

Wet- en regelgeving DAEB/niet-DAEB na scheiding DAEB/niet-DAEB

Inleiding

Onderstaand volgt een inventarisatie van hetgeen in de (toelichtingen bij) wet- en regelgevingen in het 'Beoordelingskader scheiding DAEB en niet-DAEB' staat over het toezicht na de scheiding.

I. MvT Herzieningswet (Kamerstukken II, 32 769, nr. 3):

"De autoriteit zal toezicht houden op de uitvoering van de administratieve scheiding, de scheiding van activa en passiva en het voorkomen van mogelijke kruissubsidiëring en weglek van vermogen. Zij kan ter zake aanwijzingen geven aan een toegelaten instelling. Zo kan in geval van structurele verliezen of liquiditeitsproblemen bij de uitvoering van de niet-DAEB-activiteiten door de toegelaten instelling de autoriteit een aanwijzing geven om ingrijpende maatregelen daartegen te nemen.

Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de vereisten in de beschikking van de Europese Commissie van 28 november 2005 betreffende de toepassing van artikel 106 en 107 van het VWEU met betrekking tot de DAEB, de transparantierichtlijn en de Mededingingswet."¹

"Naast het financieel toezicht is er voor gekozen om ook het toezicht op de naleving van de in het wetsvoorstel neergelegde staatssteunregels bij de autoriteit te beleggen. In het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009 over staatssteun aan toegelaten instellingen is onder meer bepaald dat er een onafhankelijke controle dient plaats te vinden bij de beoordeling van de gescheiden boekhouding van toegelaten instellingen (overweging 67 en 70) en dat controle op overcompensatie door een onafhankelijke instantie dient te worden vastgesteld (§ 7.4). De regering is gehouden invulling te geven aan dit EC-besluit. Tevens ligt er bij de controle op een gescheiden boekhouding de vaststelling van de omvang van overcompensatie een sterke relatie met het financieel toezicht. Het betreft immers de inzet en aanwending van het vermogen van toegelaten instellingen."²

II. MvT Novelle (Kamerstukken 33 966, nr. 3)

"7. Marktverstoring en concentratie op kerntaken

Zoals in het voorgaande is geschetst is het in alle gevallen van belang om toe te zien op concentratie op kerntaken door toegelaten instellingen en het voorkomen van marktverstoring en verlies van maatschappelijk bestemd vermogen. Dit is ook in de afspraken tussen Aedes en het kabinet verankerd. Met de maatregelen in het wetsvoorstel en deze novelle zoals geschetst in de voorgaande hoofdstukken wordt invulling aan die afspraken gegeven.

Door de scheiding tussen DAEB-werkzaamheden en overige werkzaamheden wordt in de eerste plaats verzekerd dat de kerntaak van toegelaten instellingen ligt bij de uitvoering van DAEB-werkzaamheden. Door de controle op de administratieve scheiding en controle op overcompensatie door de financieel toezichthouder wordt er niet meer compensatie ingezet dan noodzakelijk en is er geen sprake van kruissubsidie. Dit zorgt er voor dat er geen marktverstoring plaatsvindt en dat de niet-DAEB tak of de woningvennootschap onder gelijke omstandigheden als marktpartijen zal moeten opereren. Daarnaast verkleint een aantal maatregelen de kans op verlies van maatschappelijk bestemd vermogen. Behalve een marktconforme lening die bij de start van de administratieve c.q. juridische scheiding ontstaat, is het voor de DAEB-tak van de toegelaten instelling niet mogelijk om vreemd vermogen beschikbaar te stellen voor de uitvoering van niet-DAEB werkzaamheden. Verder zal er sprake zijn van rechtstreeks toezicht van de Minister op dochtermaatschappijen in de zin van artikel 2:24a van het BW. De financieel toezichthouder ziet erop toe dat de lening tijdig wordt afgelost."³

¹ Kamerstukken II 2010/11, 32 769, nr. 3, p. 20.

² Kamerstukken II 2010/11, 32 769, nr. 3, p. 63.

³ Kamerstukken II 2013/14, 33 966, nr. 3, p. 34.

III. Artikelen Woningwet en toelichting daarop

Artikel 49 Woningwet

1. De toegelaten instellingen houden een zodanige administratie bij dat de registratie van de activa en passiva die zijn verbonden met de diensten van algemeen economisch belang welke aan hen en aan de samenwerkingsvennootschappen zijn opgedragen, respectievelijk met hun overige werkzaamheden, gescheiden is. De eerste volzin is niet van toepassing, indien en zolang:

a. de totale nettojaaromzet, verminderd met de opbrengsten uit levering van onroerende zaken, van een toegelaten instelling minder dan € 30 miljoen⁴ heeft bedragen gedurende de twee laatst afgesloten boekjaren, en het aandeel in die omzet van haar werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang in die jaren minder was dan 5%, en

b. in enig boekjaar het aandeel van haar investeringen in werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang in het totaal van haar investeringen minder is dan 10%.

