

Strengere eisen aan woningcorporaties

# Notaris krijgt het druk met nieuwe Woningwet

Woningcorporaties moeten terug naar hun kerntaak: de sociale woningbouw. De herziene Woningwet bevat daarvoor talloze regels en voorschriften. Wat staat het notariaat te wachten?

TEKST Peter Louwerse | BEELD Truus van Gog

**D**e ophef over misstanden bij woningcorporaties, met als brandpunt de verontwaardiging over de Maserati van een Amsterdamse corporatiebestuurder, heeft geleid tot strengere eisen aan de corporaties. De datum die het meest in de aandacht staat, is 1 januari 2017. Dan moeten de statuten zijn aangepast. Maar volgens advocaat Eelkje van de Kuilen van AKD Advocaten & Notarissen moeten corporaties en notarissen nu al alert zijn. Vanaf 1 juli van dit jaar geldt de zogeheten *fit and proper test* bij (her)benoeming van het bestuur en raden van toezicht. Een herbenoeming op 2 juli moet dus langs de minister. Woningcorporaties kunnen niet ontspannen achterover leunen. 'Er verandert nu al veel', zegt Van de Kuilen. 'Meer besluiten van het bestuur zijn onderworpen aan de instemming van de raad van toezicht en/of de minister.'

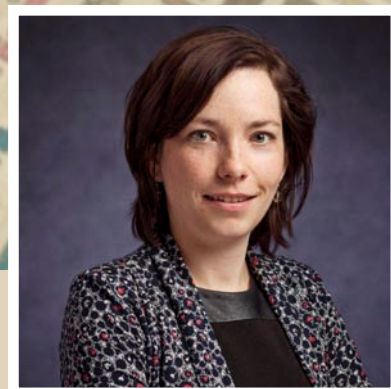
## HYPOTHEEKVOLMACHTEN

Corporaties die AKD om advies vragen over de nieuwe regels kunnen terecht komen bij notaris Sven Billet (gespecialiseerd in vastgoed) en advocaat Van de Kuilen (gespecialiseerd in

ondernemingsrecht). Die combinatie van expertise waarborgt de kwaliteit van de advisering, menen ze. Van de Kuilen: 'Het is een lastige wet met enorm veel kruisverwijzingen. Je kunt het er niet even bij doen.' Billet wijst op een andere valkuil: de hypotheekvolmachten die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft op het vastgoed van corporaties. 'WSW wilde die zekerheid na de Vestia-affaire', vertelt Billet. 'En WSW heeft die volmachten gekregen.' Een complicatie daarbij is, dat de woningcorporaties hun bezit moeten scheiden in diensten van algemeen economisch belang (daeb) en niet-daeb. De WSW-volmachten kunnen zowel voor daeb als niet-daeb gelden. Billet: 'Als er sprake is van een juridische splitsing moet de volmacht op het niet-daeb-bezit eerst opgeheven worden. Het wordt nog een punt van discussie hoe WSW daarmee omgaat. Die volmacht staat niet in het Kadaster. Daar moet je als notaris dus alert op zijn: je moet immers zorgen dat het vastgoed onbezwaard overgaat.'

## DAEB- EN NIET-DAEB-ACTIVITEITEN

Bij het uit elkaar trekken van daeb en niet-daeb hebben de corporaties de keuze tussen een administratieve en een juridische



Eelkje van de Kuilen

scheiding. Financieel adviseurs zijn daarbij eerst aan zet. Daarna kan de jurist het juridische verschil uitleggen. 'Voor wie meer vrijheid wil voor niet-daeb-investeringen is een juridische scheiding aantrekkelijker', verklaart Van de Kuilen. 'We kunnen ook adviseren wat er in het voorstel moet staan en toelichten hoe de procedure eruit ziet.'

Een ander aandachtspunt is de zogeheten markttoets: een woningcorporatie krijgt alleen toestemming voor niet-daeb-activiteiten als marktpartijen niet geïnteresseerd zijn. De gemeente voert die markttoets uit. Billet: 'Als woningcorporaties vastgoed willen aankopen, dient zich de interessante vraag aan of je als notaris zonder meer medewerking kunt verlenen of dat je moet wijzen op de markttoets en de eventuele gevolgen voor het niet doen van die markttoets.'

De notaris komt ook in beeld als een woningcorporatie niet-daeb-bezit verkoopt of in een aparte bv onderbrengt. Het gaat dan om



Nienke Bijlholt

*‘Een notaris die kennis heeft van sectorspecifieke regelgeving kan helpen’*



Sven Billet

rechtspersonen oprichten en onroerendgoedtransacties verrichten. Billet: ‘Als het gebouw van de corporatie wordt gebruikt voor daeb- en niet-daeb-activiteiten, moet je het splitsen voordat je het niet-daeb-vastgoed eruit kunt halen.’ Corporaties zullen hoe dan ook naar de notaris moeten om statuten te wijzigen. Daarin moeten ze onder meer hun werkgebied opnemen (werkzaam in de volkshuisvesting) en verder moeten er voorschriften komen voor ontstentenis of belet van de raad van toezicht en het bestuur.

