

Bouwrecht, De nieuwe Woningwet (deel I)

Vindplaats:	BR 2015/98	Bijgewerkt tot:	21-10-2015
Auteur:	Mr. E.E. van der Kamp, mr. D.O. Ohmann, mr. R.A. Spit ^[1]		

1. Inleiding

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet (Wonw) in werking getreden. Alhoewel dit de inmiddels al ingeburgerde naam voor deze wet is, is de oude wet niet ingetrokken, maar ingrijpend verbouwd. De wijzigingen hebben vooral betrekking op het stelsel met betrekking tot toegelaten instellingen, oftewel woningcorporaties. Gelet op de mate waarin de wet gewijzigd is, kan worden gesproken van een herordening van dit stelsel. Deze herordening betreft weliswaar primair de woningcorporaties, maar heeft tegelijkertijd ook aanzienlijke gevolgen voor de rol en bevoegdheden van gemeenten en huurders, alsmede het (externe) toezicht op woningcorporaties.

In dit overzichtsartikel gaan wij in op de wijzigingen die de nieuwe Woningwet brengt.

De nieuwe Woningwet kent een langdurige, complexe en uitgebreide totstandkomingsgeschiedenis. Dat is terug te vinden in de wet zelf, die omvangrijk en niet altijd even makkelijk leesbaar is.

Noodzakelijkerwijs en om deze bijdrage enigszins in omvang te beperken, hebben wij ons in dit artikel vooral tot de hoofdlijnen beperkt. Daarbij gaan wij achtereenvolgens in op de volgende onderwerpen:

- Kort overzicht van het wetgevingsproces;
- De wooncoöperatie;
- Versterking van de governance van toegelaten instellingen;
- Aangaan en afstoten van verbindingen. Beheer van bestaande verbindingen;
- Vervreemding en verwerving van corporatiebezit;
- Financiering en zekerheden;
- Werkterrein en werkgebied van de corporatie;
- Scheiding en splitsing DAEB/niet-DAEB;
- Rol van de gemeente en huurders;
- Het externe toezicht;
- Het overgangsrecht en overgangstermijnen.

Gelet op de omvang, wordt dit artikel in twee delen gepubliceerd. In dit deel komen de eerste vier onderdelen aan bod. De overige onderdelen volgen in deel II. Wij zullen dit artikel afronden met enkele slotopmerkingen en conclusies. Wij merken nu reeds op dat onze opmerkingen een voorlopig karakter zullen hebben. Dit in de eerste plaats omdat de praktijk nog met de nieuwe wet aan de slag moet, maar ook omdat de lagere regelgeving deels nog in de ontwerpfase zit en wijzigingen ondergaat. In dit artikel

gaan we met name in op de nieuwe Woningwet zelf en op de bijbehorende algemene maatregel van bestuur, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015). Daarop gebaseerde lagere regelgeving komt slechts sporadisch aan bod.

2. Kort overzicht van het wetgevingsproces

De nieuwe Woningwet kent een langdurige totstandkomingsgeschiedenis. De uiteindelijke wetswijziging is het gevolg van twee wetsvoorstellen. Op 12 mei 2011 werd wetsvoorstel 32 796 ingediend inzake de Wet houdende herziening van de regels over toegelaten instellingen en instelling van een Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting).^[2] Aan dit wetsvoorstel lag een aantal overwegingen ten grondslag. Alhoewel de Woningwet in de afgelopen twintig jaar niet structureel was gewijzigd, hadden intussen wel structurele wijzigingen plaatsgevonden in de bestuurlijke en financiële verhoudingen tussen het Rijk, de gemeenten en de toegelaten instellingen op het terrein van de volkshuisvesting. Door fusies was sprake van schaalvergroting en de meeste woningcorporaties hadden hun rechtsvorm veranderd van een vereniging in een stichting. Daarnaast had de financiële en organisatorische verzelfstandiging van de sector geleid tot veranderingen in de interne organisatie en interne werking. Ook waren de activiteiten uitgebreid naar de commerciële huursector, de koopwoningmarkt en het terrein van maatschappelijk en kleinschalig bedrijfseconomisch vastgoed. Deze ontwikkelingen leidden tot discussies met de Europese Commissie over de diensten van algemeen economisch belang (DAEB), staatssteun, mededinging en aanbesteding. De regering stelde voorts vast dat het interne toezicht tekortschoot en dat met zelfregulering niet kon worden volstaan. De regering achtte het wenselijk om de op dat moment voor een groot deel in algemene maatregelen van bestuur, beleidsregels en circulaires een stevigere basis in de Woningwet zelf te geven.^[3] De Herzieningswet werd op 5 juli 2012 met algemene stemmen door de Tweede Kamer aangenomen en aan de Eerste Kamer doorgezonden.

2.1 Regeerakkoord “Bruggen slaan” en Novelle

Op 29 oktober 2012 presenteerde het nieuwe kabinet het regeerakkoord “Bruggen slaan”. Mede tegen de achtergrond van enkele misstanden in de corporatiesector, koos het kabinet voor een strengere koers:

“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.”^[4]

Deze koers vertaalde zich in een wetsvoorstel tot wijziging van de Herzieningswet dat op 19 juni 2014 bij de Tweede Kamer werd ingediend: de Novelle Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.^[5] De Novelle bevat verscherpingen ten aanzien van de concentratie van

woningcorporaties op hun kerntaken, aanpassingen ten aanzien van de financiering van activiteiten, versterking van de positie van gemeenten en aanpassingen in de vormgeving van het toezicht op toegelaten instellingen.^[6] Rode draden in de Novelle zijn (i) het bevorderen dat het maatschappelijk vermogen van woningcorporaties wordt ingezet voor de kerntaken – het huisvesten van mensen met lage inkomens in goede woningen –; (ii) te waarborgen dat geen maatschappelijk bestemd vermogen verloren gaat; en (iii) het aanbrengen van een heldere scheiding tussen de maatschappelijk georiënteerde en de overige werkzaamheden van woningcorporaties.

2.2 Parlementaire enquête Woningcorporaties

Niet onvermeld mag blijven dat tijdens de parlementaire behandeling van de Herzieningswet en de Novelle een parlementaire enquête plaatsvond naar het functioneren van de corporatiesector, uitgevoerd door de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties onder leiding van Roland van Vliet. Deze commissie bood haar eindrapport, getiteld “Ver van huis”, met een achttiental aanbevelingen, op 30 oktober 2014 aan de Tweede Kamer aan.^[7] Deze parlementaire enquête stond weliswaar los van het wetgevingsproces, maar op aandringen van zowel de Eerste als de Tweede Kamer is wel met de eindbehandeling van de Herzieningswet en de Novelle gewacht tot na het uitbrengen van dit rapport.

2.3 Aanvaarding en publicatie

De Novelle werd op 11 december 2014 met algemene stemmen aangenomen door de Tweede Kamer en vervolgens tezamen met de Herzieningswet op 10 maart 2015 in de Eerste Kamer behandeld. Op 17 maart 2015 werden de Herzieningswet en Novelle met algemene stemmen door de Eerste Kamer aangenomen. Beide wetten werden op 16 april 2015 in het Staatsblad gepubliceerd.^[8] Op 19 juni 2015 werd het Koninklijk Besluit gepubliceerd inzake de inwerkingtreding.^[9] Met uitzondering van enkele artikelen, trad de nieuwe Woningwet op 1 juli 2015 in werking.

Veel bepalingen in de nieuwe Woningwet voorzien in het stellen van nadere voorschriften bij algemene maatregel van bestuur. Deze algemene maatregel van bestuur is het hiervoor al genoemde Besluit van 16 juni 2015, houdende nieuwe nadere regels betreffende toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen en nadere regels betreffende wooncoöperaties (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015).^[10]

3. De wooncoöperatie

De regeling met betrekking tot de wooncoöperatie is op een relatief laat moment aan de nieuwe Woningwet toegevoegd. De aanleiding hiervoor werd gegeven door een toezegging van de minister aan PvdA-senator Duivestein tijdens een debat in de Eerste Kamer op 17 december 2013 over de verhuurderheffing. De wooncoöperatie is, althans voor een belangrijk deel, gebaseerd op een idee van Duivestein en zijn ervaringen in Almere.^[11] De figuur van de wooncoöperatie komt overigens al langere tijd in verschillende vormen voor in Nederland (bijvoorbeeld als coöperatieve flatvereniging) en het buitenland.^[12]

In een brief van 20 juni 2014 kondigde de minister aan een consultatie te zullen starten gericht op het geven van een wettelijke basis voor de woningcoöperatie in de Woningwet en, afhankelijk van de

reacties, een voorstel tot wijziging te zullen doen.^[13] Bij brief van 23 juni 2014 werd een aantal partijen in de sector geconsulteerd. Bij brief van 2 september 2014 werd de nota van wijziging aan de Tweede Kamer aangeboden, waarin artikel 18a Wonw werd geïntroduceerd.^[14]

3.1 Wettelijke basis en doelstelling

Met het introduceren van de wooncoöperatie in de Woningwet is beoogd voor deze figuur een wettelijke basis te creëren en binnen het stelsel van de volkshuisvesting meer ruimte te maken voor mensen die zelf of samen met anderen actief en concreet inhoud willen geven aan het wonen, naast de traditionele vormen van huur en koop. Daarmee wordt meer ruimte geboden voor eigen initiatief en keuzemogelijkheden in een woningmarkt waarin woningcorporaties een sterke positie hebben. Zoals blijkt uit de toelichting bij de nota van wijziging, is de basisgedachte hierbij dat mensen zelf een reële keuze kunnen maken tussen huren en kopen en dat ruimte wordt geboden voor hun zelforganiserend vermogen. Daarbij staat de zelforganisatie centraal en kunnen zittende huurders uit de sociale huursector zelf het beheer van hun huurwoningen uitvoeren of hun woningen kopen, waardoor gemengde complexen van huurders en kopers ontstaan.^[15]

3.2 De regeling in de Woningwet en BTIV 2015

De regeling met betrekking tot de wooncoöperatie^[16] is thans neergelegd in artikel 18a van de nieuwe Woningwet. Artikel 18a lid 4 Wonw voorziet in het geven van nadere voorschriften bij algemene maatregel van bestuur. Deze nadere voorschriften zijn thans vastgelegd in artikel 2 tot en met 4 van het BTIV 2015. Wij staan hier nu nader bij stil.

