



Samenvatting herziene Woningwet

1. Algemeen

- De Tweede Kamer stemde op 5 juli unaniem in met de herziening van de Woningwet.
- In het najaar van 2012 wordt het wetsvoorstel door de Eerste Kamer besproken.
- Naar verwachting treedt de herziene Woningwet op 1 januari 2013 in werking.
- Alle regels die te maken hebben met de Europese beschikking over staatssteun treden pas op een later, bij afzonderlijk koninklijk besluit te bepalen, moment in werking.

2. Financieel

- De corporatie zet haar middelen bij voorrang in ten behoeve van de volkshuisvesting. Hiertoe behoort in, bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) bepaalde gevallen, ook het inzetten van middelen ten behoeve van projecten door andere corporaties.
- De corporatie bestemt liquide middelen, voor zover aanhouding daarvan niet noodzakelijk is voor haar voortbestaan, uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.
- Bij AMvB worden een of meer instellingen aangewezen waarbij de corporatie financiële middelen kan aantrekken voor haar werkzaamheden.
- Elke corporatie dient een financieel reglement op te stellen waarin onder andere het treasury beleid wordt uitgewerkt.

3. Extern toezicht

- Corporaties worden eens in de vier jaar verplicht gevisiteerd.
- Elke corporatie dient een financieel reglement op te stellen waarvoor de voorwaarden bij AMvB worden vastgesteld.
- De Minister kan corporaties in het belang van de volkshuisvesting een aanwijzing geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten. Daarbij kan zij een dwangsom opleggen.
- Op een nader te bepalen tijdstip wordt het CFV omgebouwd tot Financiële Autoriteit Woningcorporaties (de autoriteit).
- De autoriteit krijgt naast de mogelijkheid een aanwijzing te geven ook de mogelijkheid een dwangsom op te leggen.
- Tot de taak van de autoriteit valt het toezicht op de liquiditeitspositie, de financiële risico's, de naleving van het treasury statuut en het toezicht op de verbindingen.
- Op een later, bij koninklijk besluit te bepalen, tijdstip wordt de uiterlijke publicatiedatum van de jaarstukken vervroegd naar 1 mei.

Bent u benieuwd naar de financiële effecten voor uw corporatie?

Meld u aan voor een van onze Woningwet cursussen:

- [Introductie herziene Woningwet](#) op 12 september 2012
- [Financiële effecten van de herziene woningwet](#) op 19 september 2012

Kijk voor meer informatie op www.fi-academy.nl of stuur een e-mail naar info@fi-academy.nl



Samenvatting herziene Woningwet

4. (Des)investeringen

- Voor investeringen boven € 3 miljoen is goedkeuring van de RvT nodig.
- Investeringen boven een bij AMvB te bepalen bedrag dienen door de autoriteit te worden goedgekeurd.
- Voor het vervreemden van onroerende zaken boven een bij AMvB te bepalen bedrag is goedkeuring van de RvT nodig.
- Tevens is bij AMvB te bepalen gevallen ook goedkeuring van de Minister nodig.
- Elke corporatie dient een reglement op te stellen inzake het slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan woningen en betrokkenheid van woningen daarbij.

5. Fusie/splitsing

- Zienswijze van autoriteit, gemeente, huurdersorganisaties en bewonerscommissies zijn verplicht, oordeel van NMA indien van toepassing.
- In goedkeuringsverzoek dienen de gevolgen en meerwaarde voor volkshuisvestelijk belang vermeld te worden.

6. Verbindingen

- Alleen niet-DAEB activiteiten mogen in een verbinding worden ondergebracht.
- Het is wel toegestaan om DAEB vastgoed onder te brengen in een WOM.
- Corporaties mogen maximaal 15% van het eigen vermogen (op basis van Europese balanswaardering) investeren in een verbinding.
- Bij AMvB kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de financiële verhoudingen tussen de corporatie en de verbinding, zoals het verstrekken van garanties.
- Het verschaft aandeel in het vermogen van de verbinding dient verhoudingsgewijs gelijk te zijn aan aandeel van de werkzaamheden op gebied van volkshuisvesting ten opzichte van de totale werkzaamheden.
- Afzonderlijk van het jaarverslag dient verslag gedaan te worden ten aanzien van verbindingen.
- De autoriteit beoordeelt jaarlijks de verbindingen, dan wel de financiële en administratieve aspecten daarvan.
- Corporaties mogen geen operationele invloed uitoefenen op haar verbindingen.
- Een bestuurder of medewerker van een corporatie mag geen bestuurder zijn van een verbinding.
- Er is goedkeuring van de autoriteit nodig voor het aangaan van een verbinding.



