

MEMO



AAN Aedes
t.a.v. Jonne Arnoldussen

VAN Eelkje van de Kuilen
advocaat
TELEFOON +31 88 2535977
FAX +31 88 2536006
E-MAIL evandekuilen@akd.nl

DATUM 18 mei 2017
ONS KENMERK 270693

ONDERWERP Liberaliseren

De Aw heeft in de afgelopen weken diverse voorlopige oordelen over de door corporaties ingediende conceptscheidingsvoorstellen verstuurd. In deze voorlopige oordelen maakt de Aw de nodige opmerkingen over de overdracht van DAEB woningen naar de niet-DAEB tak / dochter.¹ In dit memo bespreken we deze.

Visie Aw

De Aw meldt dat het plaatsen van DAEB woningen in de niet-DAEB tak / dochter, terwijl die niet per se bij mutatie geliberaliseerd worden, niet in de geest van de wet is. De Aw verwijst daarbij naar de haar inziens voor de niet-DAEB geldende marktconforme financiële kaders waarbij het uitgangspunt is dat marktconforme kasstromen worden gerealiseerd en marktconforme huren worden gevraagd. De Aw meent dat de niet-DAEB tak / dochter marktconform hoort te opereren en dat daarbij hoort dat de huurprijzen na mutatie marktconform worden aangepast. De Aw stelt kortom dat het niet is toegestaan om woningen vanuit de niet-DAEB na mutatie ten principale sociaal te blijven verhuren.

Wettelijk uitgangspunt

Woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens dienen in beginsel in de DAEB tak te worden ondergebracht.² Een TI kan ervoor kiezen om te liberaliseren woningen met een huur onder de liberalisatiegrens over te brengen naar de niet-Daeb tak of een niet-DAEB BV.³ Bij een juridische en hybride scheiding is de mogelijkheid hiertoe gelimiteerd, bij een administratieve scheiding niet.

¹ We volstaan met de term niet-DAEB tak / dochter in dit memo, ook al is het feitelijk zo dat er afgesplitst kan worden naar meerdere dochters. De term woningvennootschap gebruiken wij niet, nu deze alleen van toepassing is bij een juridische en niet bij een hybride scheiding.

² Tweede Kamer 2014/2013, 33966, nr. 155, vraag en antwoord 119.

³ Tweede Kamer 2014/2013, 33966, nr. 155, vraag en antwoord 119.

AKD N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Derdenrekening: NL28INGB0678001677. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de Algemene Voorwaarden van toepassing die zijn gedeponereerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 61/2014 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op www.akd.nl

DATUM 18 mei 2017
ONS KENMERK 270693
PAGINA 2 van 4

Twee vragen zijn in deze van belang, te weten:

- a. Moet een corporatie een naar de niet-DAEB tak overgebrachte woning liberaliseren?
- b. Als een woning bij mutatie toch niet wordt geliberaliseerd, moet deze dan weer terug overgedragen worden naar de DAEB-tak? Oftewel: mogen er DAEB woningen verhuurd worden in de niet-DAEB tak?

Plicht tot liberaliseren

De Woningwet verplicht corporaties niet tot het ook daadwerkelijk liberaliseren van de naar de niet-DAEB tak / dochter overgebrachte woningen. Integendeel, de toelichting bij de wet laat juist ruimte voor de corporatie om de woningen niet te liberaliseren⁴, zo staat er:

*'Of woningen daadwerkelijk geliberaliseerd verhuurd gaan worden (na vrijkomen) is de keuze van de verhuurder en de afspraken die hij daarover met de gemeente en de huurdersorganisaties maakt.'*⁵

*'Net als nu het geval is, heeft de gemeente geen beslissende stem op het niveau van de individuele woning. Wel kan de gemeente het gesprek aangaan met de toegelaten instelling over de gewenste omvang en kwaliteit van de woningvoorraad. Dit kan uiteraard gevolgen hebben voor de beslissing om een woning in de niet-DAEB tak wel of niet te liberaliseren.'*⁶

Kortom: het is niet verplicht om een naar de niet-DAEB tak / dochter overgebrachte te liberaliseren woning te liberaliseren. Die plicht zou ook niet passen in het stelsel. Zo is niet bekend wanneer de mutatie van de desbetreffende woning zal plaatsvinden, dit kan jaren duren. De situatie op het moment van mutatie is niet bekend. De keuze om wel of niet te liberaliseren is afhankelijk van meerdere onzekere factoren (bijvoorbeeld de afspraken over de kernvoorraad in de prestatieafspraken, de omvang van de nieuwbouw in de DAEB-tak etc).

