepaald rekening houdend met de restwaarde van de te slopen corporatiewoningen?
 - Wie draait op voor het verlies in de grondexploitatie?

Deze vragen lijken de weg te openen voor derden om met een beroep op de markttoets een herstructurering te blijven frustreren door het blijven voeren van procedures tegen gemeente en corporatie. Bovendien zal het in de praktijk vaak voorkomen dat plannen worden gewijzigd

(bijvoorbeeld als gevolg van overleg met huurders) waardoor partijen opnieuw een beroep kunnen doen op de nieuwe markttoets.

- Herstructurering komt in gevaar door te hoge rendementseisen, afhankelijk van hoe wordt omgegaan met de restantwaarde van te slopen woningen. Het verlies dat doorgaans moet worden genomen in de grondexploitatie, doordat een bestaande woning die nog wel een marktwaarde vertegenwoordigt wordt gesloopt en vervangen, zal de geëiste rendementen in de weg staan.

Onderstaand zijn twee praktijkvoorbeeldberekeningen opgenomen van een sloop-nieuwbouw casus en een hoog niveau-renovatie van een te liberaliseren huurwoning. Hieruit blijkt dat de rendementseisen niet (kunnen) worden gehaald. Deze voorbeelden illustreren dat op basis van de nu in de AMvB genoemde indicatieve rendementen veel herstructureringsactiviteiten geen doorgang kunnen vinden. Ook speelt hierbij dat de werking van de markttoets zich ook uitstrekt tot eigen grond van een corporatie.

VOORBEELDBEREKENING RENOVATIE

Algemene informatie

Regio	Noord-Holland
Type	Eengezinswoningen
Aantal eenheden	11
Investering per woning	€ 99.825
Contractuur voor renovatie	€ 399
Contractuur na renovatie	€ 611
Markthuur	€ 811
Inbrengwaarde (MVS) p.w.	€ 113.015

Rendementseis

IRR renovatieproject	2,36%
10-jaars IRS	1,24%
Renteopslag	1,5%
Rente interne lening	1,24% + 1,5% = 2,74%
Verhouding EV/VV	40% / 60%

Toets Rendementseis AMvB

$WACC^1 = \text{aandeel EV} * \text{Kosten EV} + \text{Aandeel VV} * \text{Kosten VV}$

$2,36 = 40\% * \text{Kosten EV} + 60\% * 2,74$

$2,36 = 40\% * \text{Kosten EV} + 1,644$

$\text{Kosten EV} = 0,716/40\% = 1,79$

Controle: $40\% * 1,79 + 60\% * 2,74 = 2,36\%$

Rendement EV = 1,79%

1,79% < 4% (rendementseis AMvB)

¹ WACC: betreft de gewogen gemiddelde kostenvoet op eigen en vreemd vermogen (weighted average cost of capital)



VOORBEELDBEREKENING SLOOP-NIEUWBOUW

Algemene informatie

Regio	Noord-Nederland
Type	Appartement
Markthuur	€ 775
Stichtingskosten per woning	€ 187.173
Inbrengwaarde (MVS) ¹	€ 77.000
Overige kosten	€ 39.160
Opbrengst grond	€ 40.000
GREX resultaat	- € 76.160

Rendementseis

IRR excl. GREX	4,31%
IRR incl. GREX	1,20%
10-jaars IRS	1,24%
Renteopslag	1,5%
Rente interne lening	1,24% + 1,5% = 2,74%
Verhouding EV/VV	40% / 60%

Toets Rendementseis AMvB

$WACC^2 = \text{aandeel EV} * \text{Kosten EV} + \text{Aandeel VV} * \text{Kosten VV}$

$4,31 (1,20) = 40\% * \text{Kosten EV} + 60\% * 2,74$

$4,31 (1,20) = 40\% * \text{Kosten EV} + 1,644$

$\text{Kosten EV} = 2,666 (-0,444)/40\% = 6,67 (-1,11)$

Rendement EV excl. GREX = 6,67%

Rendement EV incl. GREX = -1,11%

6,67% > 2%/4%/6% (rendementseis AMvB)

-1,11% < 2%/4%/6% (rendementseis AMvB)

¹ Dit kan ook de aankoop van particulier bezit betreffen bij herstructurering

² WACC: betreft de gewogen gemiddelde kostenvoet op eigen en vreemd vermogen (weighted average cost of capital)



Advies m.b.t. markttoets:

Open concurrentie moet leidend zijn bij aanvang van niet-daeb ontwikkelingen, gemeenten moeten daarom voor de niet-daeb door corporaties een markttoets uitvoeren. In het geval van herstructurering van bestaand corporatiebezit zou een uitzondering gemaakt moeten worden. Met andere woorden: bij herstructurering van corporatiebezit geen markttoets.