Het bedrag, genoemd in de tweede volzin, wordt jaarlijks bij ministeriële regeling gewijzigd met het percentage, bedoeld in artikel 54, eerste lid. (...)

6. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid, de wijze van scheiding door de toegelaten instellingen van baten, lasten, activa en passiva, en omtrent het beschikbaar komen van financiële middelen voor de uitvoering van de diensten van algemeen economisch belang welke aan hen en aan de samenwerkingsvennootschappen zijn opgedragen, respectievelijk van hun overige werkzaamheden.

7. De administratie en het in artikel 36a, vierde lid, bedoelde overzicht van de toegelaten instellingen worden met inachtneming van het eerste tot en met zesde lid ingericht, behoudens het bepaalde bij en krachtens artikel 49a, tweede en vierde lid, en 50. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent de inrichting van de administratie, bedoeld in de eerste volzin.

- zoals in de nota naar aanleiding van het verslag is aangegeven, kan er naar het oordeel van de regering binnen de bandbreedte van het EC-besluit een verlichting van de eisen worden doorgevoerd voor kleine toegelaten instellingen. Volgens die nota zullen toegelaten instellingen met minder dan 1.000 huurwoningen en een omzet in de niet-DAEB tak van minder dan 5% van de totale omzet, die geen dochters of andere deelnemingen hebben, aan een lichtere vorm van verantwoording gehouden zijn. Als deze toegelaten instellingen alsnog te liberaliseren huurwoningen zouden willen verhuren als niet-DAEB huurwoningen, of voornemens zijn nieuwe investeringen te doen in niet-DAEB vastgoed, zullen zij alsnog aan alle administratieve eisen moeten voldoen om kruissubsidiëring te voorkomen. Op deze wijze kan de toename van de administratieve lastendruk voor kleine toegelaten instellingen beperkt blijven.⁵
- Blijkens het voorgestelde *vierde lid* worden bij of krachtens AMvB nadere voorschriften gegeven over de inrichting van de administratie in verband met de in dit artikel bedoelde administratieve scheiding. Wat betreft de inrichting van de jaarrekening en het jaarverslag in verband met die scheiding worden nadere voorschriften beoogd op basis van de voorgestelde artikelen 35, vierde lid, respectievelijk 36, vijfde lid, van de Woningwet; zie hierover ook de toelichting op die artikelen. In dat kader kunnen bijvoorbeeld voorschriften worden gegeven ten aanzien van prijsberekening van interne diensten en producten ten behoeve van beide gescheiden onderdelen, de waardering van de onroerende zaken, de toewijzing van schulden, de berekening van het eigen vermogen, de bepaling van het rendement op het eigen vermogen en eisen aan financiële transacties tussen de DAEB-afdeling en de andere afdeling die de overige activiteiten uitvoert. Op deze wijze kan inzicht worden verkregen in het directe rendement uit verhuur in de DAEB-afdeling van de toegelaten instelling, wat o.a. nodig is om te kunnen vaststellen of er mogelijk sprake is geweest van overcompensatie voor de uitvoering van de DAEB-taken.⁶

⁴ Dit betreft prijspeil 2017. Zie actuele wet voor meest recente bedrag.

⁵ Kamerstukken II 2013/14, 33 966, nr. 3, p. 23.

⁶ Kamerstukken II 2013/14, 32 769, nr. 3, p. 58.

Artikel 50a Woningwet

1. Om een juridische scheiding te bewerkstelligen brengt de toegelaten instelling haar werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en alle daarmee samenhangende baten, lasten, activa en passiva, overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te geven voorschriften onder in een of meer woningvennootschappen. Woningvennootschappen zijn naamloze vennootschappen als bedoeld in artikel 64 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 175 van dat boek.

2. De toegelaten instelling stelt een voorstel tot bewerkstelling van de juridische scheiding op. Zij kan, overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, daarin opnemen dat andere werkzaamheden en daarmee samenhangende baten, lasten, activa en passiva dan die, bedoeld in het eerste lid, eerste volzin, in een woningvennootschap worden ondergebracht. Bij toepassing van de tweede volzin van dit lid is artikel 50, tweede lid, van overeenkomstige toepassing.

Artikel 50b

1. De toegelaten instelling bewerkstelligt geen juridische scheiding dan nadat Onze Minister dat heeft goedgekeurd. Zij doet daartoe het voorstel, bedoeld in artikel 50a, tweede lid, aan hem toekomen. Onze Minister neemt binnen twaalf weken na ontvangst van het voorstel een besluit omtrent de goedkeuring, welke termijn hij, onder schriftelijke kennisgeving daarvan aan de toegelaten instelling, telkens kan verlengen met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste zes weken, van welke verlenging hij kennis geeft voor het verstrijken van de eerstgenoemde dan wel voor de laatste maal verlengde termijn.

