

Onderwerp: Juridische update woningcorporaties

Datum: zaterdag 25 september 2021 om 08:30:24 Midden-Europese zomertijd

Van: van de Kuilen, Eelkje (AKD)

Aan: van de Kuilen, Eelkje (AKD)

Goedemorgen allen,

De Tweede Kamer wil de verhuurderheffing met EUR 500 miljoen verminderen, dat is toch wel het nieuws van afgelopen week. Het is nu hopen dat de Kamer dit als een eerste stap ziet en voor een verdere afschaffing zal gaan. In deze update zal ik hier verder op ingaan. Verder in deze update aandacht voor de afschaffing van de overdrachtsbelasting bij vov-woningen (o.a. Koopgarant), problemen bij de achtervang van het WSW vanwege de nieuwe systematiek, de Vestia-leningruil, de stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting, de risico's in verband met de dreigende aanbestedingsplicht, de regulering van de middenhuur en nog veel meer.

Vermindering verhuurderheffing

Voor veel van jullie zal het nog niet genoeg zijn, maar de eerste stap is gezet. Afgelopen week nam de Tweede Kamer de [motie](#) aan om de verhuurderheffing met 500 miljoen te verminderen in combinatie met prestatieafspraken betreffende woningbouw en verduurzaming. Hoe die afspraken verder vorm krijgen is nog onbekend. Dit zal ik met veel interesse volgen. Belangrijk is met name dat de corporaties niet te veel vrijheid in gaan leveren. Overigens komt de ruil van vermindering verhuurderheffing tegen afspraken niet uit de lucht vallen. In de [Actieagenda Wonen](#) gaven meerdere partijen (waaronder Aedes) al aan dat zij in ruil voor een afschaffing van de verhuurderheffing bereid waren om afdwingbare afspraken over de opgaven voor corporaties te maken. Dit om er ook voor te zorgen dat de middelen worden ingezet waar nodig. Minister Ollongren heeft ook al eerder aan de ruil gerefereerd. Nogmaals, hoe dit vorm krijgt is niet bekend.

De dekking voor de vermindering van de verhuurderheffing (en de andere maatregelen) wordt gevonden in de BIK gelden (1 miljard euro), aanscherping van de earningsstripping (ATAD) (700 miljoen euro waarbij woningcorporaties worden gecompenseerd en de resterende opgave in het EMU-saldo te laten lopen. Hoe ook dit exact vorm krijgt is niet bekend. Ik zal jullie steeds informeren over de stand van zaken.

Bij de begroting kwam trouwens ook aan de orde dat de verhuurderheffing verlaagd wordt met 0,042 procentpunt tot 0,485%.

Prinsjesdag: Vrijstelling overdrachtsbelasting VoV-woningen

Er wordt een nieuwe vrijstelling geïntroduceerd voor de terugkoop van VoV-woningen (Verkoop onder voorwaarden, bijv. Slimmer kopen, Koopgarant, etc.). Aan deze vrijstelling zijn de volgende (cumulatieve) voorwaarden verbonden:

- De woning wordt teruggekocht van een natuurlijk persoon;
- De terugkoop vloeit voort uit een verkoopregulerend beding;
- Uit het verkoopregulerend beding blijkt een zelfbewoningsplicht voor de verkopende natuurlijk persoon;
- De waarde in het economische verkeer van de woning ten tijde van de eerdere verkrijging is niet hoger dan de woningwaardegrens die geldt voor de startersvrijstelling ten tijde van de terugkoop (2021: € 400.000);
- In het verkoopregulerend beding was destijds een korting voor de koper opgenomen van 10 tot 50 procent; en
- De natuurlijk persoon is op grond van het verkoopregulerend beding verplicht om de verleende korting bij de latere verkoop geheel of gedeeltelijk terug te betalen of is verplicht om de waardeontwikkeling te delen.