Dat wat de markt kan en wil doen is primair aan de markt. Wanneer administratief gescheiden corporaties voornemens zijn om niet-daeb investeringen te gaan doen is daarom eerst een markttoets nodig. Wij voorzien hierbij vooral problemen wanneer bestaand corporatiebezit ook in deze procedure dient te worden ingebracht. Het huidige voorstel zal er in de praktijk toe leiden dat gemeenten ook een markttoets moeten uitvoeren voor projecten waar een verlies op wordt geleden of een zeer laag rendement op wordt gehaald. Tegelijkertijd voorzien wij dat er wel alle ruimte is voor derden om het proces te vertragen middels procedures verwijzend naar de markttoets. Bezwaar en met name beroep bij de bestuursrechter zouden kunnen leiden tot substantiële vertraging in het uitvoeren van voornemens tot het verrichten van niet-daeb activiteiten en daarmee van het integrale plan. Wij voorzien dat hierdoor wijken en buurten minder snel aangepakt worden. Deze problemen zouden corporaties kunnen vermijden door bij de herstructurering alle nieuwe en verbeterde woningen in het daeb segment te houden. Dit is niet de bedoeling van de wetgever en staat bovendien op gespannen voet met het streven naar milieudifferentiatie en het voorkomen van weglek van maatschappelijk gebonden vermogen (geen beprijzing naar kwaliteit). Het financiële plaatje van het project zal er veel slechter uit komen te zien waardoor ook vanwege financiële overwegingen het plan soberder of niet wordt uitgevoerd. Daarom stellen wij voor om bij herstructurering bestaand corporatiebezit uit te zonderen van de markttoets.

Advies m.b.t. rendement:

A. Het halen van een rendement van 4% op het eigen vermogen (bij een interne lening) blijkt in de praktijk onhaalbaar. Schrap deze categorie en ga ook hierbij uit van een indicatief rendement op eigen vermogen van maximaal 2%.

B. T.a.v. de restwaarde van te slopen bezit: niet meenemen in de berekening van de rendementseis

In de praktijk blijkt het erg lastig om de vereiste rendementen bij herstructurering te halen. Dit is vooral het geval omdat een verouderde en te slopen of te vernieuwbouwen woning altijd nog een marktwaarde vertegenwoordigt, wat dus een aanvangsverlies is dat een ontwikkelende partij moet nemen. De (wets-)voorstellen kennen al voldoende elementen die borgen dat een corporatie altijd in eerste instantie een niet-daeb (herstructurering) moet financieren met geld van buiten. Zodoende stellen wij voor om, ook wanneer een herstructurering uiteindelijk gefinancierd wordt met een toch al door verkoopopbrengsten gelimiteerde interne lening, het vereiste rendement op eigen vermogen (indicatief) op maximaal 2% te stellen. Zoals de voorbeelden laten zien is 2% al hoog, daarom stellen wij voor om het vereiste rendement hiertoe te beperken.

4. Vorming van een voorziening ten behoeve van interne financiering

Aan de vorming van een voorziening waaruit (onder strikte voorwaarden) interne leningen kunnen worden verstrekt aan de niet- daeb tak worden voorwaarden gesteld.

Essentie van voorstel in wet

Bij herstructurering en renovatie mogen in het voorstel niet-daeb investeringen in de niet-daeb tak worden gefinancierd met een (aanvullende) interne lening als aannemelijk is gemaakt dat het aantrekken van externe ongeborgde financiering hiervoor niet mogelijk is. De interne lening dient te worden verstrekt uit een voorziening in de daeb-tak die wordt gevuld met netto verkoopopbrengsten van daeb-woningen (zijnde de verkoopprijs minus de onderliggende door het waarborgfonds geborgde lening), omdat deze te beschouwen zijn als 'vrij van staatssteun', aldus de memorie van toelichting. De voorziening kan volgens de concept AMvB uitsluitend gevuld worden met de netto-verkoopopbrengsten voor zover er een *batig saldo* over het betrokken jaar is uit de verhuur en de vervreemding van de woning (op grond van marktwaarde in verhuurde staat). Deze voorziening zou volgens het voorstel gevormd kunnen worden uit de netto verkoopopbrengsten van de jaren 2012 en later.

Toets van de voorgenomen wet- en regelgeving in praktijk

Voor veel corporaties lijkt deze bepaling in de praktijk weinig mogelijkheden te bieden, zeker voor de crisisjaren waarop de bepaling betrekking heeft. Dat zijn jaren waarin weinig is verkocht en waarin de verkoopprijzen onder druk stonden. Daarnaast werkt de voorwaarde dat er sprake moet zijn van een batig saldo belemmerend. Corporaties zijn niet-winstbeogende instellingen waardoor in menig jaar geen sprake zal zijn geweest van een batig saldo. De definitie van het 'batig saldo' in enig jaar is daarbij onvoldoende helder en mogelijk afhankelijk van marktontwikkelingen.

Uit onderstaand praktijkvoorbeeld blijkt dat hierdoor de voorziening over 2012 en 2013 niet gevuld kan worden. Uit verder onderzoek moet blijken of niet juist bij corporaties met een grote (binnenstedelijke niet-daeb) herstructureringsopgave deze voorziening nagenoeg leeg is, zoals ook in het voorbeeld het geval is.

REKENVOORBEELD VOORZIENING

Uitgangspunten	
Totaal bezit	86.013 VHE's (waarvan 76.847 woningen)
Totaal geborgde leningen	€ 3,97 miljard
Lening per VHE	3,97 miljard / 86.013 VHE's = € 46.156
Aantal verkopen in 2013	905 woningen
Verkoopopbrengst 2013	€ 106 miljoen
Aantal verkopen * lening per woning	905 * € 46.156 = € 41,8 miljoen
Verkoopopbrengst minus aandeel leningen	€ 106 miljoen - € 41,8 miljoen = € 64,2 miljoen

Er is **€ 64,2 miljoen** beschikbaar voor de voorziening mits er sprake is van een batig saldo.