2. Op een verzoek om goedkeuring van een voorgenomen juridische scheiding zijn de artikel 21, eerste lid, tweede volzin, en 53, tweede lid, derde lid, aanhef en onderdeel a, en vierde lid, aanhef en onderdeel f, van overeenkomstige toepassing.

3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het voorstel, bedoeld in het eerste lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop de toegelaten instelling degenen die een belang hebben bij de juridische scheiding daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister die scheiding kan goedkeuren dan wel zijn goedkeuring daaraan kan onthouden.

Artikel 50c

1. De toegelaten instelling is terstond na de bewerkstelling van een juridische scheiding de enige aandeelhouder van de woningvennootschappen.

2. Onze Minister kan, overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent gegeven voorschriften, bepalen dat de toegelaten instelling haar aandelen in een woningvennootschap in het openbaar ter overname aanbiedt.

IV. Artikelen Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) en toelichting daarop

Artikel 13a

1. Een toegelaten instelling trekt de financiële middelen voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang uitsluitend aan bij categorieën van instellingen als bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 13, eerste, tweede en derde lid, en zonder gebruikmaking van de borgingsvoorziening. Zij kan uitsluitend op een andere wijze financiële middelen voor die werkzaamheden inzetten:

a. in geval van herstructurering of

b. indien zij ten overstaan van Onze Minister aannemelijk heeft gemaakt dat zij geen gevolg kan geven aan de eerste volzin.

2. De toegelaten instelling stelt ten behoeve van toepassing van het eerste lid, tweede volzin, een voorziening in, ten laste waarvan zij een interne lening verstrekt, welke aan de niet-daeb-tak ten goede komt. Op het rentepercentage van die lening is het bepaalde bij en krachtens artikel 10, tweede lid, onderdeel a, van overeenkomstige toepassing.

3. De voorziening, bedoeld in het tweede lid, bevat uitsluitend de netto-opbrengsten van vervreemdingen op 1 januari 2012 of nadien van woongelegenheden als bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdelen a en b, en artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet, verminderd met het per jaar aan die woongelegenheden toe te rekenen deel van de leningen, bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, welk deel verhoudingsgewijs gelijk

is aan het quotiënt van het totaalbedrag van die leningen en dat van de WOZ-waarde van die woongelegenheden, welke totaalbedragen blijken uit de voor dat jaar vastgestelde balans van de toegelaten instelling. De voorziening bevat die aldus verminderde netto-opbrengsten voorts uitsluitend, voor zover er een batig saldo over het betrokken jaar is uit de verhuur en de vervreemding van woongelegenheden als bedoeld in de eerste volzin, bepaald op grond van waardering van die woongelegenheden tegen de modelmatige marktwaarde. De eerste en tweede volzin zijn van overeenkomstige toepassing op de jaarlijks aan de voorziening toe te voegen middelen.

4. Op de aflossing van de lening, bedoeld in het tweede lid, is artikel 70, tweede lid, van overeenkomstige toepassing.

Lid 1

“Uitgangspunt voor de financiering van niet-DAEB (*Bew.:* diensten van algemeen economisch belang) -activiteiten is dat de financiering plaatsvindt met middelen die extern zijn aangetrokken of zijn gegenereerd in de niet-DAEB-tak van de toegelaten instelling. Uitsluitend in geval van herstructurering is het toegestaan dat de toegelaten instelling gebruikt maakt van interne financiering vanuit een reserve verkoopopbrengsten, wanneer aangetoond is dat financiering door externe financiers niet mogelijk is.”

NvT bij het besluit van 16 juni 2015, Stb. 2015, 231, p. 103.

“Voor toegelaten instellingen die geen administratieve vermogensscheiding hoeven door te voeren is interne financiering niet aan de orde, omdat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen middelen die tot de DAEB-tak dan wel tot de niet-DAEB-tak behoren. Voor deze toegelaten instellingen zijn financiële middelen in principe vrij inzetbaar, dus ook voor niet-DAEB-investeringen, mits daarbij kan worden aangetoond dat met staatssteun verkregen middelen, zoals door het WSW (*Bew.:* Waarborgfonds sociale woningbouw) geborgde leningen, uitsluitend worden ingezet ten behoeve van DAEB-activiteiten.”

NvT bij het besluit van 16 juni 2015, Stb. 2015, 231, p. 103.

Lid 2

“De interne lening dient minimaal een marktconforme rente te hebben. Ten eerste zou de DAEB (*Bew.:* diensten van algemeen economisch belang) -tak anders impliciet (door een afslag op de marktrente) middelen overhevelen aan de niet-DAEB-tak, wat als kruissubsidiëring zou kunnen worden opgevat. Ten tweede wordt de niet-DAEB-tak geacht zoveel mogelijk als een normale marktpartij te opereren en daar past een marktconforme rente bij.”

NvT bij het besluit van 16 juni 2015, Stb. 2015, 231, p. 103.