Volgens artikel 18a lid 1 Wonw is een wooncoöperatie “een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving.” Opvallend is dat de wooncoöperatie daarmee, gelet op deze formulering geen coöperatieve vereniging is, maar een gewone vereniging.^[17] Daarop wijst ook het feit dat in de toelichting op de nota van wijziging uitsluitend wordt verwezen naar de bepalingen van titel 2 van Boek 2 BW.^[18] Een wezenlijk verschil is dat de coöperatieve vereniging winst mag uitkeren aan haar leden. De wetgever is er voorts van uitgegaan dat niet de wooncoöperatie, maar haar leden de eigendom van de woningen verwerven.

Een wooncoöperatie kan, ingevolge artikel 18a lid 2 Wonw, worden opgericht door eigenaren of huurders van ten minste vijf in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden. Het moet daarbij gaan om woongelegenheden die financieel, administratief, bouwtechnisch, stedenbouwkundig of anderszins een eenheid vormen. De meerderheid van de leden van de wooncoöperatie dient ten tijde van de oprichting daarvan te bestaan uit personen met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen bedoeld in artikel 16 lid 1 onderdeel b BTIV 2015^[19], zo bepaalt artikel 2 lid 1 BTIV 2015.^[20] Daarmee wordt (enige) ruimte gelaten voor een gemengde samenstelling qua inkomensgroepen.^[21]

De wooncoöperatie dient een regeling voor de behandeling van klachten en geschillen te hebben (artikel 18a lid 3 Wonw). Bij de oprichting dient de wooncoöperatie voorts een coöperatieplan te hebben (artikel 2 lid 2 BTIV 2015). Dit coöperatieplan dient ten minste een regeling te bevatten omtrent (i) het door de woningcorporatie vervreemden aan leden van de wooncoöperatie van hun woongelegenheden; en (ii) de wijze waarop de wooncoöperatie bijdraagt aan het onderhoud en

het beheer van de woongelegenheden van de leden. Overigens hoeft niet steeds sprake te zijn van vervreemding van de woningen. Blijkens de toelichting op het BTIV 2015, kan een huurder die wenst deel te nemen aan een wooncoöperatie zonder de woning te kopen, proberen met de woningcorporatie overeenstemming te bereiken over de aanpassingen, verbeteringen en andere wijzigingen aan het gehuurde die de huurder zonder tussenkomst van de woningcorporatie en binnen het werkkerrein van de wooncoöperatie mag doorvoeren.^[22] Indien de wooncoöperatie uitsluitend uit huurders zou bestaan, zou deze enkel op het beheer van de woningen zijn gericht.^[23] In het coöperatieplan hoeven dan geen voorwaarden voor de vervreemding te worden opgenomen.^[24] Ons inziens moet er bij een dergelijke “huurderscoöperatie” wel rekening mee worden gehouden dat de dwingendrechtelijke bepalingen van het huurrecht met betrekking tot woonruimte en dan met name de gebrekenregeling, de mogelijkheden om afspraken over onderhoud en beheer te maken, kunnen beperken. Daarnaast zal bijvoorbeeld ook moeten worden geregeld hoe moet worden omgegaan met de beëindiging van huurovereenkomsten en de vergoeding voor de eigen werkzaamheden.

De aspirant-leden van de wooncoöperatie zullen zich bij de woningcorporatie moeten melden en jegens haar aannemelijk moeten maken dat zij de leden van de wooncoöperatie zullen zijn. De aspirant-leden kunnen daarbij een verzoek doen om financiële middelen ter hoogte van minimaal € 5000 ter beschikking te stellen voor het opstellen van het coöperatieplan (artikel 2 lid 3 BTIV 2015). Indien dat verzoek wordt gedaan, mag de woningcorporatie de woongelegenheden die het betreft gedurende een eenmalige periode van zes maanden niet (aan een ander) vervreemden (artikel 4 BTIV 2015). Het lijkt ons overigens in de rede te liggen dat de melding van het voornemen, het verzoek om overleg en het ter beschikking stellen van middelen worden gecombineerd. Het is mogelijk dat het verzoek tot meerdere woningcorporaties wordt gericht, indien het gaat om woongelegenheden die eigendom van verschillende woningcorporaties zijn. In dat geval worden de financiële middelen naar rato van het aandeel in de woongelegenheden ter beschikking gesteld. Het bedrag van € 5000 is een minimumbedrag en is gekozen omdat hiermee ondersteuning gefinancierd kan worden, maar eveneens een investering in tijd en middelen door de initiatiefnemers noodzakelijk blijft.^[25] Het bedrag is dan ook slechts bedoeld als een tegemoetkoming voor de kosten van onafhankelijke ondersteuning en hoeft geen volledige dekking te bieden. Het is ook niet de bedoeling dat de aspirant-leden de vergoeding zelf ontvangen of uren declareren; zij zullen hun eigen tijd en middelen in het opstellen van het plan moeten investeren.^[26] De gedachte hierachter is onder meer dat hierdoor wordt bevorderd dat initiatiefnemers een gedegen afweging over de slagingskansen zullen maken.^[27] De tegemoetkoming is verder eenmalig (zie artikel 2 lid 3, eerste volzin, BTIV 2015), evenals het vervreemdingsverbod van artikel 4 BTIV 2015. Indien de wooncoöperatie niet tot stand komt, is de woningcorporatie niet gehouden een tweede keer voor dezelfde woning een tegemoetkoming in de kosten ter beschikking te stellen of het verkoopverbod in acht te nemen.^[28]

Verzoeken om overleg over het coöperatieplan dienen aan de minister te worden overgelegd. Daarnaast verplicht artikel 2 lid 4 BTIV 2015 de woningcorporatie om gevolg te geven aan een verzoek om overleg van “degenen bedoeld in het derde lid, eerste volzin”. Deze verwijzing impliceert dat de woningcorporatie slechts gevolg hoeft te geven aan het verzoek indien aannemelijk is gemaakt dat de betrokkenen een wooncoöperatie willen vormen. Gelet op de gevolgen – vervreemdingsverbod en financiële bijdrage – lijkt ons een zekere drempel bepaald wenselijk.

De wet verplicht de woningcorporatie niet om tot vervreemding van de woongelegenheden aan de aspirant-leden van de wooncoöperatie over te gaan.^[29] Indien overeenstemming over de vervreemding wordt bereikt, gaat de wet ervan uit dat de overdracht van de eigendom plaatsvindt aan de individuele leden van de wooncoöperatie. Het zijn dus de leden die eigenaar worden, niet de wooncoöperatie. De mogelijkheid bestaat dat de vervreemde woongelegenheden behoren tot een appartementencomplex. In dat geval worden de individuele leden gerechtigd tot een appartementsrecht en lid van een vereniging van eigenaren (VvE). Beide regimes bestaan dan naast elkaar, waarbij artikel 18a lid 1 WvW bepaalt dat het beheer en onderhoud door de wooncoöperatie in dat geval uitsluitend de exclusieve gedeelten van de woongelegenheden betreft en derhalve niet de gemeenschappelijke delen. Het blijft mogelijk om in een regeling als bedoeld in artikel 5:112 lid 4 BW anders te bepalen. Het naast elkaar bestaan van de wooncoöperatie en de VvE zal wel afstemming vergen, bijvoorbeeld over de verhouding tussen het onderhoudsfonds van de wooncoöperatie en het verplichte onderhoudsfonds van de VvE.^[30]