Het resultaat in 2013 bedraagt **€ 115 miljoen negatief** (zie W&V rekening volgende pagina).
Op basis hiervan kan het bedrag à **€ 64,2 miljoen** niet worden toegevoegd aan de voorziening.



WINST EN VERLIESREKENING

(x € 1.000.000)	Ref	2013	2012
Bedrijfsopbrengsten			
Huuroopbrengsten	21.1.1	477	449
Opbrengsten servicecontracten	21.1.2	26	27
Overheidsbijdragen	21.1.3	1	2
Opbrengsten uit beheer		504	478
Opbrengst verkoop bestaand bezit	21.1.4	112	98
Netto omzet projectontwikkeling	21.1.5	113	141
Mutatie onderhanden werk projectontwikkeling	21.1.5	-25	-32
Geactiveerde productie eigen bedrijf		5	10
Overige bedrijfsopbrengsten	21.1.6	4	4
Totaal bedrijfsopbrengsten		714	699
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen (m)materiële vaste activa		13	12
Kosten uitbesteed werk projectontwikkeling	21.1.5	73	124
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.2.1	133	103
Desinvesteringen materiële vaste activa		106	96
Erfpacht		4	4
Lonen en salarissen		50	54
Sociale lasten		7	8
Pensioenlasten		10	10
Onderhoudskosten	21.2.2	74	70
Leefbaarheid	21.2.3	12	14
Lasten servicecontracten		28	28
Saneringssteun		17	
Vernieuwdeheffing		2	
Overige bedrijfslasten	21.2.4	79	74
Totaal bedrijfslasten		608	597
Bedrijfsresultaat		106	102
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
	21.2.5	-75	-158
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		8	-18
Rentebaten	21.2.6	17	15
Rentelasten	21.2.6	-171	-173
Financiële baten & lasten		-146	-176
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting		-115	-232
Vennootschapsbelasting	21.2.8	0	0
Resultaat na belasting		-115	-232



Advies:

Maak het vormen van een reserve ten behoeve van een interne niet-daeb financiering niet afhankelijk van een positief batig saldo (uit de verhuurkasstroom), maar kies aansluiting bij een heldere maatstaf die gevrijwaard is van het effect van herwaarderingen.

Niet alleen is de definitie van 'batig saldo uit de verhuurkasstroom' onduidelijk, ook blijkt in de praktijk dat in ieder geval het batig saldo erg gevoelig is voor marktontwikkelingen. In het voorstel lijkt de wetgever te willen toetsen of de onderneming wel gezond is en die verkoopopbrengst ook echt kan gebruiken voor financiering van niet-daeb (herstructurerings-) activiteiten. Aansluiten bij een begrip dat het ene jaar sterk positief kan zijn en het andere jaar sterk negatief kan zijn is daarvoor weinig bruikbaar, de kans bestaat dat onterecht een groot deel van de verkoopopbrengst niet ingezet kan worden. Nog los van de procyclische prikkels die er van deze methode uitgaan, is het logischer om te toetsen of de onderneming over een langere termijn gezond is. Zoals de voorstellen nu zijn, zou ook dit herstructurering kunnen frustreren met alle (eerder genoemde) gevolgen van dien. Daarom stellen wij voor om te zoeken naar een criterium dat minder gevoelig is voor de conjunctuur door een maatstaf te kiezen die gevrijwaard is van het effect van herwaarderingen, maar tegelijkertijd borgt dat een corporatie op de lange termijn wel gezond is.

5. Het creëren van een levensvatbare woningvennootschap

Bij een juridische scheiding worden niet-daeb activiteiten ondergebracht in een woningvennootschap, een van de corporatie afgesplitste BV of NV die volledig functioneert als een marktpartij. Het wetsvoorstel wil het weglekken van maatschappelijk gebonden vermogen via de woningvennootschap voorkomen. Na scheiding moeten deze vennootschappen (op termijn) volledig extern gefinancierd worden. De vraag is of een levensvatbare woningvennootschap gezien de voorstellen praktisch realiseerbaar is.

Essentie van voorstel in wet

- De startlening die door de corporatie is verstrekt aan de woningvennootschap dient in 15 jaar te worden afgelost, zodanig dat na 5 jaar éénderde en na 10 jaar tweederde is afgelost.
- In de concept AMvB is daarnaast bepaald dat de Minister zijn goedkeuring aan een juridische scheiding kan onthouden indien de woningvennootschap niet in haar statuten heeft bepaald dat zij gedurende een bij ministeriële regeling bepaald aantal jaren een ten minste bij ministeriële regeling bepaald percentage van haar nettowinst als dividend uitkeert.
- Het wetsvoorstel bevat een groot aantal passages die beogen de grip van de minister op de nieuw op te richten woningvennootschap te vergroten, door de minister de mogelijkheid te geven rechtstreeks in dit bedrijf (en andere dochterondernemingen) in te grijpen en veranderingen door te voeren.