Lid 3

“Om enige buffer te hebben bij de aanvang mag de toegelaten instelling de voorziening vormen uitgaande van de verkopen vanaf 1 januari 2012. Voorwaarde om gebruik te maken van de voorziening in enig jaar is dat er sprake is van zowel een batig saldo uit de verhuurexploitatie als winst op verkoop (uitgaande van waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat). Alleen bij toegelaten instellingen met een slechte financiële positie die niet voldoen aan de kasstroomseisen voor borging van het WSW (*Bew.:* Waarborgfonds sociale woningbouw), kan deze eis van een batig saldo een probleem vormen. Dit zijn dan ook toegelaten instellingen die van de financiële toezichthouder geen toestemming zullen krijgen voor het verstrekken van interne financiering aan hun niet-DAEB (*Bew.:* diensten van algemeen economisch belang) -tak.”

NvT bij het besluit van 16 juni 2015, Stb. 2015, 231, p. 103.

Artikel 66

1. De toegelaten instelling brengt, onverminderd artikel 50, tweede lid, onderdeel e, van de wet, in de daeb-tak onder:

- a. haar verhuurde woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, alsmede haar geprojecteerde woongelegenheden die zij voornemens is tegen een zodanige huurprijs te verhuren;
- b. haar niet verhuurde woongelegenheden die laatstelijk waren verhuurd tegen een huurprijs als bedoeld in onderdeel a;
- c. haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen c en d, van de wet;

- d.** haar bestaande engeprojecteerde gebouwen, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet alsmede haar niet verhuurde gebouwen die laatstelijk waren verhuurd overeenkomstig dat artikel;
 - e.** haar onbebouwde grond, voor zover daarop ingevolge een bestemmingsplan woningbouw zal moeten plaatsvinden, en zij, blijkens het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet, voornemens is daarop binnen vijf jaar na het ingangstijdstip, bedoeld in artikel II, vierde lid, tweede of derde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, zoals dat luidde onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop die wet werd ingetrokken, indien zij die grond op dat tijdstip in eigendom had, of binnen vijf jaar na het verwerven van die grond woongelegenheden te doen bouwen, van welke ten minste 90% zal behoren tot de woongelegenheden, bedoeld in onderdeel a;
 - f.** de door haar aangetrokken leningen met gebruikmaking van de borgingsvoorziening, of van borgstelling daarvan door overheden;
 - g.** de voorziening, bedoeld in artikel 13a, tweede lid;
 - h.** haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen uit hoofde van bedingen die betrekking hebben op een opvolgende vervreemding door de verkrijger van een woongelegenheid van de toegelaten instelling, indien die woongelegenheid op het tijdstip dat deze laatstelijk door de toegelaten instelling werd verhuurd, was aan te merken als een woongelegenheid als bedoeld in onderdeel a of c, en is vervreemd aan een natuurlijke persoon, en
 - i.** haar baten en lasten, naar de mate waarin zij betrekking hebben op activa of passiva als bedoeld in de onderdelen a tot en met h, of, voor zover die baten en lasten niet aldus aan activa of passiva kunnen worden gerelateerd, jaarlijks het deel van die baten en lasten dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de onroerende zaken, bedoeld in de onderdelen a tot en met e, in het totaal van haar onroerende zaken, welk aandeel en totaal blijken uit haar laatstelijk vastgestelde balans.
2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen de toegelaten instelling in de daeb-tak onderbrengt.

Artikel 67

1. De toegelaten instelling brengt, onverminderd artikel 50, tweede lid, onderdeel e, van de wet, in de niet-daeb-tak onder:
- a.** haar bestaande en geprojecteerde onroerende zaken die zij niet ingevolge artikel 66, eerste lid, onderdelen a tot en met e, of het bepaalde krachtens artikel 66, tweede lid, in de daeb-tak onderbrengt;
 - b.** de andere door haar aangetrokken leningen dan die, bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, niet zijnde vlottende schuld;
 - c.** haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen uit hoofde van bedingen die betrekking hebben op een opvolgende vervreemding door de verkrijger van een woongelegenheid van de toegelaten instelling, indien die woongelegenheid op het tijdstip dat deze laatstelijk door de toegelaten instelling werd verhuurd, niet was aan te merken als een woongelegenheid als bedoeld in onderdeel a of c, en is vervreemd aan een natuurlijke persoon;
 - d.** de met haar verbonden ondernemingen, alsmede haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen jegens die ondernemingen, en
 - e.** haar baten en lasten, naar de mate waarin zij betrekking hebben op activa of passiva als bedoeld in de onderdelen a, b en c, of, voor zover die baten en lasten niet aldus aan activa of passiva kunnen worden gerelateerd, jaarlijks het deel van die baten en lasten dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de onroerende zaken, bedoeld in onderdeel a, in het totaal van haar onroerende zaken, welk aandeel en totaal blijken uit haar laatstelijk vastgestelde balans.
2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen de toegelaten instelling in de niet-daeb-tak onderbrengt of kan onderbrengen.