Belangrijk is om na te gaan of aan alle voorwaarden is voldaan. Het lijkt erop dat deze aanpassing met terugwerkende kracht tot 1 april 2021 in werking treedt, wellicht wordt dit nog verruimd naar 1 januari 2021. Dat betekent dat de betaalde overdrachtsbelasting over terugkopen vanaf in ieder geval 1 april 2021 zou kunnen worden teruggevraagd. Mocht je daar meer over willen weten, dan kan je contact opnemen.

Prinsjesdag: Verduurzaming woningbouw en verlenging regeling huisvesting aandachtsgroepen

Met Prinsjesdag werd ook bekend dat het kabinet EUR 2,3 miljard wil vrijmaken voor woningbouw en de verduurzaming van gebouwen (zie ook dit [bericht](#)). Zo komen er subsidies voor het verduurzamen van sociale huurwoningen. Ook wordt de tegemoetkoming voor de huurbevrozing aangegeven. Ook wordt de regeling voor

de huisvesting van aandachtsgroepen verlengd met 10 miljoen per jaar. Hiermee kunnen woonplekken worden gerealiseerd voor bijvoorbeeld studenten, dak- en thuislozen en statushouders.

Problemen achtervang WSW

Per 1 augustus jl. geldt er een nieuw achtervangsysteem voor nieuwe geborgde WSW-leningen. Hierbij vormt de marktwaarde van het DAEB bezit de verdeelsleutel voor de achtervang op de obligolening en op nieuwe leningen. De meerderheid van gemeenten wilde ook voor de achtervang op de bestaande leningen de nieuwe verdeelsleutel hanteren, maar dat is mede op advies van VNG niet doorgevoerd. Met VNG en gemeenten is afgesproken dat de bestaande achtervang op leningen die tot 1 augustus 2021 zijn aangegaan niet actief wordt herverdeeld. Pas zodra een geborgde geldlening onder het oude systeem afloopt en wordt geherfinancierd, wordt deze nieuwe lening onder de nieuwe gemeentelijke achtervangovereenkomst afgesloten.

Zoals ik al eerder meldde kan je als corporatie geen nieuwe geborgde lening krijgen als jouw gemeente de nieuwe achtervangovereenkomst nog niet heeft getekend. Nog niet alle gemeenten hebben getekend, uiteraard probeert het WSW de nog ontbrekende gemeenten nu zo snel zover te krijgen.

De nieuwe achtervangsystematiek heeft gevolgen voor leningmutaties. Het WSW heeft dit pas [toegelicht](#) op haar site. Als je als corporatie een lening anders dan op reguliere aflosgronden wil herfinancieren of herstructureren zijn er mogelijk implicaties. Dit geldt niet voor corporaties die maar in één gemeente actief zijn. Bij die corporaties staat maar één gemeente in de achtervang. Voor corporaties die in twee of meer gemeenten actief zijn kunnen er wel gevolgen zijn. Voor reguliere (eind)aflossingen kan een nieuwe lening aan worden getrokken waarvoor de nieuwe achtervangsystematiek geldt. Voor andere mutaties die eveneens zouden leiden tot herverdeling van bestaande achtervangposities, wordt op dit moment verkend wat onder de nieuwe systematiek mogelijk is en wat niet. Tot het moment waarop hier uitsluitel over komt, kunnen dergelijke mutaties vooralsnog alleen plaatsvinden indien alle gemeenten voor wie deze mutatie een effect heeft op de achtervangpositie hiermee vooraf instemmen. Te denken valt bijvoorbeeld aan doorzakken van derivaten in een nieuw aan te trekken lening. Ook bij activa / passiva transacties (taakoverdrachten) tussen corporaties kunnen er complicaties ontstaan. Voor deze transacties wordt nu juridisch getoetst of – indien dat noodzakelijk is – een achtervangpositie binnen de oude achtervangovereenkomst bijvoorbeeld door een addendum overgedragen kan worden aan een andere gemeente met instemming van die laatste gemeente en in hoeverre bestaande leningen kunnen worden opgeknipt om deze passend te maken binnen de transactie.

WSW voert niet alleen een juridische toets uit maar zal ook in overleg treden met VNG om op zo kort mogelijke termijn meer duidelijkheid te kunnen geven aan corporaties. Het is goed dat het WSW dit nu voortvarend oppakt en hierover communiceert via haar site. Het doet alleen wel de vraag rijzen of deze problematiek bij de invoering van het nieuwe achtervangsysteem niet was te voorzien.