Benieuwd naar de financiële mogelijkheden van het overhevelen van DAEB woningen naar de niet-DAEB portefeuille?

Kijk op www.eu-proof.nl voor onze dienstverlening of neem contact op met een van onze adviseurs voor een analyse van de mogelijkheden bij uw organisatie.



Samenvatting herziene woningwet

7. Relatie met de gemeente

- Indien de corporatie voornemens is in een gemeente werkzaam te worden, dient zij een verklaring van geen bezwaar bij B&W van de betreffende gemeente te vragen en vervolgens de Minister om goedkeuring te vragen.
- Indien de corporatie voornemens is buiten Nederland werkzaam te worden dan dient zij de Minister om goedkeuring te vragen.
- De corporatie stelt een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden voor de komende vijf kalenderjaren. Hieruit kan de gemeente waar zij (of verbindingen) feitelijk werkzaam is afleiden welke werkzaamheden op hun grondgebied zijn voorzien.

8. Verscherpte functie vereisten bestuur

- Een bestuurder mag geen functie bekleden bij een andere corporatie, vennootschap waar de corporatie banden mee heeft, gemeente, provincie of het Rijk.
- Een bestuurder mag nooit voor een financieel-economisch delict zijn veroordeeld.
- Een bestuurder mag geen bestuurlijke of toezichthoudende functie hebben bekleed bij een rechtspersoon of vennootschap die in verband is gebracht met een ondeugdelijke bedrijfsvoering of ten aanzien waarvan een aanwijzing of maatregel is opgelegd.
- Nevenfuncties van bestuurders dienen in het jaarverslag opgenomen te worden.

9. Verscherpte functie vereisten RvT

- De RvT bestaat uit minimaal drie natuurlijke personen die een maximale zittingsduur van acht jaar hebben.
- Een commissaris mag geen persoonlijk belang in en geen arbeidsovereenkomst hebben met de corporatie.
- Een commissaris mag geen bestuurlijke of toezichthoudende functie hebben bekleed bij een rechtspersoon of vennootschap, die op het maatschappelijk belang gerichte werkzaamheden verricht, waarvan een bestuurder ook bestuurder is van de TI.
- Een commissaris mag geen functie bekleden als ambtenaar bij een gemeente, provincie, waterschap of het Rijk indien deze functie raakvlak heeft met de ontwikkeling of de uitvoering van beleid op het terrein van volkshuisvesting.
- Een commissaris mag nooit voor een financieel-economisch delict zijn veroordeeld of een bestuurlijke of toezichthoudende functie hebben bekleed bij een corporatie ten aanzien waarvan een aanwijzing of maatregel is opgelegd.
- Bij AMvB wordt een governancecode aangewezen die voor alle corporaties van toepassing is.
- De huurdersorganisaties hebben het recht een bindende voordracht te doen voor een of meerdere commissaris(en) van de RvT.

Meerjarenprognose splitsen in DAEB en niet-DAEB?

Finance Ideas heeft ruime ervaring met het splitsen van de begroting in een meerjarenprognose voor DAEB en niet-DAEB en het optimaliseren van de financiële mogelijkheden.

Neem voor meer informatie contact op met een van onze adviseurs.





Staatssteunregels in herziene Woningwet

1. Staatssteunregels - doelmatigheid

- Corporaties komen uitsluitend compensatie toe voor de DAEB werkzaamheden.
- DAEB woningen zijn alle woningen met een huur onder € 665 per maand.
- Tenminste 90% van DAEB woningen dienen te worden toegewezen aan huishoudens met een huishoudinkomen onder € 34.085.
- Wordt een DAEB woning na mutatie verhuurd boven de grens van € 665 per maand, dan is het daardoor een niet-DAEB woning geworden.
- De woning gaat dan tegen 70% van de WOZ-waarde over naar de niet-DAEB portefeuille.
- Vastgoed dat wordt verhuurd aan niet winstbeogende instellingen wordt aangemerkt als maatschappelijk vastgoed en is DAEB.
- Een gebouw dat overwegend (>90% van vloeroppervlak) wordt verhuurd als maatschappelijk vastgoed behoort tot de DAEB portefeuille.