Artikel 68

1. Ten behoeve van de toepassing van artikel 69 tot en met 31 december 2025 hanteren de toegelaten instellingen op welke artikel 49, eerste lid, eerste volzin, van de wet van toepassing is, het bedrag, bedoeld in artikel 65, eerste lid, dat deel uitmaakt van een goedgekeurd voorstel als bedoeld in artikel III, derde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. Ten behoeve van die toepassing na die datum stellen die toegelaten instellingen, voor elke wijk of buurt waar onroerende zaken zijn gelegen welke zij in de daeb-tak hebben ondergebracht, een bedrag vast dat gelijk is aan 5% van de WOZ-waarde van die zaken op 31 december 2025.

2. Ten behoeve van de toepassing van artikel 69, eerste tot en met derde lid, tot en met 31 december 2025 hanteren de toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 64, eerste lid, het bedrag, bedoeld in artikel 65, tweede lid. Ten behoeve van die toepassing na die datum nemen zij in het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet, over het jaar 2025, op de wijze, bedoeld in artikel 65, tweede lid, een bedrag op dat gelijk is aan 5% van de WOZ-waarde van de betrokken onroerende zaken op 31 december 2025.

3. Artikel 65, derde en vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.

4. Dit artikel is niet van toepassing, indien de betrokken gemeente een gemeente is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel b, van de Wet maatregelen woningmarkt II, of een deelgemeente van de gemeente Rotterdam is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel a, van die wet.

Artikel 69

1. De toegelaten instelling kan in geval van herstructurering ten laste van de daeb-tak brengen:

a. voor zover die herstructurering bestaat uit werkzaamheden als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van herstructurering, aanhef en onderdeel a: de kosten die zijn gemoeid met het verwerven van de betrokken onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, dan wel met de afboeking van die onroerende zaken, vermeerderd met de kosten van de sloop van die onroerende zaken en het bouwrijp maken van de grond ter plaatse van die sloop, en verminderd met de op residuele wijze, uitgaande van de voorgenomen bouw van onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, bepaalde marktwaarde van die grond na het bouwrijp maken daarvan;

b. voor zover die herstructurering bestaat uit werkzaamheden als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van herstructurering, aanhef en onderdeel b: de kosten die zijn gemoeid met het verwerven van de betrokken onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, dan wel met de afboeking van die onroerende zaken, verminderd met de op residuele wijze, uitgaande van het voorgenomen treffen van ingrijpende voorzieningen of de voorgenomen samenvoeging, bepaalde marktwaarde van die onroerende zaken.

2. Bij toepassing van het eerste lid kan in het tijdvak dat aanvangt op het ingangstijdstip, bedoeld in artikel II, vierde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, zoals dat luidde onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop die wet werd ingetrokken, of het ingangstijdstip, bedoeld in artikel 49a, derde lid, tweede volzin, van de wet, en dat eindigt op 31 december 2025, ten hoogste het bedrag, bedoeld in artikel 65, eerste of tweede lid, ten laste van de daeb-tak worden gebracht. Bij toepassing van dat lid kan per daaropvolgend tijdvak van tien jaar, waarvan het eerste aanvangt op 1 januari 2026 en de volgende telkens tien jaar nadien, ten hoogste het bedrag, bedoeld in artikel 68, eerste of tweede lid, ten laste van die tak worden gebracht.

3. Het ten laste brengen in enig tijdvak, bedoeld in het eerste en tweede lid, is uitsluitend van toepassing op herstructurering, met welke in dat tijdvak een aanvang is gemaakt, of met betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die herstructurering betrekking hebbende, stukken blijkt dat het maken van die aanvang wordt beoogd. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit lid.

4. Bij toepassing van het eerste lid, aanhef en onderdeel a, gaat onverwijld na het bouwrijp maken van de grond, bedoeld in dat onderdeel, die grond over naar de niet-daeb-tak onder verrekening tussen de daeb-tak en de niet-daeb-tak van de marktwaarde daarvan, bepaald overeenkomstig dat onderdeel.

5. Het tweede, derde en vierde lid zijn niet van toepassing, indien de betrokken gemeente een gemeente is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel b, van de Wet maatregelen woningmarkt II, of een deelgemeente van de gemeente Rotterdam is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel a, van die wet.

Artikel 70

1. Indien de toepassing van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 66 en 67 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van de daeb-tak niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van de niet-daeb-tak, voert de toegelaten instelling bij die toepassing onder de naam «interne startlening» een vordering van de daeb-tak op de niet-daeb-tak op. Op het rentepercentage van die vordering is het bepaalde bij en krachtens artikel 10, tweede lid, onderdeel a, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het rentepercentage, bedoeld in dat artikel, geldt als minimumpercentage.