#### SPoorboekje

Binnen notarieel Nederland woedt een discussie over de vraag of de corporaties het kunnen laten bij de wettelijk voorgeschreven

bepalingen. Kandidaat-notaris Nienke Bijlholt van VBC Notarissen uit Amersfoort vindt van niet. ‘Ik adviseer corporaties om één document te gebruiken als een spoorboekje’, zegt Bijlholt, die is gespecialiseerd in ondernemingsrecht van de semipublieke sector. ‘Anders is de regelgeving van de organisatie versnipperd over de statuten en de reglementen en dat is onduidelijk.’ Volgens Bijlholt maken statuten een steviger indruk. ‘Maar je kunt ook alle bepalingen in het reglement opnemen. Als ze maar in één document staan. Dan zijn de procedures helder.’

Sven Billet en Eelkje van de Kuilen van AKD kijken daar anders tegenaan. Van de Kuilen sprak onlangs een ambtenaar van het ministerie en die verwacht dat er een zogeheten veegwet komt met noodzakelijke correcties. ‘Als je de hele wet in de statuten zet en de wet verandert, dan moet je je statuten weer veranderen’, meent Van de Kuilen. ‘Dan moet je niet alleen naar de notaris, maar ook langs de minister. Want die moet elke statutenwijziging goedkeuren. Billet: ‘Het is gemakkelijker om je te beperken tot de kern van de zaak. Dan ben je flexibeler.’

Ook bestuurssecretaris Claudia Siewers van de Rotterdamse corporatie Woonbron is geen voorstander van uitgebreide statuten. ‘Het is moeilijk en tijdrovend om ze te wijzigen’, zegt Siewers, die tot 2014 actief was als kandidaat-notaris in het vastgoed. Siewers schat dat een statutenwijziging, inclusief advies- en consultatieronden, anderhalf jaar in beslag neemt.

#### SpEELVELD

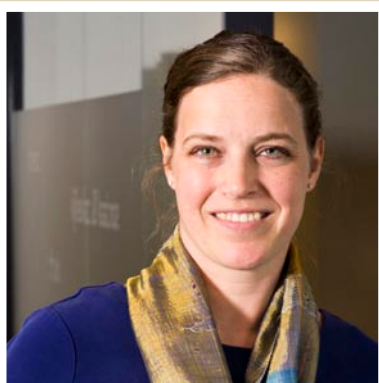
Volgens Siewers liggen de kansen van het notariaat eerder in de interne governance van corporaties. ‘De notaris kan een adviseur zijn op het gebied van interne besluitvorming’, meent ze. Daarbij gaat het om algemene kennis over uiteenlopende onderwerpen: van het opstellen van bestuursreglementen, notulen van vergaderingen van de algemene vergadering

van aandeelhouders of ledenvergadering, tot stemrechtkwesities en interne goedkeuringen door de raad van toezicht en bewonersorganisaties. Verder wijst Siewers erop dat ook de statuten van alle verbindingen (dochterondernemingen) van de corporaties aangepast moeten worden. Actueel is ook dat het bestuur toestemming van de raad van toezicht moet hebben voor alle verkopen met uitzondering van verkoop van sociale woningen aan particulieren.

‘De notaris zou een stappenplan kunnen maken’, meent Siewers. ‘Je hoeft je als notaris niet te beperken tot de wijziging van de statuten, maar je kunt advies geven over de interne besluitvorming die nodig is om tot statutenwijziging te komen. De meeste notarissen besteden daaraan te weinig aandacht.’ Nienke Bijlholt gaat daarin mee. ‘Corporaties zijn de laatste jaren overladen met regels’, zegt ze. ‘Daardoor wordt hun speelveld complexer. Een notaris die kennis heeft van sectorspecifieke regelgeving kan helpen. Die notaris moet zich dan wel in de hele sector verdiepen. Je maakt niet alleen akten, maar je adviseert in brede zin. Je bent ingelezen in de materie, je houdt bij wat er speelt en je leest de vakbladen.’

#### GAT

Siewers zegt dat het wijzigen van statuten niet de enige kopzorg van de corporaties is. Naast de herziene Woningwet vergen ook het sociaal huurakkoord, de voorschriften voor duurzaamheid en de ‘passendheidstoets’ (goedkope huizen verplicht toewijzen aan lage inkomens) veel aandacht van de sector. ‘Je ziet dat er een leger consultants en bedrijfsjuristen klaarstaat om in het gat te springen, maar de notaris zie je te weinig. Jammer, want de corporaties vinden het fijn als de notaris, als goed opdrachtnemer, dergelijke initiatieven neemt.’ ■



Claudia Siewers