3.3 Financiering en beëindiging

Over de financiering van de wooncoöperatie is in de wet en het BTIV 2015 geen regeling opgenomen. In de parlementaire behandeling wordt op dit vlak verwezen naar de bestaande financieringsmogelijkheden, zoals de reguliere hypotheekmarkt, Nationale Hypotheekgarantie en de mogelijkheid voor woningcorporaties om (starters)leningen te verstrekken of een vordering op de aangekochte woning te houden.^[31] Op de verkoop van woongelegenheden aan leden van wooncoöperaties zijn de regels inzake de verkoop van corporatiebezit van toepassing.^[32] Een bijzonderheid is dat, op grond van artikel 3 BTIV 2015, de woningcorporatie die een woongelegenheid aan een lid van de wooncoöperatie vervreemdt, voor dat lid of de wooncoöperatie een bedrag moet reserveren ter hoogte van de door die woningcorporatie voorziene uitgaven aan onderhoud aan die woongelegenheid in de eerste vijf jaar na de vervreemding. Dit kan de vorm aannemen van een trekkingsrecht of een bij de woningcorporatie aangehouden tegoed waar het onderhoud gedeclareerd kan worden.^[33] Het doel hiervan is de leden van de wooncoöperatie extra zekerheid te geven dat de woning ten tijde van de overdracht in goede staat van onderhoud is of kan worden gebracht.^[34] Na de verkoop kan de woningcorporatie eventueel een trekkingsrecht of tegoed verlenen aan individuele leden, als vangnet voor het geval een eigenaar (met een inkomen onder de inkomensgrens) niet meer uit eigen inkomsten aan de onderhoudsverplichtingen kan voldoen.^[35] Artikel 45 lid 2 onder c WvW biedt hiervoor een basis^[36] met een nadere regeling in artikel 46 lid 1 onderdeel b BTIV 2015. Een regeling met betrekking tot de beëindiging van de wooncoöperatie ontbreekt. Een wooncoöperatie is een vereniging en kan worden ontbonden. Daarnaast is het mogelijk dat leden hun lidmaatschap van de vereniging beëindigen en/of de eigendom van hun woning verkopen. Het is aan de wooncoöperatie en haar leden om hiervoor (en voor andere zaken) een regeling te treffen.^[37] De woningcorporatie staat hier in beginsel buiten, zeker indien haar betrokkenheid tot het verkopen van woongelegenheden is beperkt. Dat kan evenwel anders liggen indien aanvullende (financiële) afspraken zijn gemaakt of bijvoorbeeld is voorzien in een terugkooprecht of -plicht voor de woningcorporatie. De wetgever heeft het initiatief hiervoor aan partijen zelf overgelaten.^[38]

3.4 Een groeimodel

Ten slotte, wordt met de regeling in de Woningwet een wettelijke basis geboden voor twee vormen van wooncoöperaties. Daarmee worden andere vormen niet uitgesloten. Dat bleek al uit de opmerking in de toelichting bij de nota van wijziging van 2 september 2014 dat de regering verheugd is te zien dat “dergelijke initiatieven reeds ontstaan zonder wettelijke basis”.^[39] Een expliciete bevestiging hiervan werd gegeven in de beantwoording van vragen in de lijst van vragen en antwoorden zoals vastgesteld op 10 maart 2015, waarin de minister opmerkt dat (i) het binnen de bestaande wetgeving al mogelijk is om een coöperatieve woonvorm op te richten; (ii) de wettelijke basis een startpunt in een groeimodel^[40] vormt; en (iii) het wetsvoorstel en het voorliggend besluit geen belemmeringen opwerpen voor andere vormen.^[41] De resultaten van experimenten met andere vormen^[42] zouden aanleiding kunnen vormen om aanpassing van de regelgeving te overwegen.^[43] In dat kader is van belang dat de voorziene driejaarlijkse evaluatie ook op de regeling van de wooncoöperaties betrekking zal hebben.^[44]

4. Versterking van de governance van toegelaten instellingen

Eén van de redenen voor het aanpassen van de wet was de constatering dat het interne toezicht niet voldoende in staat is gebleken om de ontwikkeling van de professionalisering van toegelaten instellingen bij te houden en bestuurders van toegelaten instellingen bij te sturen. Als gevolg daarvan hebben zich incidenten voorgedaan die ten koste zijn gegaan van het maatschappelijk bestemd vermogen. Om die reden achtte de wetgever aanvullende wetgeving noodzakelijk om een goede governance in de sector te waarborgen.^[45] In het navolgende zullen wij nader ingaan op de governance zoals deze thans voor toegelaten instellingen geldt.

In algemene zin geldt dat toegelaten instellingen de rechtsvorm van een stichting of een vereniging^[46] moeten hebben (artikel 19 Wonw). Omzetting in een andere rechtsvorm is niet toegestaan (artikel 22 lid 3 Wonw) en fusie is slechts mogelijk met andere toegelaten instellingen of indien de toegelaten instelling als verkrijgende rechtspersoon optreedt (artikel 53 Wonw).^[47] Op toegelaten instellingen zijn de algemene bepalingen van Boek 2 BW, de regels inzake fusie en splitsing, het enquêterecht en het jaarrekeningenrecht van toepassing (artikel 22 lid 1 Wonw). Daarnaast zijn de regels van Boek 2 BW inzake stichtingen van toepassing, tenzij daarvan in de Woningwet wordt afgeweken (art. 22 lid 2 Wonw). Omdat het stichtingenrecht (thans) uitsluitend een aantal basiseisen stelt aan de interne organisatie en het functioneren van dergelijke rechtspersonen, werd aanvulling en wijziging door de wetgever op verschillende punten noodzakelijk geacht.^[48]

Zo schrijft artikel 23 lid 1 Wonw bijvoorbeeld een belangrijke inperking van het werkgebied van toegelaten instellingen en daarmee verbonden ondernemingen voor. Deze mogen uitsluitend of mede^[49] werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Verbonden ondernemingen komen hierna aan de orde in paragraaf 5 en de beperking van hun werkgebied komt aan de orde in paragraaf 8. Toegelaten instellingen zullen hun statutaire doelstelling hiermee in overeenstemming moeten brengen. Op grond van het overgangsrecht hebben toegelaten instellingen hiervoor tot 1 januari 2017 de tijd. Ook andere na te noemen wijzigingen zullen (tijdig) in de statuten moeten worden doorgevoerd. De bevoegdheid tot wijziging van de statuten van een toegelaten instelling met de rechtsvorm van een stichting ligt in beginsel bij het bestuur, tenzij de statuten een ander orgaan aanwijzen (artikel 24 lid 1 Wonw). Het is niet meer mogelijk om in de statuten te bepalen dat een statutaire bepaling niet kan worden gewijzigd (artikel 24 lid 3 Wonw). Een dergelijke bepaling, die soms wordt aangetroffen bij toegelaten instellingen die werkzaam zijn op een bepaalde (religieuze) grondslag, is nietig.

Voor wijziging van de statuten van een stichting is de (voorafgaande) goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties^[50] (artikel 23 lid 3 Wonw) en van de raad van toezicht (artikel 26 lid 1 onder d Wonw) nodig. De Autoriteit zal daarbij met name controleren of een wijziging van de statuten geen strijdigheid oplevert met de Woningwet en de daarop gebaseerde regelgeving alsmede het belang van de volkshuisvesting.^[51] Het is raadzaam om deze goedkeuringsvereisten ook in de statuten van de toegelaten instelling op te nemen.

Het is niet meer noodzakelijk om expliciet in de statuten te bepalen dat het bestuur bevoegd is om te besluiten tot – kort gezegd – verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het zich garant stellen voor derden. De daartoe strekkende bepalingen worden in artikel 24 lid 6 Wonw buiten toepassing verklaard. Deze bepalingen kunnen dus worden gewijzigd of geschrapt.^[52] Zoals uit het navolgende zal blijken, kunnen toegelaten instellingen zich nog slechts onder stringente voorwaarden garant stellen voor derden.

4.1 Het bestuur van de toegelaten instelling

De bevoegdheid tot benoeming van bestuurders wordt – na oprichting – dwingendrechtelijk bij de raad van toezicht gelegd (artikel 25 lid 1 Wonw). Er is uiteindelijk niet voor gekozen om een minimumaantal van twee bestuurders voor te schrijven.^[53]

Vóórdat de raad van toezicht een bestuurder kan benoemen, moet de aspirant-bestuurder een verklaring overleggen, die inhoudt dat hij niet eerder een bestuurlijke of toezichthoudende functie heeft bekleed bij enige rechtspersoon of vennootschap die op het maatschappelijke belang gerichte werkzaamheden verricht ten aanzien waarvan, als gevolg van zijn handelen of nalaten, een aanwijzing of maatregel is opgelegd. Wij vragen ons af of het in de praktijk eenvoudig is vast te stellen of ten gevolge van het handelen of nalaten van een aspirant-bestuurder een aanwijzing of maatregel is opgelegd en dus of ter zake controle mogelijk is. Daarnaast moet de aspirant-bestuurder verklaren dat hij nooit voor een financieel-economisch delict is veroordeeld.