Toets van de voorgenomen wet- en regelgeving in praktijk

- De voorgeschreven periode voor de aflossing van de gehele lening kan leiden tot (te) hoge aflossingstermijnen (zie rekenvoorbeeld op de volgende pagina). In combinatie met de renteverplichtingen legt deze aflossingsverplichting een zware druk op de kasstroom van de Woningvennootschap. Hierdoor is de mogelijkheid tot het doen van nieuwe investeringen beperkt.
- Deze aflossingsverplichting moet ook in relatie worden gezien tot mogelijk verplichte dividenduitkering, die eveneens grote druk legt op de beschikbare kasmiddelen van de woningvennootschap.
- Een (mogelijke) beslissing van de minister om een woningvennootschap verplicht dividend te laten uitkeren kan leiden tot bezwaren van externe financiers, en kan de bereidheid tot het verstrekken van financiering onder grote druk zetten.
- De verplichte dividenduitkering staat op gespannen voet met de verantwoordelijkheid van bestuurders van een BV of NV. Tenzij de statuten een ander orgaan aanwijzen, is de algemene vergadering van een BV bevoegd om te besluiten tot dividenduitkeringen. Bij de NV komt het besluit tot het doen van dividenduitkeringen uitsluitend aan de algemene vergadering toe. Elke bestuurder van een BV is (zie artikel 2:216 BW) persoonlijk aansprakelijk voor het goedkeuren van dividenduitkeringen, als ten gevolge van die uitkeringen de BV (kort gezegd) haar kortlopende schulden niet langer kan voldoen. Artikel 3.30c lid 3 AMvB gaat voorbij aan deze bepalingen. Niet alleen veronderstelt het artikel dat winst gedurende vele boekjaren als uitgangspunt genomen kan worden, en dat de statuten van BV's en NV's dwingende bepalingen kunnen bevatten tot het uitkeren van die winst (daarmee dus de bevoegdheid aan het wettelijk bevoegde orgaan onttrekkend), ook gaat het voorbij aan de persoonlijke aansprakelijkheid van de bestuurder die het gevolg kan zijn van een dividenduitkering.

- Uit analyse blijkt dat er in de Woningvennootschap sprake kan zijn van een operationele winst maar negatieve kasstroom, waardoor er geen dividend mag worden uitgekeerd. Zie in dat kader ook de ontwikkeling van de Debt Service Coverage Ratio (DSCR), ofwel de mogelijkheid om de rente op leningen te betalen vanuit de lopende activiteiten, van de Woningvennootschap op de volgende pagina.
- Een ander probleem doet zich voor in een situatie waarbij er wel sprake is van nettowinst maar waarbij de solvabiliteit op dat moment niet voldoet aan de eisen van een financier.

REKENVOORBEELD

Uitgangspunten

Juridische splitsing per 31-12-2015 (niet-DAEB naar Woningvennootschap)

Geen extra woningen overhevelen naar niet-DAEB

Interne startlening 5,75% rente in 15 jaar lineair aflossen.
Omvang lening (35 mln) dusdanig dat startsolvabiliteit DAEB en niet-DAEB gelijk zijn

Dividenduitkering niet-DAEB aan DAEB vanaf 2017 25% van operationele kasstroom

Netto vermogenswaarde niet-DAEB op balans DAEB

Geen interne financiering mogelijk na splitsing

Financiering niet-DAEB (*1000)		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Operationele kasstroom	Basis		2.163	2.245	2.237	2.439	2.532
Dividend niet-DAEB	Basis		0	-500	-500	-500	-500
(Des)investeringskasstroom	Basis		-461	-2.829	250	75	-291
Aflossing interne lening	Basis		-2.333	-2.333	-2.333	-2.333	-2.333
Aflossing overige leningen	Basis		0	-26	-163	-184	-204
Nieuwe leningen	Basis		631	3.442	509	502	796

Bron: Ortec Finance

Aflossingsschema woningvennootschap (juridische scheiding)

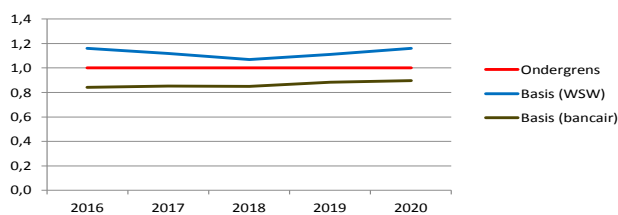
Uit de hierboven vermelde doorrekening van Ortec Finance blijkt dat de Woningvennootschap als gevolg van het hoge aflossingsschema op de startlening gedurende alle jaren een aflossingsverplichting heeft die haar operationele kasstroom overstijgt of hier dicht tegen aanzit. Zij kan derhalve niet aan haar aflossingsverplichtingen voldoen als ze niet tegelijk extra commercieel vreemd vermogen aantrekt. Dat laatste zal echter zeer lastig zijn nu de Debt Service Coverage Ratio (DSCR) gedurende alle jaren onder de 1,0 blijft.