Plicht tot overdracht naar DAEB-tak?

De vraag is wat er dient te gebeuren als een te liberaliseren woning bij mutatie niet wordt geliberaliseerd. Is het dan de bedoeling dat deze woning alsnog vanuit de niet-DAEB tak naar de DAEB-tak wordt overgebracht? Deze verplichting staat niet in de wet of in de toelichting. Van een verplichte overgang is alleen sprake in de omgekeerde situatie (een DAEB-woning in de DAEB-tak wordt bij mutatie geliberaliseerd). Dit volgt uit de toelichting

⁴ Zo wordt er aangegeven: Een toegelaten instelling kan daartoe overgaan om op termijn meer woningen beschikbaar te hebben voor huishoudens met middeninkomens. Deze woningen kunnen dan na leegkomst als geliberaliseerde woningen worden verhuurd. (TK 2014/2015, 33966, nr. 155).

⁵ Kamerstukken II 2014/2015, 33966, nr. 11.

⁶ Kamerstukken II 33966, nr. 11.

DATUM 18 mei 2017
ONS KENMERK 270693
PAGINA 3 van 4

bij het BTIV⁷. Daar staat onder het kopje 'verplichte overgang van woningen' alleen het volgende:

'Woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens dienen in de DAEB-tak te worden ondergebracht. Woningen die met een niet-geliberaliseerd contract worden verhuurd en een huurprijs boven de liberalisatiegrens hebben, wat het gevolg kan zijn van het in de loop der tijd boven de liberalisatiegrens uitgroeien van de huurprijs, worden eveneens tot de DAEB-tak gerekend. Dit laatste vloeit voort uit artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de 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). Wil de toegelaten instelling de woningen binnen het DAEB-bestand houden, dient zij de huurprijs bij mutatie te verlagen tot onder de liberalisatie-grens.'

In de wet- en regelgeving en de parlementaire geschiedenis staat geen plicht tot liberalisatie en geen plicht om een DAEB-woning, als zij deze bij mutatie niet liberaliseert en een DAEB-huur in rekening blijft brengen, vanuit de niet-DAEB tak / dochter aan de DAEB tak terug over te dragen.

Van belang is nog het volgende. De Aw baseert haar opmerkingen op het standpunt dat de niet-DAEB tak / dochter marktconform hoort te opereren. Bij dit standpunt kan je de nodige vraagtekens zetten. De scheiding is voorgeschreven om te borgen dat de compensatie (zoals borging door het WSW) alleen ten goede komt aan de DAEB-activiteiten. De niet-DAEB werkzaamheden moeten uitgevoerd worden zonder compensatie (staatssteun), zodat er onder gelijke condities met marktpartijen wordt geopereerd en dus geen sprake is van marktverstoring.⁸ Er is geen wettelijke plicht voor de niet-DAEB tak om marktconform te handelen. Dit zou ook niet passend zijn, omdat dit bijvoorbeeld zou betekenen dat de corporatie voor al haar niet-DAEB woningen de markthuur moet rekenen. Er geldt alleen dat de niet-DAEB tak met het oog op onder meer de levensvatbaarheid moet worden beoordeeld naar marktconforme maatstaven.⁹

Met betrekking tot de marktconformiteit kunnen bepaalde corporaties aanvoeren dat de niet-DAEB tak/dochter ook met het in rekening brengen van een huur onder de liberalisatiegrens marktconform opereren. Het verhuren van woningen tegen een huur onder de liberalisatiegrens betekent niet automatisch dat dit niet marktconform is. Er zijn ook veel private verhuurders die woningen met een dergelijke huurprijs verhuren.

Het voorgaande kan richting de Aw worden aangegeven. Wij raden de corporaties aan om

⁷ Paragraaf 4.5.4

⁸ TK 2013/2014, 33966, nr. 3 (Memorie van Toelichting)

⁹ TK 2013/2014, 33966, nr. 3 (Memorie van Toelichting)



DATUM 18 mei 2017
ONS KENMERK 270693
PAGINA 4 van 4

wanneer zij het oneens zijn met de stellingen van de Aw onder meer een brief te sturen aan de Aw (die brief kan ook gelden als een bezwaarschrift).¹⁰

Eelkje van de Kuilen
AKD

¹⁰ Zie daarvoor ook ons andere advies.