Voordat de benoeming kan plaatsvinden, moet de Autoriteit Woningcorporaties worden verzocht om haar zienswijze op de geschiktheid en de betrouwbaarheid van deze persoon (artikel 25 lid 2 Wonw). Dit wordt ook wel aangeduid als de "*fit and proper test*", die tevens voor leden van de raad van toezicht geldt.^[54] Een dergelijke toets was al gangbaar in de financiële wereld, maar geldt dus nu ook voor woningcorporaties. In artikel 19 en 20 BTIV 2015 en artikel 6 tot en met 8 Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zijn hieromtrent nadere regels gesteld. Deze zien onder meer op de vereiste persoonlijke competenties en het onderzoek naar relevante antecedenten voor kandidaat-bestuurders. Voor het geven van een zienswijze geldt een termijn van vier weken, die eenmaal met ten hoogste vier weken kan worden verlengd. De termijn gaat lopen zodra de toegelaten instelling alle bij de melding vereiste bescheiden aan de Autoriteit heeft verstrekt. Uitsluitend bij een positieve zienswijze mag een bestuurder worden benoemd. Met een positieve zienswijze wordt gelijkgesteld de situatie dat de Autoriteit niet binnen de wettelijke termijn een zienswijze heeft gegeven. Wordt de zienswijze van de Autoriteit niet gevraagd of wordt een negatieve zienswijze van de Autoriteit niet gevolgd, dan is een dergelijke benoeming weliswaar rechtsgeldig, maar is de benoeming strijdig met het belang van de volkshuisvesting. In dat geval kunnen sancties worden opgelegd.^[55] De toets geldt eveneens indien sprake is van een herbenoeming, maar kan in dat geval minder intensief zijn. In alle gevallen geldt dat tegen een negatieve zienswijze geen bezwaar openstaat. Los hiervan kunnen – ook indien er geen (her)benoeming aan de orde is – de eisen van de geschiktheidstoets worden

meegenomen in het toezicht op het functioneren van bestuurders en commissarissen.^[56] De hiervoor genoemde regels gelden (direct) voor alle benoemingen die ná 1 juli 2015 plaatsvinden, dus ook indien de statuten van de toegelaten instelling een andere regeling geven. Benoemingen die voordien hebben plaatsgevonden, maar die pas zijn ingegaan na 1 juli 2015 vallen hier niet onder. Gezien de tijd die met een benoeming gemoeid kan zijn, is het verstandig om de procedure voor (her)benoeming van bestuurders tijdig in gang te zetten. Hierdoor wordt voorkomen dat een toegelaten instelling op enig moment zonder bestuurder komt te zitten. Om deze onwenselijke situatie te ondervangen, is daarnaast bepaald dat de statuten voorschriften moeten bevatten omtrent de wijze waarop, in geval van ontstentenis of belet van bestuurders, voorlopig in het bestuur wordt voorzien.^[57] Denkbaar is dat voor die situatie wordt bepaald dat (een of meer leden van) de raad van toezicht het bestuur waarnemen, totdat een nieuwe bestuurder is benoemd.

Bestuurders worden voor een periode van ten hoogste vier jaar benoemd en kunnen steeds voor een periode van vier jaren worden herbenoemd (artikel 25 lid 3 Wonw). Indien een bestuurder vóór 1 juli 2015 voor onbepaalde tijd is benoemd, blijft deze benoeming op grond van het overgangsrecht rechtsgeldig. Herbenoeming is dan ook niet aan de orde. Deze bestuurder kan wel te allen tijde worden geschorst en ontslagen door de raad van toezicht (artikel 25 lid 6 Wonw). Daarnaast kunnen het OM en iedere belanghebbende ingevolge artikel 2:298 BW het ontslag van een bestuurder van een stichting verzoeken, indien sprake is van wanbeheer of van doen of nalaten in strijd met de belangen van de wet of de statuten.

In artikel 25 lid 5 Wonw is een aantal functies genoemd, die niet verenigbaar zijn met het zijn van bestuurder van een toegelaten instelling. De achtergrond hiervan is dat belangenverstremming volgens de wetgever zoveel mogelijk moet worden vermeden.^[58] De lijst is aanmerkelijk uitgebreider dan de lijst die in het Besluit beheer sociale-huursector was opgenomen. Nieuw is bijvoorbeeld dat een bestuurder geen bestuurder meer mag zijn van een andere rechtspersoon of vennootschap, tenzij het gaat om een dochtermaatschappij^[59] of om een rechtspersoon die op het maatschappelijke belang gerichte werkzaamheden verricht. In het laatste geval dient de raad van toezicht met dat lidmaatschap in te stemmen en kan hij in dat kader voorwaarden stellen. De vraag is of de bepaling niet te streng is. Door de strikte formulering wordt bijvoorbeeld verhinderd dat een bestuurder van een toegelaten instelling zijn eigen pensioen-b.v. bestuurt.^[60] Een benoeming in strijd met artikel 25 lid 5 Wonw is rechtsgeldig; ook is geen sprake van of het van rechtswege defungeren van de betrokkene als lid van het orgaan waarvan hij of zij volgens de genoemde artikelen geen deel mag uitmaken. Wel kunnen er sancties op grond van de Woningwet worden opgelegd.^[61]

Daarnaast is het lidmaatschap van het bestuur niet verenigbaar met het lidmaatschap van een ander orgaan van een toegelaten instelling. Hiervan is geen sprake in het geval iemand uit de raad van toezicht bij ontstentenis van het bestuur tijdelijk het bestuur waarneemt. Deze waarneming wordt niet gelijkgesteld met een benoeming als bestuurder. Gebruikelijk is overigens wel dat in dat geval het lid van de raad van toezicht zijn functie tijdelijk neerlegt.^[62] Als de waarneming is geëindigd, kan de betrokkene zijn functie als lid van de raad van toezicht weer hervatten.

Indien op het moment van inwerkingtreding van de wet sprake is van een onverenigbare functie, mag deze functie op grond van het overgangsrecht blijven worden uitgeoefend tot het moment van het einde van de benoemingstermijn. Indien de betrokkene wenst te worden herbenoemd als

bestuurder van een toegelaten instelling, dan zal hij de bedoelde nevenfunctie moeten opgeven. Artikel 26 lid 1 Wonw geeft aan welke bestuursbesluiten aan de goedkeuring van de raad van toezicht zijn onderworpen. De goedkeuringslijst van de raad van toezicht is ontleend aan artikel 2:107a, 2:164 en 2:274 BW en bevat daarnaast onder meer bepalingen ter bescherming van de belangen van de volkshuisvesting. Het "meer-ogen"-principe speelt bij deze besluiten een belangrijke rol.^[63] Artikel 21 BTIV 2015 noemt een aantal gevallen waarin de goedkeuring van de raad van toezicht toch niet vereist is. Ontbreekt de goedkeuring van de raad van toezicht, dan tast dit de vertegenwoordigingsbevoegdheid van bestuur of bestuurders niet aan (artikel 26 lid 3 Wonw).^[64] Dat wil overigens niet zeggen dat er voor het bestuur geen andere consequenties aan het ontbreken van de goedkeuring van de raad van toezicht verbonden kunnen zijn. Het uitvoeren van een besluit zonder de vereiste goedkeuring kan onder omstandigheden leiden tot aansprakelijkheid van de bestuurders jegens de stichting op basis van artikel 2:9 BW.^[65] Daarnaast kunnen er sancties tegen de toegelaten instelling worden getroffen.^[66] Ingevolge artikel 28 Wonw kunnen ook andere besluiten dan hiervoor bedoeld aan de goedkeuring van de raad van toezicht worden onderworpen.

Kemp en Schwarz zijn van mening dat de voorgeschreven wettelijke structuur, waarbij de hoogste macht bij de raad van toezicht komt te liggen, in strijd is met het ledenverbod dat voor de stichting geldt. De leden van de raad van toezicht zouden vergelijkbare bevoegdheden krijgen als de leden van een vereniging, hetgeen men nu juist met het ledenverbod bij de stichting beoogde te voorkomen. Met hen constateren wij dat in de parlementaire geschiedenis aan deze problematiek geen aandacht lijkt te zijn besteed.^[67]

Daarnaast zijn bepaalde bestuursbesluiten aan de goedkeuring van de Autoriteit onderworpen. Het gaat om besluiten met mogelijk verstrekkende gevolgen voor de toegelaten instelling, zoals de verkoop van onroerende zaken en andere vormen van eigendomsoverdracht en -bezwaaring (artikel 27 lid 1 Wonw). Anders dan bij de goedkeuring van de raad van toezicht, zijn besluiten in strijd met het bepaalde van artikel 27 lid 1 onder a en b Wonw nietig (artikel 27 lid 4 Wonw).^[68] De regeling wordt nader uitgewerkt in artikel 22 e.v. BTIV 2015. Het is goed mogelijk dat bepaalde bestuursbesluiten aan zowel de goedkeuring van de raad van toezicht als van de Autoriteit zijn onderworpen.

Het bestuur heeft een inlichtingenplicht waar het gaat om feiten en omstandigheden die voor de raad van toezicht of de Autoriteit van belang kunnen zijn bij het al of niet verlenen van goedkeuring aan besluiten van het bestuur (artikel 29a lid 1 Wonw). Het opzettelijk niet voldoen aan deze informatieverplichting is een economisch delict (artikel 29a lid 2 Wonw jo. artikel 1 onderdeel 3^o Wet op de economische delicten) en kan ook leiden tot civielrechtelijke aansprakelijkheid van de bestuurders.

Daarnaast heeft het bestuur een informatieverplichting jegens de Autoriteit en het WSW in het geval de toegelaten instelling of een met haar verbonden onderneming in financiële problemen is gekomen. Als dit gevolgen heeft voor DAEB-werkzaamheden, dient het bestuur tevens een plan voor financiële sanering op te stellen (artikel 29 lid 1 Wonw).