Obligo WSW

Het WSW publiceerde pas haar [nieuwsbrief](#). Daarin kondigde het WSW onder meer aan dat de deelnemers van het WSW medio september een brief krijgen over het te doorlopen proces voor het aantrekken van de obligolening (naar mijn weten is die brief nog niet verstuurd). De invoering van deze lening is onderdeel van het Strategisch Programma. BNG en NWB zijn bereid om alle deelnemers een obligolening te verstrekken, maar deelnemers mogen ook een andere financier met een AAA-rating vragen om die lening te verstrekken. De standaarddocumentatie voor deze lening is al bekend (zie de link in de nieuwsbrief van het WSW). Overigens raad ik corporaties aan om het afgeven van deze lening af te stemmen met de RvC. Bijzonder aan deze lening is namelijk dat het WSW het recht heeft om de lening zelfstandig te trekken, wanneer de corporatie obligo moet betalen en dat niet tijdig doet. Het bestuur van de corporatie kan dit dan niet meer tegenhouden. Voor conceptbesluiten of nadere toelichting op dit onderwerp kan je contact opnemen.

In dezelfde nieuwsbrief kondigde het WSW aan dat zij voor de eerste keer obligo gaat heffen bij haar deelnemers. Het bedrag van de heffing is in 2021 gelijk aan 0,062% (bruto) van het geborgde schuldrestant van de corporatie per 31 december 2020. Alle deelnemers ontvangen eind september de factuur voor de obligoheffing 2021. Het WSW verwacht ook de komende jaren obligo te gaan heffen. Daarbij verwacht het WSW een heffing in de range van 0,05%-0,08% bruto van het geborgde schuldrestant per jaar.

Leningruil Vestia

Afgelopen weken heeft Aedes een [procesbrief](#) van de bestuurlijk regisseur over de leningruil bij Vestia aan bestuurders van corporaties verstuurd. In de brief wordt uitleg gegeven over de stand van zaken van de leningruil. Ook wordt er vooruit gekeken naar de komende maanden. In oktober ontvangen de corporaties de juridische documentatie. Medio november zal de documentatie en volmacht ondertekend geretourneerd moeten worden. Op 30 september is er weer een webinar waar vragen over de leningruil gesteld kunnen worden. Aanmelden voor het webinar kan via deze [link](#).

Woningwet: Aw anticipeert niet

Zoals ik de vorige keer ook al aangaf wijzigt de Woningwet per 1 januari a.s. De wetswijziging is onlangs formeel [gepubliceerd](#). Voor de Aw zijn er mogelijkheden om te anticiperen op de wetswijziging, maar ik heb tot nu toe vernomen dat zij daar niet toe overgaan. Dat betekent dat de huidige regels echt gelden tot en met 31 december aanstaande. Houd daar rekening mee. Zo kan je bepaalde projecten iets uitstellen zodat je profijt hebt van de versoepelingen per 1 januari a.s. (bijvoorbeeld voor de aankoop van een leegstaand kantoor of ander bedrijfspand).

Vraag uit de praktijk

In de praktijk zien we dat corporaties steeds actiever zijn in het bouwen van nieuwe woningen. We zijn met diverse vastgoedprojecten bezig. Daarbij komt (uiteraard) ook de verduurzaming aan bod. In het doolhof van de Woningwet, het huurrecht, de Warmtewet en het 'normale' contractenrecht onderzoeken we onder andere welk vastgoed je als corporatie mag realiseren, hoe je het beste de samenwerking met de ontwikkelaar vorm kan geven (wees bijvoorbeeld niet te enthousiast in het samen oprichten van een VOF of een BV omdat je dan tegen toestemmingseisen aanloopt) en hoe je praktisch kan omgaan met de Warmtewet. Wij worden enthousiast van dit juridische doolhof, maar dat is meestal geen goed teken... Als je een keer wilt sparren over de voor jou relevante aandachtspunten, dan kan je altijd contact opnemen.