26

DSCR WONINGVENNOOTSCHAP

DSCR - niet-DAEB



DSCR te laag

Voor de Woningvennootschap is de DSCR relevant die in de bancaire wereld wordt gehanteerd. Deze wordt bepaald op basis van de verhouding tussen de operationele kasstroom en de rente- en aflossingsverplichting. Een DSCR van 0,8 betekent dus dat de operationele kasstromen onvoldoende zijn om aan de rente en aflossingsverplichtingen te voldoen. Het bovenstaande voorbeeld van Woonconcept laat dit duidelijk zien.



28

Advies:

Vraag van bestuurders van een afgesplitste niet-daeb vennootschap niet het onmogelijke, laat bij de keuze om wel of geen dividend uit te keren het Burgerlijk Wetboek leidend zijn.

Door aan te sluiten bij het BW wordt voorkomen dat een bestuurder met twee tegenstrijdige wettelijke opdrachten wordt geconfronteerd. Daarmee gaat het voorstel ook voorbij aan de persoonlijke verantwoordelijkheid en mogelijk zelfs aansprakelijkheid die het gevolg kan zijn van een dividenduitkering. Daarom stellen wij voor om ook hier het BW leidend te laten zijn.

Advies:

Bouw meer flexibiliteit in met betrekking tot de aflossingsverplichting van de startlening aan de woningvennootschap.

Door uit te gaan van flexibiliteit kan beter inhoud worden gegeven aan het streven naar een duurzame, financieel levensvatbare woningvennootschap. Daarom stellen wij voor om flexibeler om te gaan met de aflossingsverplichting van de startlening aan de woningvennootschap.

6. Het proces en moment van administratieve of juridische scheiding

Er worden ingrijpende veranderingen voorgesteld die vergaande gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering en governance van corporaties. De implementatie zal veel inzet van corporaties vergen. Ingewikkelde strategische beleidskeuzes liggen voor. Keuzes waarover ook met onder andere gemeenten en huurdersorganisaties overleg moet worden gevoerd.

De algemene overgangstermijn van artikel II lid 2 Wetsvoorstel voor het in overeenstemming brengen van de organisatie en rechtsvorm met het Wetsvoorstel lijkt te kort

Essentie van voorstel in wet

- De algemene overgangstermijn geeft corporaties tot de eerstvolgende 1 januari om aan het Wetsvoorstel te voldoen. Aldus is de termijn afhankelijk gesteld van het moment van inwerkingtreding van het Wetsvoorstel, wat kan leiden tot een (zeer) korte overgangstermijn.
- Zelfs in een gunstig geval van een overgangstermijn van 12 maanden, lijkt deze termijn te kort om aan alle vereisten te voldoen. Daarbij speelt een rol dat de corporaties afhankelijk zijn van derde partijen zoals het ministerie, gemeenten, huurdersorganisaties en het WSW.
- In geval van een voorgenomen juridische scheiding worden bepaalde vermogensbestanddelen/aansprakelijkheden van de corporatie in de woningvennootschap ondergebracht. Hierbij kunnen direct belanghebbenden bezwaar aantekenen.
- Het overgangsrecht voorziet in een overgangstermijn voor reeds aangevangen werkzaamheden die onder de oude wetgeving waren toegestaan (art. II lid 7 Wetsvoorstel). Het overgangsregime komt er kort gezegd op neer dat de nieuwe afbakening van het gebied van de volkshuisvesting geen gevolgen heeft voor werkzaamheden waarmee voor het tijdstip van inwerkingtreding een aanvang is gemaakt en die toen waren toegestaan of goedgekeurd.

Toets van de voorgenomen wet- en regelgeving in praktijk.

- De corporaties zijn ook afhankelijk van het tempo van derden. Zo is het de vraag of het reëel is dat het ministerie de startbalansen van alle ongeveer 380 corporaties door kan lichten. Daarbij zal vermoedelijk op individueel niveau moeten worden gediscussieerd over bijvoorbeeld de hoogte van de interne lening en de levensvatbaarheid.
- Verwachting is dat juridische scheiding leidt tot bezwaren van derden.
- Niet duidelijk is welke activiteiten die thans zijn toegestaan onder het overgangsregime vallen. Niet duidelijk is namelijk wat wordt verstaan onder het begrip 'een aanvang is gemaakt'.

Advies:

Algehele verlenging van de termijn waarbij geen sprake is van een gebroken boekjaar.

Eventueel kan ook worden overwogen – indien in de praktijk uitvoerbaar – om de overgangstermijn te splitsen in een overgangstermijn tot de eerstvolgende 1 januari voor het 'governance gedeelte' en een langere overgangstermijn voor het op orde brengen van de administratieve of juridische scheiding met bijbehorende startbalansen.

Advies:

De term "een aanvang is gemaakt" heeft nadere concretisering. Het ligt in de rede om werkzaamheden waarvoor onder het huidige regime (contractuele) verplichtingen zijn aangegaan onder het overgangsregime te scharen.

7. Bestaande verbindingen

Corporaties hebben verbindingen met andere partijen, veelal met collega-corporaties, gemeenten, maar bijvoorbeeld ook met projectontwikkelaars en bouwondernemers. Deze verbindingen – waarin ook de inzet van derden is vastgelegd – in bijvoorbeeld de vorm van een BV, NV of VOF verrichten nu zowel daeb als niet-daeb activiteiten. Voorbeelden van de werkzaamheden van deze verbindingen waar veelal ook de gemeente in deelneemt zijn: het opknappen van verouderende wijken, het weer bewoond krijgen van woningen boven winkels en activiteiten als het gezamenlijk met bewoners onderhouden van de openbare ruimte.