Uit de Governancecode Woningcorporaties is een verplichting tot het volgen van permanente educatie voor bestuurders overgenomen (artikel 29b Wonw). Een soortgelijke verplichting geldt voor de raad van toezicht (artikel 31 lid 1 Wonw). Het niet-naleven van deze verplichting wordt overigens niet gesanctioneerd. Uiteindelijk is er niet voor gekozen om de Governancecode van Aedes algemeen verbindend te verklaren, onder meer omdat handhaving ten aanzien van

^[69]

4.2 De raad van toezicht van een toegelaten instelling

Op dit moment geeft Boek 2 BW nog geen regels omtrent de mogelijkheid tot het instellen van een toezichthoudend orgaan. Desalniettemin wordt algemeen aangenomen dat stichtingen en verenigingen een toezichthoudend orgaan kunnen hebben. Voor toegelaten instellingen is een toezichthoudend orgaan, bestaande uit ten minste drie natuurlijke personen, verplicht (artikel 30 lid 1 Wonw).^[70] Leden van het toezichthoudend orgaan worden aangeduid als commissarissen.^[71] Benoeming van commissarissen na oprichting vindt plaats via coöptatie. Commissarissen worden benoemd voor een periode van maximaal vier jaar en kunnen ten hoogste eenmaal voor een periode van vier jaar worden herbenoemd. Het is niet wenselijk dat deze termijn bij fusie opnieuw gaat lopen.^[72] Toegelaten instellingen zullen er rekening mee moeten houden dat ook bij tussentijdse benoemingen, waarbij benoeming voor de resterende benoemingstermijn van de gedefungeerde commissaris plaatsvindt, slechts éénmaal herbenoeming mogelijk is. Voor commissarissen geldt een soortgelijke lijst van onverenigbare functies als bij bestuurders, met dien verstande dat een commissaris in beginsel nog steeds commissaris mag zijn bij een andere toegelaten instelling. Daarnaast is expliciet bepaald dat commissarissen huurders van woongelegenheden van toegelaten instellingen kunnen zijn (artikel 30 lid 8 Wonw). Een belangrijke wijziging is dat de betrokken huurdersorganisaties het recht krijgen een bindende voordracht te doen voor twee of meer commissarissen, indien de raad van toezicht uit vijf of meer commissarissen bestaat, dan wel een bindende voordracht te doen voor één commissaris, indien de raad uit drie of vier commissarissen bestaat (artikel 30 lid 9 onder a Wonw). Zijn er meerdere huurdersorganisaties, dan verdient het aanbeveling om bij of krachtens de statuten van de toegelaten instelling te regelen hoe tot de voordracht van een commissaris wordt gekomen. Is er geen huurdersorganisatie, dan berust dit recht bij de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling gezamenlijk (artikel 30 lid 9 onder b Wonw). De raad van toezicht moet de voordracht in beginsel volgen. Dat is alleen anders als door de benoeming conform de voordracht in strijd met het bij of krachtens artikel 30 Wonw bepaalde zou worden gekomen (bijvoorbeeld als de benoeming strijdig is met de bepalingen inzake onverenigbaarheid van functies). In dat geval moet de raad van toezicht hetzelfde aantal commissarissen uit de kring van huurders of huurdersorganisaties benoemen als het aantal waarop de voordracht betrekking had. Wordt er geen voordracht gedaan, dan moet de raad van toezicht ervoor zorgen dat hetzelfde aantal commissarissen uit de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling wordt benoemd. Ondanks dat de commissarissen gehouden zijn om zonder last of ruggespraak in de raad van toezicht te opereren, acht de wetgever het niet wenselijk dat de 'huurders'-commissarissen in de meerderheid zijn. Om die reden is in artikel 30 lid 10 Wonw bepaald dat zij ten minste een derde deel en niet de meerderheid van de raad van toezicht kunnen uitmaken. Daarmee wordt overigens niet voorkomen dat huurderscommissarissen feitelijk in de meerderheid kunnen zijn, bijvoorbeeld bij belet of ontstentenis van een of meer niet-huurderscommissarissen. Deze bepaling heeft directe werking. Indien er op dit moment nog niet wordt voldaan aan het vereiste quorum van huurderscommissarissen, zullen deze commissarissen met voorrang moeten worden benoemd. Nieuw is dat daarnaast is dat in de statuten regels moeten worden opgenomen over een beoordeling van de raad van toezicht. Deze evaluatie dient minimaal eens per twee jaar plaats te vinden onder externe begeleiding (30 lid 11 Wonw).

De wetgever heeft, ondanks meerdere verzoeken daartoe, een one-tier-board, waarbij de bestuurders en commissarissen gezamenlijk het bestuur vormen, bij toegelaten instellingen niet toegestaan. Volgens de minister zou de one-tier-board in de weg staan aan een sterke, onafhankelijke en professionele raad van toezicht en zou met de one-tier-board niet zijn gewaarborgd dat er voldoende kritische afstand bestaat tussen bestuur en intern toezicht.^[73] De taak van de raad van toezicht is gelijk aan de taak van de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:250 lid 2 BW, met dien verstande dat daaraan is toegevoegd dat commissarissen zich bij de vervulling van hun taak naar het te behartigen maatschappelijk belang moeten richten. Algemeen wordt echter aangenomen dat onder het belang van de onderneming tevens het maatschappelijk belang moet worden begrepen.^[74] De vraag is hoe deze specifieke verwijzing naar het maatschappelijk belang doorwerkt in de aansprakelijkheid van commissarissen, indien commissarissen bij hun taakvervulling dit belang veronachtzamen. In artikel 31 lid 3 Wonw is namelijk artikel 2:9 BW van overeenkomstige toepassing verklaard op de taakvervulling van commissarissen.^[75] Concreet betekent dit onder meer dat commissarissen aansprakelijk kunnen worden gesteld indien zij hun taak niet behoorlijk vervullen en hen daarvan een ernstig verwijt kan worden gemaakt. Indien sprake is van een onbehoorlijke taakvervulling door een commissaris, zijn in beginsel alle commissarissen daarvoor hoofdelijk aansprakelijk. Een commissaris is niet aansprakelijk indien een tekortkoming niet aan hem is te wijten en hij niet nalatig is geweest in het treffen van maatregelen om de gevolgen daarvan af te wenden. Voorheen gold een dergelijk aansprakelijkheidsrisico uitsluitend voor commissarissen van een failliete stichting die aan de heffing van vennootschapsbelasting is onderworpen (artikel 2:300a BW jo. artikel 2:149 BW jo. artikel 2:9 BW). In een uitspraak van de Rechtbank Oost-Brabant^[76] inzake Woningstichting Servatius werd evenwel ten aanzien van een situatie van vóór de wijziging van de Woningwet geoordeeld dat, hoewel artikel 2:9 BW niet gold voor toezichthouders bij een 'normale' stichting, de algemene regeling inzake onrechtmatige daad van artikel 6:162 BW wel degelijk op commissarissen van toepassing is. De vereisten van artikel 2:9 BW werken dan wel bij de beoordeling van de vraag of sprake is van een onrechtmatige daad. Commissarissen van een toegelaten instelling lopen dus nog steeds het risico om voor het door hen gehouden toezicht van vóór 1 juli 2015 met succes aansprakelijk te worden gesteld. In dat kader wijzen wij er nog wel op dat artikel 6:162 BW, anders dan artikel 2:9 BW, slechts leidt tot individuele aansprakelijkheid van de desbetreffende commissaris.

Ook de raad van toezicht heeft een informatieverplichting jegens de Autoriteit (artikel 31 Wonw jo. artikel 29 BTIV 2015). Deze verplichting bestaat onder meer bij (mogelijke) schade aan het belang van de volkshuisvesting, onoverbrugbare geschillen tussen het bestuur en de raad van toezicht en indien twijfel bestaat aan de rechtmatigheid van het handelen van het bestuur en het bestuur deze twijfel niet heeft weggenomen. Dit laat overigens onverlet dat het bestuur de primaire verantwoordelijkheid heeft om de voor de Autoriteit relevante informatie te melden en dat de raad van toezicht ook na de melding een eigen toezichtsverantwoordelijkheid houdt. De informatieverplichting tussen de externe toezichthouder^[77] en de raad van toezicht is wederzijds: op grond van artikel 611b Wonw jo. 122 BTIV 2015 dient de externe toezichthouder de raad van toezicht te informeren indien er bij hem informatie bekend is die relevant is voor de wijze waarop de raad toezicht zijn taak uitoefent en indien hij voornemens is (toezichts)maatregelen jegens de toegelaten instelling te treffen.

Een commissaris, dan wel de raad van toezicht als geheel, kan door de ondernemingskamer

worden ontslagen wegens verwaarlozing van zijn taak, wegens andere gewichtige redenen of wegens ingrijpende wijziging van de omstandigheden op grond waarvan het aanblijven als commissaris of als raad van toezicht redelijkerwijs niet van de toegelaten instelling kan worden verlangd. Daartoe moet een verzoek worden ingediend door de toegelaten instelling zelf of door de Autoriteit. Daarnaast kunnen de raad van toezicht en de Autoriteit een commissaris schorsen. Deze schorsing vervalt indien niet binnen een maand na de aanvang van de schorsing een verzoek tot ontslag bij de ondernemingskamer is ingediend.

Nieuw is ten slotte ook dat artikel 39 Wonw de Autoriteit en de huurdersorganisaties de bevoegdheid geeft de ondernemingskamer van het hof te Amsterdam te verzoeken een enquête in te stellen naar het beleid en de gang van zaken in de toegelaten instelling.