2. Van de vordering, bedoeld in het eerste lid, wordt ten minste een maal per vijf jaar een bedrag ingelost, dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het periodiek af te lossen bedrag op de leningen die zijn aangetrokken met gebruikmaking van de borgingsvoorziening. Bij de toepassing van de eerste volzin wordt uitgegaan van die vordering en die leningen als opgenomen in het door Onze Minister goedgekeurde voorstel, bedoeld in artikel

II, derde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, zoals dat luidde onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop die wet werd ingetrokken, of het door Onze Minister goedgekeurde voorstel, bedoeld in artikel 49a, eerste lid, tweede volzin, van de wet.

3. De toegelaten instelling kan Onze Minister verzoeken om de inlossing, bedoeld in het tweede lid, op een later tijdstip te stellen of het in te lossen bedrag lager vast te stellen. Onze Minister willigt het verzoek uitsluitend in, indien naar zijn oordeel daardoor wordt voorkomen dat de financiële continuïteit van de niet-daeb-tak niet meer is gewaarborgd en de financiële continuïteit van de daeb-tak gewaarborgd blijft. Hij kan aan dat inwilligen nadere voorwaarden verbinden.

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Toelichting op artikel 70

Interne startlening

Met de administratieve scheiding worden alle door de gemeente of borgingsvoorziening geborgde leningen toegerekend aan de DAEB-tak. De toegelaten instelling dient met de administratieve scheiding zorg te dragen voor een DAEB-tak en een niet-DAEB-tak die zelfstandig levensvatbaar en financierbaar zijn. Om dat te bereiken wordt een interne startlening van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak voorgeschreven, die ervoor zorgt dat de solvabiliteit in de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak afdoende is. In dit besluit worden regels gesteld aan deze interne lening. Zo wordt de (periodieke) aflossing van de interne startlening aan de niet-DAEB-tak verplicht gesteld. De regering acht een verplichting tot aflossing zowel uit oogpunt van risicobeperking voor de DAEB-tak als vanuit het streven naar een volledig onder marktcondities opererende niet-DAEB-tak gewenst. Het aflossingstempo van de interne lening moet het tempo van aflossing van WSW-geborgde leningen volgen die waren aangetrokken op het moment dat de interne lening wordt verstrekt. Hierbij mogen de aflossingsverplichtingen van 5 jaren bij elkaar worden genomen. Hierdoor kan eventuele externe herfinanciering van de afgeloste interne leningen meer periodiek plaats vinden en een groter volume betreffen. Aflossing van de interne lening kan geheel of gedeeltelijk achterwege blijven voor zover en zolang alternatieve externe financiering aantoonbaar niet mogelijk is en aflossing uit de kasstromen van de niet-DAEB-tak de financiële continuïteit van de niet-DAEB-tak in gevaar brengt (bedrijfsmatige toets).

Wanneer er ten behoeve van financiering van niet-DAEB-activiteiten een interne lening wordt verstrekt geldt voor deze interne lening hetzelfde aflossingschema.

Artikel 71

1. Overdrachten door de toegelaten instelling tussen haar daeb-tak en haar niet-daeb-tak van garanties of rechten van pand of hypotheek op zaken en daarmee verbonden rechten na 1 juli 2015 leiden op generlei wijze tot een wijziging voor derden in het kunnen invoeren van hun rechten jegens de toegelaten instelling.

2. De toegelaten instelling verschaft vanuit haar daeb-tak niet anderszins financiële middelen aan haar niet-daeb-tak dan door middel van een voorziening als bedoeld in artikel 13a, tweede lid, een interne startlening als bedoeld in artikel 70, eerste lid, of een interne lening als bedoeld in artikel 79, tweede lid, onderdeel a. Zij verschaft vanuit haar daeb-tak geen garanties aan haar niet-daeb-tak.

3. De toegelaten instelling kan Onze Minister verzoeken om een ontheffing van het verbod, bedoeld in het tweede lid. Onze Minister willigt het verzoek uitsluitend in, indien dat naar zijn oordeel noodzakelijk is:

- a. om te voorkomen dat de toegelaten instelling gehouden is om schulden van de niet-daeb-tak uit haar daeb-tak te voldoen of
- b. ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestonden op 1 juli 2015 en nadien in de niet-daeb-tak zijn ondergebracht.

Artikel 72

De administratie van de toegelaten instelling wordt met inachtneming van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 66 tot en met 71 ingericht. In die administratie wordt elke overdracht van financiële middelen vanuit de niet-daeb-tak van de toegelaten instelling aan haar daeb-tak afzonderlijk verantwoord.

Artikel 79

1. Indien de toegelaten instelling met betrekking tot een woongelegenheden een overeenkomst van huur en verhuur aangaat met een opvolgende huurder, waarbij de huurprijs hoger wordt of, in geval van een woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet, hoger blijft dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, behoren vanaf het tijdstip waarop die overeenkomst ingaat de werkzaamheden met betrekking tot die woongelegenheden niet meer tot de diensten van algemeen economisch belang.