Essentie van voorstel in wet

De concept AMvB en de Memorie van Toelichting vermelden dat de met toegelaten instellingen verbonden ondernemingen, zoals (belangen in) NV's en BV's, verplicht naar de niet-daeb tak (of bij een juridische scheiding de woningvenootschap) worden overgebracht. Daarnaast worden er eisen worden gesteld aan deze verbonden ondernemingen, ongeacht het aandeel dat de corporatie daarin heeft.

Toets van de voorgenomen wet- en regelgeving in praktijk

- Er worden eisen gesteld aan bestaande verbindingen die niet eenzijdig door de corporatie kunnen worden geëffectueerd als sprake is van een minderheidsaandeelhouderschap. In het wetsvoorstel lijkt geen rekening te zijn gehouden met het feit dat verbonden ondernemingen ook ondernemingen omvatten waarin de corporatie een minderheidsbelang houdt. In dergelijke gevallen heeft de corporatie het niet in haar macht om de afspraken ten aanzien van de verbinding eenzijdig te wijzigen. De corporatie zal dus opnieuw moeten gaan onderhandelen met de betrokken partijen over de afspraken in deze verbinding of zich moeten terugtrekken (met alle mogelijke gevolgen van dien voor de verbinding en corporatie). Overigens doen zich situaties voor waarin derden zeer gebaat zijn met het afstoten van hun aandeel in een dergelijk verbinding omdat zij bijvoorbeeld verplichtingen zijn aangegaan die door gewijzigde omstandigheden niet meer leiden tot een sluitende business-case (bijv. nieuwbouw van dure koopwoningen).
- Er zijn BV's en NV's waarin substantiële daeb taken zijn ondergebracht. Deze activiteiten zouden dan ofwel ten onrechte in de niet-daeb tak komen of de verbinding moet worden ontvlochten. Indien meerdere partijen deelnemen zal dit niet altijd wenselijk zijn.
- Het is niet duidelijk of het nog mogelijk is voor de corporatie om bij herstructurering deel te nemen in een wijkontwikkelmaatschappij, zoals dat tot op heden gebruikelijk is.

Advies:

Zorg voor een bepaling in de wet waarbij bestaande verbindingen waarin de corporatie een minderheidsaandeel heeft (onder voorwaarden) zijn uitgesloten van de eis om te voldoen aan alle nieuwe verplichtingen.

De huidige voorstellen kunnen corporaties in een onmogelijke positie brengen, bijvoorbeeld in onderhandeling met marktpartijen. Dit brengt bovendien een risico met zich mee dat op deze manier vermogen van corporaties weglekt naar marktpartijen die verliezen (alsnog) kunnen afwentelen op corporaties. Daarom stellen wij voor bestaande verbindingen uit te zonderen van deze nieuwe, aanvullende verplichtingen.

8. Toezichtinstrumentarium, bestuur en governance

Het voorstel voorziet in vergaande voorstellen met betrekking tot het toezicht en de governance.

Essentie van voorstel in wet

Het voorstel kent een groot aantal bepalingen met als doel het versterken van het toezicht en de grip op corporaties. De minister krijgt niet alleen bevoegdheden om rechtstreeks bij dochtermaatschappijen van een corporatie in te kunnen ingrijpen, ook worden diverse nieuwe verplichtingen aan bestuurders en commissarissen opgelegd.

Toets van de voorgenomen wet- en regelgeving in praktijk

Het direct ingrijpen door de minister kan de uitoefening van de rechten door de (overige) aandeelhouders, waaronder de zeggenschap bij belangrijke besluiten op het volkshuisvestelijke of financiële terrein, doorkruisen en beperken. Aan een dergelijke doorkruising worden strenge eisen gesteld, aangezien deze een inperking van het eigendomsrecht van overige minderheidsaandeelhouders van deze dochtermaatschappijen vormt (artikel 1 Eerste Protocol EVRM) en (negatieve) invloed kan hebben op de waarde van hun aandelen in de dochtermaatschappijen. De inperking van de rechten van de overige aandeelhouders dient te worden gerechtvaardigd door de beoogde doelstelling van volkshuisvestelijke belang en mag niet verder gaan dan noodzakelijk is om deze doelstelling te realiseren.