5.Aangaan en afstoten van verbindingen. Beheer van bestaande verbindingen

De gewijzigde Woningwet geeft stringente regels omtrent het aangaan en afstoten van verbindingen. Ook worden regels gegeven inzake het beheer van bestaande verbonden ondernemingen. Onder verbonden onderneming wordt in de Woningwet verstaan (artikel 1 lid 2 Wonw): een rechtspersoon of vennootschap (i) die een dochtermaatschappij is; (ii) waarin een toegelaten instelling deelneemt; óf (iii) met welke een toegelaten instelling anderszins een duurzame band heeft, waaronder mede wordt begrepen het hebben van stemrechten in de algemene vergadering van die rechtspersoon. Ook minderheidsparticipaties kunnen dus kwalificeren als een verbonden onderneming. Er is geen maximum gesteld aan het aantal verbonden ondernemingen dat een toegelaten instelling in stand mag houden. De wetgever geeft er de voorkeur aan dat risicodragende activiteiten van toegelaten instellingen, zoals bijvoorbeeld projectontwikkeling, worden ondergebracht in een dergelijke verbonden onderneming.^[78]

Indien bij de keuze tussen een administratieve en een juridische scheiding wordt gekozen voor de juridische scheiding ontstaat een bijzondere verbonden onderneming: de woningvennootschap. Deze zal separaat worden behandeld in paragraaf 9 van dit artikel.

Ingevolge artikel 21 lid 1 Wonw mag een toegelaten instelling zich uitsluitend verbinden met een naamloze vennootschap (N.V.) en een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (B.V.). Voor de N.V. gelden als aanvullende eisen dat de statuten uitsluitend aandelen op naam kennen, een blokkeringsregeling bevatten en dat uitgifte van certificaten aan toonder met medewerking van de vennootschap niet is toegestaan (dit zijn zogenaamde 'besloten N.V.'s'). Voor de B.V. geldt uitsluitend als vereiste dat de statuten een blokkeringsregeling moeten bevatten. Na de invoering van de flex-B.V. geldt er overigens op grond van de wet een (aanbiedings)regeling indien er in de statuten niets omtrent een blokkeringsregeling is bepaald (artikel 2:195 lid 1 BW). Hoewel dit volgens de letter van artikel 21 Wonw niet voldoende is, kan naar onze mening verdedigd worden dat het ontbreken van een statutaire bepaling waarin de wettelijke blokkeringsregeling buiten toepassing wordt verklaard, voldoende is om aan artikel 21 Wonw te voldoen.

Voordat een verbinding kan worden aangaan, is de goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties benodigd. Artikel 21 lid 2 Wonw geeft aan in welke gevallen in ieder geval de goedkeuring zal worden onthouden. Dit is bijvoorbeeld het geval indien de statuten niet aan de voorgeschreven eisen voldoen of er kapitaal aan de verbonden onderneming wordt verschaft, anders dan via het storten van aandelenkapitaal of het verstrekken van een lening bij de oprichting. Ook een garantstelling van een

toegelaten instelling ten opzichte van een verbonden onderneming is in beginsel niet toegestaan (vgl. artikel 21a lid 1 Wonw). De eisen die aan het aangaan van een verbinding worden gesteld dienen verder te waarborgen dat de toegelaten instelling zeggenschap houdt in de algemene vergadering zolang de toegelaten instelling de meerderheid van het kapitaal verschaft. De wetgever wenst namelijk te voorkomen dat er onbeperkt maatschappelijk bestemd vermogen wegvloeit uit de toegelaten instelling via haar verbindingen.^[79]

De toegelaten instelling kan de Autoriteit Woningcorporaties om een ontheffing vragen van het verbod tot aanvullende vermogensverschaffing en het stellen van garanties (artikel 21a lid 3 Wonw). De ontheffing kan ingevolge artikel 12 BTIV 2015 worden verleend, indien zij naar het oordeel van de Autoriteit Woningcorporaties noodzakelijk is om te voorkomen dat de toegelaten instelling anders aansprakelijk is om schulden van de betrokken onderneming te voldoen. Het is immers niet ondenkbaar dat de toegelaten instelling, als aandeelhouder, gehouden is om schulden van een met haar verbonden onderneming te voldoen.^[80] Daarnaast kan een ontheffing worden verleend ten behoeve van de herfinanciering van op 1 juli 2015 dan wel ten tijde van de juridische scheiding als bedoeld in artikel 50a Wonw bestaande geldleningen. Overigens wijzen wij er in dit kader op dat het toegelaten instellingen niet is toegestaan om een 403-verklaring voor een verbonden onderneming af te geven.^[81]

Artikel 8 BTIV 2015 geeft aan welke gegevens moeten worden meegestuurd bij een verzoek tot goedkeuring van het aangaan van een verbinding. Daaruit blijkt dat onder meer de zienswijze van de gemeente(n) waar de toegelaten instelling werkzaam is moet worden meegestuurd. Aanvullende regels omtrent de goedkeuring, het aandelenkapitaal en de lening worden gegeven in artikel 9 BTIV 2015. Ingevolge artikel 10 lid 2 BTIV 2015 dient de lening een rentepercentage te hebben dat gelijk is aan de geldende rente op tienjarige staatsleningen, vermeerderd met een bij ministeriële regeling te bepalen percentage. Op grond van artikel 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 bedraagt dit laatste percentage 1,5%. Daarnaast geldt als uitgangspunt dat de lening uiterlijk in 15 jaar moet worden afgelost.

De goedkeuring van de minister is niet vereist indien een toegelaten instelling zich verbindt met een samenwerkingsvennootschap. Hieronder wordt verstaan een vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap met toegelaten instellingen als vennoten (artikel 1 lid 2 Wonw). Een samenwerkingsvennootschap mag geen andere werkzaamheden uitvoeren dan de werkzaamheden die zijn toegestaan voor toegelaten instellingen.^[82] Uitgangspunt is dat alle toegelaten instellingen die partij zijn bij de overeenkomst in dezelfde gemeente feitelijk werkzaam zijn. Een toegelaten instelling kan de Autoriteit verzoeken om toe te staan dat de samenwerkingsvennootschap in een andere gemeente feitelijk werkzaam is dan waar zij feitelijk werkzaam is (artikel 21 lid 5 Wonw). Deze regeling is uitgewerkt in artikel 11 BTIV 2015. De beperkingen inzake het verschaffen van vermogen en het stellen van garanties gelden niet voor samenwerkingsvennootschappen (artikel 21a lid 4 Wonw).

5.1 Vervreemding van aandelen in een dochtermaatschappij

Een vervreemding van aandelen in dochtermaatschappijen kan tot gevolg hebben dat voormelde toezichtsregels ten aanzien van dochtermaatschappijen ophouden te gelden. De wetgever acht het wenselijk dat onder bepaalde omstandigheden de toegelaten instelling haar aandelenpakket behoudt. Daarom zijn op grond van artikel 27 lid 1 onder b Wonw dergelijke vervreemdingen aan de goedkeuring van de Autoriteit onderworpen.

Ingevolge artikel 28 BTIV 2015 zal de Autoriteit de vervreemding aan anderen dan toegelaten

instellingen niet goedkeuren indien:

- (i) door de vervreemding de financiële continuïteit van de toegelaten instelling naar haar mening niet langer is gewaarborgd;
- (ii) de vervreemding plaatsvindt tegen een te lage prijs;
- (iii) sprake is van onderlinge leningen of garanties en de toegelaten instelling na overdracht (minder dan) de helft van de stemrechten in de algemene vergadering overhoudt; of
- (iv) de verkrijger geen verklaring omtrent het gedrag kan overleggen.

5.2 Bestaande verbindingen

Voor het handhaven van bestaande verbindingen is geen goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties benodigd. Wel geldt ingevolge artikel 21a lid 2 Wonw dat een toegelaten instelling een met haar verbonden onderneming na 1 juli 2015 geen ander vermogen meer mag verschaffen dan het vermogen dat zij tot dat moment heeft verschaft. Ook garantstellingen zijn niet meer toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor reeds gedane garantstellingen. Ingevolge artikel 21a lid 2 Wonw zijn dergelijke garantstellingen beperkt tot werkzaamheden van die ondernemingen waarmee vóór 1 juli 2015 een aanvang is gemaakt, of met betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat het maken van die aanvang wordt beoogd. Met deze uitzondering wordt mogelijk gemaakt dat werkzaamheden waarvoor al contractuele verplichtingen zijn aangegaan conform de gemaakte afspraken kunnen worden uitgevoerd. In die situatie is het vaak lastig en kostbaar om het proces nog aan te passen.^[83]

In artikel 5 Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zijn de stukken aangewezen, waarmee kan worden aangetoond dat het maken van een aanvang met de werkzaamheden wordt beoogd. Ten eerste is dat een door de toegelaten instelling ingediende aanvraag voor of een reeds verleende omgevingsvergunning ten aanzien van het voornemen. In dat geval moet een aanvang worden gemaakt met de werkzaamheden binnen de in de omgevingsvergunning genoemde termijn. Een tweede mogelijkheid is het overleggen van een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de toegelaten instelling een (financiële) verplichting is aangegaan en waarin is bepaald dat de feitelijke aanvang van de fysieke werkzaamheden ter plaatse binnen twee jaar wordt beoogd. Die overeenkomst zal gedateerd en ondertekend moeten zijn. Algemene afspraken waarin nieuwe werkzaamheden worden voorzien (zoals prestatieafspraken met gemeenten) zijn volgens de toelichting op de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in dit kader onvoldoende. In die gevallen liggen de voorbereidingen van de werkzaamheden zelf vaak nog in de toekomst. Indien binnen de genoemde periodes geen aanvang is gemaakt met de werkzaamheden, vervalt de uitzonderingspositie voor het voornemen.^[84] Toegelaten instellingen dienen hierop alert te zijn.