2. Staatssteun - overcompensatie

- Activa wordt gewaardeerd tegen 70% van de WOZ-waarde.
- Activa in ontwikkeling wordt gewaardeerd tegen de geïnvesteerde kosten.
- Winst in de DAEB portefeuille wordt vergeleken met winst van commerciële verhuurders in het betreffende verslagjaar.
- Compensatie kan teruggevorderd worden als de corporatie de toewijzingseis niet haalt en het daaropvolgend jaar deze onderscheiding niet kan compenseren.
- De corporatie kan tevens (tijdelijk) worden uitgesloten van het ontvangen van nieuwe staatssteun.

3. Staatssteun - administratieve scheiding

- Administratieve scheiding is verplicht, juridische scheiding mag.
- Kleine corporaties (< 1.000 woningen) met minder dan 5% niet-DAEB bezit en geen dochterondernemingen worden vrijgesteld van administratieve scheiding.
- Bij de start van de administratieve scheiding vindt een initiële vermogentoe wijzing plaats.
- Uitgangspunt is dat de solvabiliteit voor zowel de DAEB als niet-DAEB portefeuille gelijk is.
- Via een interne rentedragende lening wordt de solvabiliteit gelijk getrokken.
- Bij een financieel tekort in de DAEB portefeuille moet het eigen vermogen van de niet-DAEB portefeuille worden ingezet om de DAEB portefeuille financieel gezond te maken.

Financiële kansen bij administratieve of juridische scheiding optimaal benutten?

Kijk op www.eu-proof.nl voor onze dienstverlening of neem contact op met een van onze adviseurs voor uw financiële mogelijkheden.





Staatssteunregels in herziene Woningwet

4. Staatssteun - financiering niet-DAEB

- Reguliere winst uit woningverhuur van de DAEB portefeuille mag niet worden ingezet voor niet-DAEB activiteiten.
- Verkoopopbrengsten van DAEB woningen mogen, na pro rata aflossing van WSW geborgde leningen, worden ingezet voor niet-DAEB investeringen.
- Dit betreft een interne rentedragende lening met een marktconform tarief.
- Onder stikte voorwaarden mag de interne lening als eigen vermogen worden ingezet. Deze voorwaarden zijn:
 - Lokaal een aantoonbare sterke behoefte aan niet-DAEB investering.
 - Een marktpartij wil deze investering niet doen.
 - De niet-DAEB portefeuille beschikt over voldoende kasstromen om financiering aan te trekken.
- Zowel de DAEB als de niet-DAEB portefeuille moeten financieel gezond zijn. Geen van beide mag structureel verlieslatend zijn.

5. Overheveling DAEB woningen

- Om een grotere groep middeninkomens te kunnen bedienen wordt het mogelijk om voor aanvang van de administratieve scheiding DAEB woningen in verhuurde staat over te hevelen naar de niet-DAEB portefeuille.
- Hiervoor is toestemming van het ministerie nodig, alsmede een zienswijze van de autoriteit en de gemeente waar de woningen zijn gelegen.
- Wordt dit verzoek na ingang van de administratieve scheiding ingediend dan dient tevens aangetoond te worden dat de corporatie niet aan het 90% toewijzingscriterium kan voldoen.
- De woningen gaan na de administratieve scheiding tegen 70% van de WOZ-waarde over naar de niet-DAEB portefeuille.
- Na overheveling van DAEB naar de niet-DAEB portefeuille dient een woning na mutatie marktconform te worden verhuurd.
- Overheveling van niet-DAEB naar de DAEB portefeuille kan alleen als de woning leeg staat.



Benieuwd naar uw mogelijkheden voor het bedienen van de middeninkomens?

Kijk op www.eu-proof.nl voor onze dienstverlening of neem contact op met een van onze adviseurs voor een financiële analyse.