Consultatie Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimen in Ouderenhuisvesting

De overheid wil middelen beschikbaar stellen om een financiële bijdrage te geven aan de bouwkosten van een ontmoetingsruimte in een nieuwe of bestaande geclusterde woonvorm voor ouderen. De [ontwerpregeling](#) is net in consultatie gegaan. De wetgever vindt de ontmoetingsruimte bij geclusterde woonvormen voor ouderen een belangrijke voorziening. De financiering van deze ruimte wordt door initiatiefnemers als voornaamste financiële knelpunt opgegeven. Ook woningcorporaties kunnen als de regeling is ingevoerd een aanvraag indienen.

Per aanvraag kan je voor één project subsidie aanvragen. De aanvraagtermijn start op 1 december 2021 en loopt tot en met 30 november 2023. Er is een plafond van EUR 38 miljoen, als dit niet is bereikt op 1 december 2023 kan de aanvraagperiode verlengd worden. De minister verdeelt het beschikbare bedrag op volgorde van binnenkomst van de aanvragen. In de conceptregeling staan de voorwaarden voor toekenning van de subsidie. De ontmoetingsruimte hoeft niet fysiek verbonden te zijn met een van de woningen, maar moet wel op maximaal 100 meter van de woonvorm staan. De regeling heeft als primaire doelgroep 55+ers met een laag of middeninkomen en met geen of een lage zorgvraag. Het betekent echter niet dat de woonvorm alleen op deze doelgroep gericht moet zijn. Men wil juist een mix van bewoners, minstens de helft van de bewoners moet wel tot de primaire doelgroep behoren. Voor meer informatie kan je de conceptregeling raadplegen.

RVV-V regeling sluit per 1 oktober

De minister meldde het onlangs in een [Kamerbrief](#). De Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming wordt per 1 oktober a.s. gesloten. Deze regeling is op 1 juli 2021 opengesteld voor nieuwe aanvragen. Deze regeling biedt verhuurders fiscaal voordeel (via een vermindering van de verhuurderheffing) als zij investeren in woningverduurzaming. Verhuurders die een energieverbetering van de huurwoning van tenminste drie labelstappen naar minimaal label B realiseren, kunnen in aanmerking komen voor heffingsvermindering. De heropening van de regeling is een kabinetsbesluit naar aanleiding van de Urgenda-uitspraak. Er is in 2021 EUR 150 miljoen beschikbaar voor de RVV-V. In de wet is de mogelijkheid opgenomen om per de eerste dag van elk kwartaal via ministeriële regeling de bedragen voor nieuw aan te vragen heffingsverminderingen op nihil te zetten in het geval het beschikbare budget overschreden dreigt te worden. Het risico op overschrijding van het budget per 1 januari is, gegeven de ervaringen met de regeling in 2019, besloten heeft om de regeling te sluiten op 1 oktober. Als je nog een aanvraag wilt doen wees dan snel.

Reguleringsmogelijkheden middenhuur

De wetgever kijkt steeds meer naar het reguleren van de middeldure huren. Zo geldt er nu een maximale stijging van de huren en wil men per 1 januari a.s. het aantal punten voor de WOZ-waarde van een woning in het woningwaarderingssysteem maximeren op 33 procent van het totale puntental. De consequenties van maatregelen zijn niet altijd helder. Stec Groep en Brink zijn gevraagd te onderzoeken wat de consequenties zijn van verschillende varianten die de huurprijzen in het middenhuursegment kunnen reguleren. Die rapporten zijn nu bekend (zie dit [bericht](#)). In een uitgebreide [Kamerbrief](#) gaat de minister op de resultaten in. Er is gekeken naar regulering op basis van het WWS en de WOZ-waarde. Regulering op basis van de WOZ-waarde wordt bepaald door de marktwaarde van de woning. Een landelijke cap zou, gelet op de huidige hoge WOZ-waarden in de kraptegebieden, volgens de minister ervoor zorgen dat een groot deel van de woningen daar buiten het middenhuursegment blijft vallen. Bij regulering op basis van het WWS wordt beoogd de huurprijs te koppelen