- Teneinde de doorkruising van de ongestoorde uitoefening van de eigendomsrechten door de overige aandeelhouders tot het noodzakelijke te beperken, zouden de mogelijkheden voor de Minister om direct in te grijpen kunnen worden beperkt tot de situaties waarin het ingrijpen via de toegelaten instelling ontoereikend is.
- Voorts zouden de voorwaarden waaronder het direct ingrijpen in de dochtermaatschappij noodzakelijk en gerechtvaardigd wordt geacht, nader dienen te worden uitgewerkt, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze de uitoefening van de bevoegdheden door de minister zich verhoudt tot de bestuurdersaansprakelijkheid. Door duidelijkheid te creëren over de situaties en de randvoorwaarden die gelden bij het ingrijpen door de Minister kan worden voorkomen dat derden zeer terughoudend zullen worden om deel te nemen in dochtermaatschappijen.
- Ook geldt een informatieplicht van commissarissen aan de minister. Deze plicht is nauwelijks gedefinieerd. Dit roept niet alleen vragen op ten aanzien van de uitvoerbaarheid en daarmee aansprakelijkheid van commissarissen maar brengt ook het risico met zich mee dat een Raad van Commissarissen nagenoeg al haar besluiten gaat melden aan de minister. Daarbij speelt ook mee dat er momenteel niet alleen onduidelijkheid bestaat over de positionering van het toezicht, maar dat ook een (voor commissarissen helder) toezichtskader ontbreekt.
- Ook wordt de Wet economische delicten van toepassing verklaard op het niet naleven van de informatieplicht door bestuurders. Op basis van een niet gedefinieerde informatieplicht kan een bestuurder zodoende strafrechtelijk vervolgd worden. Dit staat op gespannen voet met het 'Lex Certa' beginsel dat is vastgelegd in artikel 1 van het Wetboek van Strafrecht; *'Een strafrechtelijk gesanctioneerde norm moet voldoende bepaald zijn om geadresseerde van de norm duidelijk te maken waar de grens van het strafrechtelijk berispelijke ligt'*.
- In de wet ontbreekt het toezichtskader of toezichtsbeleid. Daarnaast vervaagt de functiescheiding tussen de toezichthouder en de bestuurder.

Advies:

De mogelijkheden voor de minister om direct in te grijpen zouden moeten worden beperkt tot de situaties waarin het ingrijpen via de corporatie ontoereikend is. Daarbij zouden de voorwaarden waaronder het direct ingrijpen in de dochtermaatschappij noodzakelijk en gerechtvaardigd wordt geacht, nader dienen te worden uitgewerkt. Daarbij dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze de uitoefening van de bevoegdheden door de minister zich verhoudt tot de bestuurdersaansprakelijkheid.

Duidelijkheid over wanneer de minister in een dochteronderneming of verbinding zal ingrijpen is, mede ten behoeve van aandeelhouders en financiers, noodzakelijk. Het ligt in de rede daarbij als uitgangspunt te nemen dat de minister in eerste instantie zoveel mogelijk via de corporatie ingrijpt wanneer dat nodig is.

Advies:

De regering zou de strafbaarstelling moeten heroverwegen, zeker nu – zoals ook in de MvT wordt opgemerkt – "in de fase voor het tot opsporing komt, de toezichthouder op voet van het voorgestelde artikel 93 ruime mogelijkheden heeft om ook bij anderen dan de toegelaten instelling zaken te onderzoeken."³

Advies:

Toezichtkader nader invullen alsmede de informatieplicht nader invullen in de zin dat duidelijk(er) wordt in welke situatie aanvullende informatie aan de minister moet worden geleverd.

³

Kamerstukken II, 2013-14, 33 966, nr. 3, p. 78-79.

9. Fragmentatie geografisch werkdomein

De voorstellen voorzien in het beperken van het geografisch werkdomein van corporaties. Dit met het oog op beperking van de schaalgrootte van corporaties en versterking van de lokale verbondenheid.

Essentie van voorstel in wet

- Buiten hun 'kerngebied' zullen corporaties behoudens herstructurering en onderhoud geen nieuwe activiteiten mogen ontplooien.
- Op basis van een voorstel van gemeenten kan de minister een begrenzing vaststellen voor de aldaar werkzame toegelaten instellingen.⁴ Als de gemeenten na een jaar niet een dergelijk voorstel hebben gedaan, zal de minister daartoe een besluit nemen, dat bij AMvB wordt vastgelegd.⁵

Toets van de voorgenomen wet- en regelgeving in praktijk

- Naast grote corporaties die hun werkgebied zullen moeten beperken raakt deze maatregel ook veel kleinere landelijke corporaties. Zo kan de situatie ontstaan dat in sommige (kleinere) gemeenten geen corporatie met 'nieuwbouwrecht of met voldoende investeringscapaciteit overblijft.
- Het wetsvoorstel maakt niet duidelijk hoe de minister na één jaar zelf tot een regioafbakening komt. Corporaties blijven op dit punt in onzekerheid verkeren terwijl zij wel worden geacht op basis van een strategische keuze een splitsings-/scheidingsplan in te dienen. Bovendien kan dit element uit de wet het maken van prestatieafspraken bemoeilijken.

Advies:

Primair: Zie af van de regionalisering. Er zijn genoeg alternatieven waarmee de lokale verankering geborgd kan worden. De regionalisering zoals in het wetsvoorstel is opgenomen heeft substantieel meer nadelen dan voordelen.

Secundair: Wanneer de ingezette lijn wordt doorgezet zal er op korte termijn zekerheid moeten worden geboden over de regionale indeling. Op welke manier gaat de minister keuzes maken? Dit gaat dan zowel over het toetsen van beslissingen en afspraken van gemeenten als het (uiteindelijk) zelf maken van beslissingen door de minister in tweede instantie. Wees ook snel duidelijk over mogelijke uitzonderingen (voor bijvoorbeeld kleinere plattelandscorporaties.)