Daarnaast geldt voor bestaande dochtermaatschappijen dat zij vóór 1 januari 2018 hun statuten in lijn moeten brengen met de eisen van de nieuwe Woningwet. Artikel 23 lid 2 Wonw bevat in dat kader nog een aantal niet-toegestane en verplichte bepalingen. Het lijkt echter verstandig om de statuten – zo mogelijk – eerder aan te passen, nu in de Memorie van Toelichting is bepaald dat door dochtermaatschappijen geen nieuwe activiteiten mogen worden gestart indien de verbinding niet aan de bovenstaande statutaire eisen voldoet.^[85]

5.3 Winsten van verbindingen

Indien een verbinding de rechtsvorm van een B.V. heeft, dan geldt er nog een bijzondere regeling inzake de winstuitkering van de B.V. Ingevolge artikel 21b WvW moeten de winsten van de B.V. de aandeelhouders ten goede komen. Daarmee wordt afgeweken van de hoofdregel van artikel 2:216 lid 1 BW, waarin is vastgelegd dat de algemene vergadering bevoegd is tot bestemming van de winst. De wetgever beoogt hiermee dat de winsten van een verbinding (naar rato van het aandelenbezit) bij de toegelaten instelling terechtkomen. Naar onze mening doet dit er niet aan af dat de AvA van een verbonden B.V. kan besluiten om (een gedeelte van) de winst te reserveren. Verder blijft nog steeds de goedkeuring van het bestuur nodig voor het doen van een winstuitkering (artikel 2:216 lid 2 BW).

Voetnoten

- [1] Elmer van der Kamp, Daniel Ohmann en René Spit zijn verbonden aan Pels Rijcken & Droogleeveer Fortuijn N.V. als respectievelijk advocaat, kandidaat-notaris en notaris.
- [2] Wetsvoorstel 32 796. Hierna ook wel aangeduid als de Herzieningswet.
- [3] Zie [Kamerstukken II 2010/11, 32796, nr. 3](#), p. 1-2.
- [4] “Bruggen slaan”, regeerakkoord VVD-PvdA, 29 oktober 2012, p. 32.
- [5] Wetsvoorstel 33 966, hierna Novelle genoemd. Aan de indiening van de Novelle ging een consultatieronde vooraf, waarbij op een conceptversie van de Novelle kon worden gereageerd. Zowel vanuit de woningcorporaties als vanuit andere partijen is ruimschoots van deze gelegenheid gebruikgemaakt.
- [6] De vormgeving van het interne en externe toezicht werd mede ingegeven door de bevindingen van de Commissie Hoekstra. Zie: Eindrapportage Commissie Kaderstelling en Toezicht Woningcorporaties, 17 december 2012, [Kamerstukken II 2012/13, 29453, nr. 286](#).
- [7] [Kamerstukken II 2014/15, 33606, nr. 4](#).
- [8] *Stb.* 2015, nr. 145 en 146.
- [9] *Stb.* 2015, nr. 232.
- [10] *Stb.* 2015, nr. 231. Het BTIV 2015 met toelichting is te vinden in [Kamerstukken II 2014/15, 32847, nr. 151](#). De toelichting wordt hierna aangeduid als Toelichting BTIV 2015. De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 werd gepubliceerd in *Stcrt.* 2015, 16875.
- [11] Zie zijn essay “De Wooncoöperatie: Op weg naar een zichzelf organiserende samenleving”, maart 2013.
- [12] Zie over enkele Nederlandse juridische vormen: Platform 31, “WoonCoöperatie Middeninkomens (wCM). Instrument voor betaalbaarheid en zeggenschap”, december 2013, p. 13 e.v.
- [13] [Kamerstukken II 2013/14, 33966, nr. 5](#), p. 3-4.
- [14] [Kamerstukken I 2013/14, 33966, B](#) en [Kamerstukken II 2013/14, 33966, nr. 7](#). Hierna wordt verwezen naar het Eerste Kamerstuk.
- [15] [Kamerstukken I 2013/14, 33966, B](#), p. 12-13.
- [16] De wooncoöperatie is geen toegelaten instelling en evenmin een dochteronderneming daarvan. Zie hierover: Nota naar aanleiding van het verslag, [Kamerstukken II 2014/15, 33966, nr. 13](#), p. 4 en 7-8.
- [17] Zie hierover: G.J.C. Rensen, De wooncoöperatie is geen coöperatie, *WPNR* 2014, p. 1061-1062.
- [18] [Kamerstukken I 2013/14, 33966, B](#), p. 13.
- [19] Het in artikel 16 lid 1 onder b BTIV 2015 genoemde bedrag is (thans) € 38.950.
- [20] In de oorspronkelijk voorgestelde tekst werd tevens de eis gesteld dat ten minste 90% van de leden huurder van een woongelegenheden van de toegelaten instelling moest zijn of eigenaar van een door de toegelaten instelling aan hem vervreemde woongelegenheden. Zie: [Kamerstukken I 2013/14, 33966, C](#), p. 2.
- [21] Toelichting BTIV 2015, p. 63.
- [22] Toelichting BTIV 2015, p. 63.
- [23] Zie hierover: [Kamerstukken II 2014/15, 32847, nr. 155](#), p. 9.

- [24] [Kamerstukken II 2014/15, 32847, nr. 155](#), p. 11.
- [25] [Kamerstukken II 2014/15, 32847, nr. 155](#), p. 11.
- [26] Toelichting BTIV 2015, p. 63. Zie tevens: [Kamerstukken II 2014/15, 33966, nr. 13](#), p. 2. Daarbij wordt opgemerkt dat de ingehuurde experts rechtstreeks aan de woningcorporaties zouden kunnen declareren, maar ook een voorschot overeengekomen kan worden. Zie: [Kamerstukken II 2014/15, 32847, nr. 155](#), p. 11.
- [27] [Kamerstukken I 2013/14, 33966, C](#), p. 3-4.
- [28] Toelichting BTIV 2015, p. 64.
- [29] [Kamerstukken II 2014/15, 32847, nr. 155](#), p. 12.
- [30] Zie hierover: [Kamerstukken II 2014/15, 33966, nr. 11](#), p. 99 en Nota naar aanleiding van het verslag, [Kamerstukken II 2014/15, 33966, nr. 13](#), p. 9-10.
- [31] [Kamerstukken I 2013/14, 33966, C](#), p. 4. Zie hierover voorts: Nota naar aanleiding van het verslag, [Kamerstukken II 2014/15, 33966, nr. 13](#), p. 6.
- [32] Nota naar aanleiding van het verslag, [Kamerstukken II 2014/15, 33966, nr. 13](#), p. 5.
- [33] De aanvankelijke tekst voorzag in de instelling door de woningcorporatie van een fonds. Zie: [Kamerstukken I 2013/14, 33966, C](#), p. 2.
- [34] Toelichting BTIV 2015, p. 64.
- [35] Toelichting BTIV 2015, p. 64.
- [36] Zie hierover: [Kamerstukken I 2013/14, 33966, B](#), p. 14.
- [37] Zie ook: Nota naar aanleiding van het verslag, [Kamerstukken II 2014/15, 33966, nr. 13](#), p. 3.
- [38] Toelichting BTIV 2015, p. 65. T.a.p. wordt wel opgemerkt dat de tegemoetkoming in de opstartkosten niet kan worden teruggevorderd.
- [39] [Kamerstukken I 2013/14, 33966, B](#), p. 15.
- [40] In de consultatiebrief van 23 juni 2014 werd reeds gesproken van een "groeitraject".
- [41] Zie [Kamerstukken II 2014/15, 32847, nr. 155](#), p. 9-10. Vergelijk ook [Kamerstukken II 2014/15, 22966, nr. 11](#), p. 98-99 over hogere inkomens, waarover wordt opgemerkt dat zij wel wooncoöperaties kunnen oprichten, maar zonder de ondersteuning waarin de Woningwet voorziet.
- [42] Bijvoorbeeld in het kader van het "koploperprogramma" van Platform 31. In een op 10 maart 2015 ingediende motie verzocht senator Duivesteyn de regering om te komen tot een actieprogramma waarin, naast de initiatieven van Platform 31, en de oprichting van een kenniscentrum, in samenwerking met de gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties, de invoering van wooncoöperaties wordt gestimuleerd. Zie: [Kamerstukken I 2014/15, 32796, G](#). Deze motie werd op 17 maart 2015 in de Eerste Kamer aangenomen.
- [43] Zie MvA, [Kamerstukken I 2014/15, 33966, I](#), p. 30 en [Kamerstukken II 2014/15, 32847, nr. 155](#), p. 11.
- [44] [Kamerstukken I 2013/14, 33966, B](#), p. 15.
- [45] [Kamerstukken II 2010/11, 32769, nr. 3 \(MvT\)](#), p. 2.
- [46] Uit de Governancecode Woningcorporaties 2011 (p. 33), blijkt dat er nog maar een beperkt aantal corporaties met de rechtsvorm van een vereniging is. In het navolgende zullen wij ons daarom concentreren op de stichting. De huidige versie van de Governancecode Woningcorporaties is uit 2015. Wordt in dit artikel verwezen naar de Governancecode, dan wordt deze code bedoeld.
- [47] In de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015) worden uitgebreide procedurevoorschriften gegeven ten aanzien van de fusie (en splitsing) van toegelaten instellingen.
- [48] [Kamerstukken II 2010/11, 32769, nr. 3 \(MvT\)](#), p. 25. Woningcorporaties dienen zich derhalve ervan bewust te zijn dat de op hen van toepassing zijnde regelgeving deels in Boek 2 BW is opgenomen en deels in de Woningwet.
- [49] De woorden "of mede" zijn hier niet duidelijk, ook in verband met het bepaalde in artikel 19 en 45 Wonw, waarin is bepaald dat toegelaten instellingen uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Zie ook D. Meijeren en B. Bier, Het wetsvoorstel 'Herzieningswet toegelaten instellingen Volkshuisvesting', *TOP 2014/172*, p. 43.
- [50] Zie artikel 93 Wonw, waaruit volgt dat het toezicht op de naleving van de governance-regels berust bij door de minister aangewezen ambtenaren, die werkzaam zijn bij de Autoriteit. De Autoriteit Woningcorporaties wordt nader uitgewerkt in paragraaf 11 van dit artikel.
- [51] [Kamerstukken II 2010/11, 32769, nr. 3 \(MvT\)](#), p. 8.
- [52] Zie in dit kader ook artikel 19 lid 3 onder e Wonw, waarin is bepaald dat de toelating van een instelling kan worden geweigerd indien in de statuten een regeling omtrent de verkrijging van de eigendom van onroerende zaken is opgenomen, die strijdt met hetgeen bij of krachtens de Woningwet is bepaald.
- [53] Belangrijke overweging hierbij is dat dit bij kleinere toegelaten instellingen tot hogere kosten zou kunnen leiden, [Kamerstukken I](#)