aan de kwaliteit van de woning. Er moet dan wel gekeken worden of de huidige systematiek van het WWS een-op-een toepasbaar is in het vrije huursegment. De onderzoeken geven volgens de minister verdiepend inzicht in het complexe dilemma tussen enerzijds het waarborgen van de betaalbaarheid van huurwoningen en anderzijds de beschikbaarheid daarvan. Strengere regulering leidt tot een verbetering van de betaalbaarheid op korte termijn, maar vermindert de investeringsbereidheid van beleggers en daarmee de beschikbaarheid van woningen op de (middel)lange termijn. De wijze waarop deze afruil zich daadwerkelijk zal manifesteren is afhankelijk van de precieze wijze van regulering. Hierbij is ook samenhangend flankerend beleid bepalend en in hoeverre eventuele financiële gevolgen reeds worden ondervangen door bijvoorbeeld lokale vereffening (zoals een alternatief bouwprogramma) of inzet van bestaande financiële middelen (zoals de Woningbouwimpuls). In de komende periode gaat de minister 'botsproeven' doen. Daarbij test ze, in de praktijk en met partijen, de vormgeving van een maatregel op een grote (G5) stad, op een middelgrote (G40) stad en op een kleinere gemeente (op het platteland). Het is dan verder aan een volgend kabinet of en hoe een maatregel wordt ingevoerd.

Dreigende aanbestedingsplicht: wat zijn de risico's?

De mogelijke aanbestedingsplicht voor corporaties staat volop in de aandacht. Maar wat betekent dit nu concreet? Wat moet je ermee als corporatie? Afgelopen week is deel 2 van onze blogserie met veelgestelde vragen over de aanbestedingsplicht gepubliceerd. In dit [blog](#) staan we stil bij het risico dat een derde de rechtmatigheid van een gesloten overeenkomst aanvecht.

Zoals de vorige keer al aangekondigd organiseren we een cursus over de mogelijke aanbestedingsplicht. Er was zoveel animo dat we twee data hebben geprikt, te weten 5 november van 10.00-12.00 uur en 11 november van 10.00-12.00 uur. Na een inleiding door mij, zullen Marilou van der Feltz en Nikee Groot u bijpraten over de stand van zaken en wat je als corporatie kan doen om de risico's te beperken. We hebben zelf een mooie cocktail aan maatregelen bedacht. Wij stellen voor een cocktail te creëren van enkele procesmatige ingrediënten in dat proces ter waarborging van de aanbestedingsrechtelijke beginselen en enkele contractuele ingrediënten die in vanaf nu te sluiten overeenkomsten bepaalde zekerheden inbouwen voor woningcorporaties. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan publicatiebeleid en -termijnen ten behoeve van het aanbestedingsrechtelijk gelijkheidsbeginsel en daaruit voortvloeiende transparantiebeginsel en beëindigingsclausules in nieuwe overeenkomsten voor het geval dat een aanbestedingsplicht wordt vastgesteld. De precieze ingrediënten en verhoudingen in de cocktail zijn onder meer afhankelijk van de smaak van de woningcorporatie zelf. Wij denken uiteraard graag mee om een recept voor de perfecte mix te creëren. In de twee uur durende online cursus gaan we daar nader op in (kosten EUR 175 ex btw). Als je deel wilt nemen kan je een mail sturen naar corporaties@akd.eu

Bijdrageheffing Aw

Zoals bekend worden de kosten van de Aw gedragen door corporaties. Binnenkort krijgt elke corporatie weer een [brief](#) voor de bijdrageheffing. De conceptbrief is al te vinden. Interessant is dat de meevaller van EUR 3,5 miljoen in verband met de bijzondere projectsteun nu wordt verrekend. In 2008 heeft het toenmalige Centraal Fonds Volkshuisvesting de taak gekregen om de bijzondere projectsteun ten behoeve van 40 wijken (de zogenoemde Vogelaarwijken) uit te voeren. De bijzondere projectsteun voor de wijken aanpak is in 2013 afgeschaft. Bij het afrekenen van de subsidies is een positief bedrag van EUR 3.514.522,02 ontstaan door teruggevorderde subsidies en/of vervallen projecten. Omdat de bijzondere projectsteun is gefinancierd door corporaties zal de bijdrageheffing Aw 2021 eenmalig met onderstaand bedrag gecorrigeerd worden. De 256 corporaties, of diens rechtsopvolgers, die hebben bijgedragen aan de bijzondere projectsteun ontvangen een verrekening via de bijdrageheffing Aw 2021.