2. In een geval als bedoeld in het eerste lid brengt de toegelaten instelling in haar niet-daeb-tak onder:

a. de betrokken woongelegenheden, tegen hun modelmatige marktwaarde, onder een gelijktijdige verrekening tussen haar niet-daeb-tak en haar daeb-tak waarmee een geldbedrag gemoeid is dat hetzij gelijk is aan die modelmatige marktwaarde, hetzij lager is dan die modelmatige marktwaarde, in welk geval zij voortst tegelijkertijd ten laste van de voorziening, bedoeld in artikel 13a, tweede lid, een interne lening verstrekt welke aan de niet-daeb-tak ten goede komt, ter hoogte van het verschil tussen het verrekende bedrag en die modelmatige marktwaarde, welke lening een rentepercentage heeft dat gelijk is aan de op het tijdstip van verstrekking daarvan geldende rente op tienjarige staatsleningen, vermeerderd met een bij ministeriële regeling te bepalen percentage, en wordt afgelost onder overeenkomstige toepassing van artikel 10, tweede lid, onderdeel b, en derde lid, en

b. de aan die woongelegenheden toe te rekenen gedeelten van de verplichtingen, baten en lasten, bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdelen f, h en i.

Interne financiering

Uitgangspunt voor de financiering van niet-DAEB-activiteiten is dat de financiering plaatsvindt met middelen die extern zijn aangetrokken of zijn gegenereerd in de niet-DAEB-tak van de toegelaten instelling. Uitsluitend in geval van herstructurering is het toegestaan dat de toegelaten instelling gebruikt maakt van interne financiering vanuit een reserve verkoopopbrengsten, wanneer aangetoond is dat financiering door externe financiers niet mogelijk is. De voorwaarden waar deze voorziening aan moet voldoen zijn opgenomen in artikel 13a van dit besluit.

Een interne lening van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak kan alleen worden verstrekt uit een voorziening die is opgebouwd uit verkoopopbrengsten na aftrek van aan de woning toe te rekenen WSW-leningen. Om enige buffer te hebben bij de aanvang mag de toegelaten instelling de voorziening vormen uitgaande van de verkopen vanaf 1 januari 2012. Voorwaarde om gebruik te maken van de voorziening in enig jaar is dat er sprake is van zowel een batig saldo uit de verhuurexploitatie als winst op verkoop (uitgaande van waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat). Alleen bij toegelaten instellingen met een slechte financiële positie die niet voldoen aan de kasstroomeisen voor borging van het WSW, kan deze eis van een batig saldo een probleem vormen. Dit zijn dan ook toegelaten instellingen die van de financiële toezichthouder geen toestemming zullen krijgen voor het verstrekken van interne financiering aan hun niet-DAEB-tak.

De interne lening dient minimaal een marktconforme rente te hebben. Ten eerste zou de DAEB-tak anders impliciet (door een afslag op de markrente) middelen overhevelen aan de niet-DAEB-tak, wat als kruissubsidiëring zou kunnen worden opgevat. Ten tweede wordt de niet-DAEB-tak geacht zoveel mogelijk als een normale marktpartij te opereren en daar past een marktconforme rente bij.

De minimale rente op de interne lening zal bij ministeriële regeling worden vastgesteld op basis van een nader te bepalen opslag op de rente voor 10-jarige staatsleningen.

Voor toegelaten instellingen die geen administratieve vermogensscheiding hoeven door te voeren is interne financiering niet aan de orde, omdat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen middelen die tot de DAEB-tak dan wel tot de niet-DAEB-tak behoren. Voor deze toegelaten instellingen zijn financiële middelen in principe vrij inzetbaar, dus ook voor niet-DAEB-investeringen, mits daarbij kan worden aangetoond dat met staatssteun verkregen middelen, zoals door het WSW geborgde leningen, uitsluitend worden ingezet ten behoeve van DAEB-activiteiten. Bij deze toegelaten instellingen mogen de niet-DAEB-investeringen in enig jaar echter niet meer bedragen dan 10% van de totale investeringen in dat jaar.⁷

⁷ Stb. 2015, 231, p. 103.

V. Nota van toelichting Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Stb. 2015, 231):

“4.5.6. Overgang van andere woningen na de scheiding/splitsing

Bij deze overgang zijn twee situaties te onderscheiden.

De woning is leeg als gevolg van een mutatie

Wanneer een toegelaten instelling een woning na leegkomst geliberaliseerd wil verhuren, dient de woning administratief tegen marktwaarde over te gaan van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak (als ware het een verkoop) (zie onder 4.5.4). Voor deze overdracht is dus geen voorafgaande toestemming van de minister vereist. Wel moeten toegelaten instellingen hun voornemens daartoe op postcodeniveau voorafkenbaar maken in hun overzicht van voorgenomen werkzaamheden, zodat deze betrokken worden bij de prestatieafspraken tussen gemeente, bewonersorganisatie en toegelaten instellingen op grond van artikel 44 van de Woningwet.