Niet alleen voor grotere corporaties die actief zijn in meerdere regio's zal dit voorstel gevolgen hebben. Ook kleine plattelandscorporaties met een beperkte schaalgrote zullen waarschijnlijk geraakt worden. De onzekerheid hierover zal investeringen in de weg staan.

⁴ Artikel 41b Wetsvoorstel; *Kamerstukken II*, 2013-14, 33 966, nr. 3, p. 46. De wettekst van artikel 41 b Wetsvoorstel doet overigens vermoeden dat het hier om een verruiming gaat ten opzichte van artikel 41.

⁵ *Kamerstukken II*, 2013-14, 33 966, nr. 3, p. 46.

10. Samenvatting van adviezen

Herstructurering: rendementseisen en inbreng bestaand bezit staan gemengde wijken in de weg

Open concurrentie moet leidend zijn bij aanvang van niet-daeb ontwikkelingen, gemeenten moeten daarom voor de niet-daeb door corporaties een markttoets uitvoeren. In het geval van herstructurering van bestaand corporatiebezit zou een uitzondering gemaakt moeten worden. Met andere woorden: bij herstructurering van corporatiebezit geen markttoets.

A. Het halen van een rendement van 4% op het eigen vermogen (bij een interne lening) blijkt in de praktijk onhaalbaar. Schrap deze categorie en ga ook hierbij uit van een indicatief rendement op eigen vermogen van maximaal 2%.

B. T.a.v. de restwaarde van te slopen bezit: niet meenemen in de berekening van de rendementseis.

Vorming van een voorziening ten behoeve van interne financiering

Maak het vormen van een reserve ten behoeve van een interne niet-daeb financiering niet afhankelijk van een positief batig saldo (uit de verhuurkasstroom), maar kies aansluiting bij een heldere maatstaf die gevrijwaard is van het effect van herwaarderingen.

Het creëren van een levensvatbare woningvennootschap

Vraag van bestuurders van een afgesplitste niet-daeb vennootschap niet het onmogelijke, laat bij de keuze om wel of geen dividend uit te keren het Burgerlijk Wetboek leidend zijn.

Bouw meer flexibiliteit in met betrekking tot de aflossingsverplichting van de startlening aan de woningvennootschap.

Het proces en moment van administratieve of juridische scheiding

Algehele verlenging van de termijn waarbij geen sprake is van een gebroken boekjaar.

Eventueel kan ook worden overwogen – indien in de praktijk uitvoerbaar – om de overgangstermijn te splitsen in een overgangstermijn tot de eerstvolgende 1 januari voor het 'governance gedeelte' en een langere overgangstermijn voor het op orde brengen van de administratieve of juridische scheiding met bijbehorende startbalansen.

De term "een aanvang is gemaakt" behoeft nadere concretisering. Het ligt in de rede om werkzaamheden waarvoor onder het huidige regime (contractuele) verplichtingen zijn aangegaan onder het overgangsregime te scharen.

Bestaande verbindingen

Zorg voor een bepaling in de wet waarbij bestaande verbindingen waarin de corporatie een minderheidsaandeel heeft (onder voorwaarden) zijn uitgesloten van de eis om te voldoen aan alle nieuwe verplichtingen.

Toezichtinstrumentarium, bestuur en governance

De mogelijkheden voor de minister om direct in te grijpen zouden moeten worden beperkt tot de situaties waarin het ingrijpen via de corporatie ontoereikend is. Daarbij zouden de voorwaarden waaronder het direct ingrijpen in de dochtermaatschappij noodzakelijk en gerechtvaardigd wordt geacht, nader dienen te worden uitgewerkt. Daarbij dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze de uitoefening van de bevoegdheden door de minister zich verhoudt tot de bestuurdersaansprakelijkheid.

De regering zou de strafbaarstelling moeten heroverwegen, zeker nu – zoals ook in de MvT wordt opgemerkt – "in de fase voor het tot opsporing komt, de toezichthouder op voet van het voorgestelde artikel 93 ruime mogelijkheden heeft om ook bij anderen dan de toegelaten instelling zaken te onderzoeken."⁶

Toezichtkader nader invullen alsmede de informatieplicht nader invullen in de zin dat duidelijk(er) wordt in welke situatie aanvullende informatie aan de minister moet worden geleverd.

Fragmentatie geografisch werkdomein

Primair: Zie af van de regionalisering. Er zijn genoeg alternatieven waarmee de lokale verankering geborgd kan worden. De regionalisering zoals in het wetvoorstel is opgenomen heeft substantieel meer nadelen dan voordelen.

Secundair: Wanneer de ingezette lijn wordt doorgezet zal er op korte termijn zekerheid moeten worden geboden over de regionale indeling. Op welke manier gaat de minister keuzes maken? Dit gaat dan zowel over het toetsen van beslissingen en afspraken van gemeenten als het (uiteindelijk) zelf maken van beslissingen door de minister in tweede instantie. Wees ook snel duidelijk over mogelijke uitzonderingen (voor bijvoorbeeld kleinere plattelandscorporaties.)

⁶

Kamerstukken II, 2013-14, 33 966, nr. 3, p. 78-79.

Bijlagen

1. Rapportage Houthoff
2. Rapportage Finance Ideas
3. Rapportage Ortec Finance