Cursussen

Naast de al genoemde cursussen over de dreigende aanbestedingsplicht verzorgen we ook nog de nodige andere cursussen. Je kan je nog net opgeven voor de basiscursus governance. De Op 27 september 2021 verzorgen Florien Rosens en Martijn van de Leemkolk deze cursus (via MS Teams van 14.00 tot 16.00 uur). Deelname bedraagt EUR 175,- (ex btw). Welke reglementen zijn er? Hoe werkt het met benoemingen en wat is nu echt de taak van een RvC? Op al deze vragen gaan ze in.

Op 26 oktober 2021 van 14.00-16.00 uur is er weer een Introductiecursus Woningwet (via MS Teams). We geven je in deze twee uur een inleiding op de juridische wereld voor de corporatie. Wat mag je nu wel en niet doen als corporatie? Wat is de taak van de Aw? En waarom moet je af en toe rekening houden met het WSW? Kosten voor deze cursus is EUR 125,- (ex btw). De volgende datum is 7 december (14.00-16.00 uur).

Een nieuwe cursus is die over de toetsing van onverenigbaarheden na de wetswijziging. Per 1 januari a.s. wijzigt de Woningwet. De iedereen bekende lijstjes met onverenigbare functies verdwijnen uit de wet. Er komt een open norm over hoe je de onverenigbaarheden moet toetsen. Maar hoe doe je dat nu in de praktijk? Wat

moet je vastleggen? Hoe kijkt de Aw naar de toetsing van de onverenigbaarheden? Voor iedereen die te maken heeft met (her)benoemingen nuttige informatie. Ik geef deze cursus op 1 november 2021 (via MS Teams van 14.00-16.00 uur). Ook hier zijn de kosten EUR 175 ex btw.

Als je interesse hebt in één of meerdere cursussen kan je een mailtje sturen naar corporaties@akd.eu En er blijven de nodige seminars en inhousecursussen. Zo reis ik maandag naar Noord-Holland om een inhousecursus bij een corporatie te geven over de Woningwet en waar je nu op moet letten in de praktijk. Ook reis ik door het land om RvC's bij te praten over de actualiteiten in de corporatiesector. Mocht je daar meer over willen weten, dan kan je altijd een mail sturen of mij bellen.

Abonneren

Mocht je interesse hebben om deze nieuwsbrief direct te ontvangen, dan kan je je abonneren. Dat gaat eenvoudig door een mailtje te sturen naar evandekuijen@akd.nl. Ik zet je dan op de mailinglist.

Heel fijn weekend gewenst, geniet ervan!

Met vriendelijke groet,

Eelkje van de Kuilen

Advocaat | partner

AKD Benelux Lawyers

T: +31 88 253 5977 | M: +31 6 46 60 79 89 | F: +31 88 253 5934

E: evandekuijen@akd.nl | W: www.akd.nl | [LinkedIn](#) | [Twitter](#)

België | Nederland | Luxemburg

 Please consider the environment before printing this email

Visit our website akd.nl for more information about our lawyers, publications, headlines, etc. This e-mail may contain information which is privileged or confidential. If you received this e-mail in error, please notify us immediately by e-mail or telephone and delete the e-mail without reading, copying or disclosing its contents to any other person.
In the Netherlands, the practice is conducted by AKD N.V. (registered in the Trade Register of the Chamber of Commerce, number 24366820). The general conditions of AKD N.V. are applicable and contain a limitation of liability clause. The general conditions have been deposited at the Rotterdam District Court. On request the general conditions will be sent without charges. They are also available on akd.nl.