[2014/15, 33966, I](#), p. 16-17. Zie hierover ook: H. Koster, Herzien voorstel voor governance en extern toezicht bij woningcorporaties, *Ondernemingsrecht*2013/61, p. 311-312.

- [54] De toetsing geldt ingevolge artikel 25 lid 2 Wonw uitsluitend voor bestuurders-natuurlijke personen. M.C.P. van Dongen en J.P.W.V. Hopmans, Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting; een gemiste kans?, *TvOB* 2015/4, gaan in hun artikel in op hetgeen rechtens is, indien een rechtspersoon tot bestuurder wordt benoemd (p. 124).
- [55] Denk bijvoorbeeld aan een aanwijzing als bedoeld in artikel 61d Wonw die ertoe strekt om de benoeming ongedaan te maken, onder de last van een dwangsom (artikel 105 Wonw).
- [56] Zie: [Kamerstukken II 2013/2014, 33 966, nr. 3](#), p. 75.
- [57] Artikel 25 lid 7 Wonw. Een soortgelijke regeling geldt voor de raad van toezicht (30 lid 11 Wonw).
- [58] *Kamerstukken II* 2010/11, 32769, nr. 3 (MvT), p. 43. In 3.7 en 3.8 van de Governancecode Woningcorporaties is een meer generieke regeling opgenomen omtrent belangenverstremgeling bij bestuurders. Bij invoering van de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen zou in Titel 1 van Boek 2 BW een tegenstrijdig-belangregeling worden opgenomen, die geldt voor bestuurders en commissarissen van alle rechtspersonen. Tevens wordt dan het toepassingsgebied van artikel 2:298 BW verruimd. Op dit moment is nog geen concreet wetsvoorstel voorhanden.
- [59] Bewust is ervoor gekozen om de term "verbonden onderneming" hier niet te gebruiken, nu het niet wenselijk wordt geacht dat de toegelaten instelling het bestuur vormt van minderheidsdeelnemingen. Indien (bestuurders van) toegelaten instellingen bestuurder zijn van bestaande minderheidsdeelnemingen zullen zij hun bestuurderschap moeten opgeven. Zie: [Kamerstukken II 2013/14, 33966, nr. 3](#), p. 16-17.
- [60] Onder het oorspronkelijke wetsvoorstel was dit overigens uitdrukkelijk nog wel toegestaan, daar het moest gaan om een rechtspersoon die een onderneming drijft. [Kamerstukken II 2010/11, 32769, nr. 3](#) (MvT), p. 43.
- [61] Sommige schrijvers menen dat hier sprake is van nietigheid. Zie bijvoorbeeld M.C.P. van Dongen en J.P.W.V. Hopmans, a.w., p. 124 en de aldaar aangehaalde schrijvers.
- [62] Zie ook 3.4 en 3.28 van de Governancecode Woningcorporaties.
- [63] *Kamerstukken II* 2010/11, 32769, nr. 3 (MvT), p. 44.
- [64] Wel geldt dat indien een wederpartij ervan op de hoogte is dat de vereiste goedkeuring ontbreekt, hij in strijd met de redelijkheid en billijkheid handelt als hij toch nakoming zou vorderen (vgl. HR 17 december 1982, ECLI:NL:HR:1982:AG4503 (*Bibolini*)).
- [65] HR 29 november 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE7011 (*Schwandt/Berghuizer Papierfabriek*).
- [66] MvT, p. 45.
- [67] B. Kemp en K. Schwarz, Het ledenverbod, de governance van stichtingen en het Wetsvoorstel 'Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting', *Ondernemingsrecht*2013/120, p. 616-617.
- [68] W.N. Schreuder en J.H. Broek merken in hun artikel: Wijziging van de Woningwet: governance van toegelaten instellingen, *Tijdschrift voor vennootschaps- en rechtspersonenrecht* 2013/3, p. 89, terecht op dat een dergelijke bepaling geen beperking van de vertegenwoordigingsbevoegdheid tot gevolg heeft, terwijl dit wel lijkt te zijn beoogd.
- [69] [Kamerstukken II 2013/14, 33966, nr. 7](#), p. 15. Dit betekent overigens niet dat naleving van de Governancecode vrijblijvend is. Voor een aantal bepalingen is gemotiveerde afwijking van de bepalingen zonder meer niet toegestaan. Het aantal bepalingen is uitgebreid ten opzichte van de vorige governancecode (zie p. 5 van de Code).
- [70] Voorheen was dit als vereiste voor toelating geregeld in artikel 7 lid 1 onder b Bbsh.
- [71] Kritisch hierover: M. van Olffen en N.M. van Dijk, Een ingrijpende verbouwing voor woningcorporaties!, *Ondernemingsrecht* 2013/42, p. 224.
- [72] Zie 3.20 van de Governancecode Woningcorporaties. Bij een langere zittingsduur zouden de commissarissen zich te veel kunnen gaan vereenzelvigen met de bestuurders, de beleidsbepalers en het in het verleden door de toegelaten instelling gevoerde beleid, waardoor een ongebonden kijk van de commissaris op bestuur en beleid van de toegelaten instelling niet meer gewaarborgd zou zijn ([Kamerstukken II 2010/11, 32769, nr. 3](#) (MvT), p. 46).
- [73] Brief van de Minister van 4 april 2012 in reactie op het commentaar van de Gecombineerde Commissie Vennootschapsrecht, met kenmerk 20120000202728 (p. 2) en Nota naar aanleiding van het verslag, 33966, nr. 11, p. 72.
- [74] Zie bijvoorbeeld *Asser/Maeijer, Van Solinge & Nieuwe Weme 2-II** 2009/489.
- [75] De Wet bestuur en toezicht rechtspersonen voorziet in een generieke aansprakelijkheidsbepaling voor leden van een toezichthoudend orgaan (artikel 2:9a BW).
- [76] Rechtbank Oost-Brabant zp. 's-Hertogenbosch 26 februari 2014, ECLI:NL:RBOBR:2014:866.
- [77] Artikel 3 lid 2 Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichthouders Woningwet en WNT sluit artikel 611b Wonw uit van het mandaat en de machtiging aan de inspecteur-generaal van de Autoriteit.
- [78] *Kamerstukken II* 2010/11, 32769, nr. 3 (MvT), p. 21.
- [79] *Kamerstukken II* 2010/11, 32769, nr. 3 (MvT), p. 21, 18 mei 2011. Mede om die reden is uiteindelijk in de wet bepaald dat

-
- dochtermaatschappijen onder direct toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties vallen (artikel 61 Wonw).
- [80] Over een dergelijke doorbraak van aansprakelijkheid naar de aandeelhouder, zie Bartman/Dorresteyn, *Van het concern*, 2013, hoofdstuk 8.
- [81] Zie *Kamerstukken II* 2013/14, nr. 11, p. 64, waarbij wordt verwezen naar artikel 35 lid 1 Wonw.
- [82] *Kamerstukken II* 2013/14, 33966, nr. 3, p. 34.
- [83] Toelichting bij het BTIV 2015, p. 133 (*Staatscourant* 2015, 231, 16 juni 2015).
- [84] Zie de toelichting op de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, p. 75 (*Staatscourant* 2015, nr. 16875, 19 juni 2015). Op verzoek van de toegelaten instelling kan de toezichthouder besluiten de termijn te verlengen waarbinnen een aanvang 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 (artikel 5 lid 2 Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015).
- [85] *Kamerstukken II* 2010/11, 32769, nr. 3 (MvT), p. 23.