De woning is bewoond

Een toegelaten instelling kan ook na de vermogensscheiding een verzoek indienen om potentieel te liberaliseren, maar op dat moment nog gereguleerd verhuurde woningen over te laten gaan naar de niet-DAEB-tak. Voor deze overgang is voorafgaande toestemming van de Autoriteit vereist en de gemeente heeft de gelegenheid haar zienswijze daarop te geven. In artikel 79 van dit besluit zijn de voorwaarden daartoe nader ingevuld. De toegelaten instelling moet over het voornemen om woningen naar de niet-DAEB-tak over te laten gaan een zienswijze vragen van de gemeente en de bewonersorganisaties voordat de Autoriteit een besluit neemt. De procedure is in die zin vergelijkbaar met het voorstel voor een administratieve scheiding. Dit is niet aan de orde wanneer de toegelaten instelling – indien dat is toegestaan – volstaat met een kostentoedeling, omdat de kosten en opbrengsten dan strikt moeten worden toegerekend naar de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten.

Wanneer een toegelaten instelling woningen wil overdragen aan een woningvennootschap gelden daarvoor dezelfde eisen als bij verkoop van woningen aan derden. Zie daartoe paragraaf 2.5.3.

Ook bij overdracht na scheiding of splitsing wordt een grens opgenomen voor het aantal te liberaliseren en blijvend gereguleerde woningen dat aan de niet-DAEB-tak dan wel de dochter kan worden overgedragen. Deze procedure staat bestreven in paragraaf 2.5.2 van deze toelichting.

Zoals in paragraaf 2.5.4 en in de memorie van toelichting op de novelle is aangegeven, acht de regering het wenselijk dat gemeenten en toegelaten instellingen prestatieafspraken maken over de omvang van de in de gemeente benodigde kernvoorraad. Deze afspraken kunnen dan betrokken worden bij de beoordeling van de facultatieve overgang van woningen na scheiding. In artikel 44, tweede lid, van de Woningwet is bepaald dat bij de voorbereiding van die afspraken ook de bewonersorganisaties betrokken dienen te worden.⁸

Artikelsgewijze toelichting bij de artikelen 79 en 80

Toegelaten instellingen kunnen, in afwijking van de artikelen 67 en 68, onroerende zaken en de daarmee samenhangende financiële aspecten van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak overbrengen. In enkele gevallen zijn zij daartoe verplicht. In de andere gevallen kan dit alleen met goedkeuring van de minister. Het zal vooral gaan om woongelegenheden waarvan de kwaliteit zodanig is, dat de huurprijs boven € 710,68 (prijsspeil 2015) kan komen te liggen.

De eerste gelegenheid hiervoor is het voorstel voor de administratieve scheiding. Dat volgt uit artikel II, derde lid, derde en vierde zin, van de Herzieningswet. Na de administratieve scheiding geldt een regeling, waarin overgang van woongelegenheden naar de niet-DAEB-tak in sommige gevallen verplicht is en in de andere gevallen goedkeuring van de minister behoeft. Voor die goedkeuring gelden blijkens artikel 80, derde lid, van

⁸ Stb. 2015, 231, p. 125-126.

dit besluit dezelfde criteria als voor de goedkeuring van de administratieve scheiding (zie artikel 78 van dit besluit).

Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de paragrafen 4.5.4, 4.5.5 en 4.5.6 van het algemene deel.⁹

VI. Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv)

Artikel 15 Rtiv

1. De jaarrekening, bedoeld in artikel 35 van de wet, bevat een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.
2. In de toelichting van de jaarrekening wordt onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang en de werkzaamheden die dat niet zijn overeenkomstig het model voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht, zoals die is opgenomen in bijlage 3 bij deze regeling. Voor toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 49, eerste lid, tweede volzin, is de eerste volzin alleen van toepassing voor zover het de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht betreft.
3. In de toelichting van de jaarrekening worden de beleidswaarde en de maatschappelijke bestemming overeenkomstig bijlage 2 opgenomen.

Beoordelingskader scheiden DAEB/niet-DAEB

“Naast het financieel toezicht is er voor gekozen om ook het toezicht op de naleving van de in het wetsvoorstel neergelegde staatssteunregels bij de autoriteit te beleggen. In het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009 over staatssteun aan toegelaten instellingen is onder meer bepaald dat er een onafhankelijke controle dient plaats te vinden bij de beoordeling van de gescheiden boekhouding van toegelaten instellingen (overweging 67 en 70) en dat controle op overcompensatie door een onafhankelijke instantie dient te worden vastgesteld (§ 7.4). De regering is gehouden invulling te geven aan dit EC-besluit. Tevens ligt er bij de controle op een gescheiden boekhouding de vaststelling van de omvang van overcompensatie een sterke relatie met het financieel toezicht. Het betreft immers de inzet en aanwending van het vermogen van toegelaten instellingen.”¹⁰

⁹ Stb. 2015, 231, p. 161-162.

¹⁰ Beoordelingskader scheiden DAEB/niet-DAEB, paragraaf 5.2, p. 21

(<https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2016/05/30/beoordelingskader-scheiding-daeb-niet-daeb>)