

BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN  
WONINGWET, BTIV EN RTIV  
PER 1 JULI 2017 (VEEGWET)

5 juli 2017

finance  
ideas

# DIENSTVERLENING AAN COLLEGA TI EN VERBONDEN ONDERNEMINGEN WEER TOEGESTAAN

## Dienstverlening aan collega TI of verbonden onderneming

- Met de invoering van de Veegwet is geregeld dat corporaties en hun verbonden ondernemingen werkzaamheden mogen verrichten voor collega corporaties en voor de met hen verbonden ondernemingen.
- Ook mogen corporaties werkzaamheden in het kader van bedrijfsvoering en administratie uitvoeren voor verbonden ondernemingen.

## Dienstverlening aan derden

- Op basis van de nieuwe regelgeving is het toegestaan om bepaalde diensten en werkzaamheden voor derden te verrichten.
- Het gaat om het beheren van gebouwen van derden waarin nagenoeg alleen DAEB activiteiten plaatsvinden (minimaal 90%).
- De voorwaarden zijn in het BTIV opgenomen en de kaders voor de ontwerpovereenkomsten in het RTIV.
- de Autoriteit woningcorporaties (Aw) dient vooraf goedkeuring te verlenen aan een dergelijke constructie.

# TOEGESTANE DIENSTVERLENING (BEDRIJFSVOERING EN ADMINISTRATIE) AAN COLLEGA TI EN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

|  | Collega TI | Verbonden onderneming (>50%) |
|--|------------|------------------------------|
| <b>Stafdiensten</b><br>(financiën, administratie, ICT, beleid) | Toegestaan | Toegestaan                   |
| Projectontwikkeling  | Toegestaan | Niet toegestaan*             |
| Verkoop  | Toegestaan | Toegestaan                   |
| Dagelijks onderhoud  | Toegestaan | Niet toegestaan*             |
| Planmatig onderhoud  | Toegestaan | Niet toegestaan*             |
| <b>Wonen</b><br>(toewijzen, leefbaarheid, overleg HBV)         | Toegestaan | Toegestaan                   |

\* Administratieve diensten zoals het opstellen van de onderhoudsbegroting of het voeren van een projectadministratie zijn wel toegestaan

# VERKOOPREGELS VOOR GELIBERALISEERDE WONINGEN VEREENVOUDIGD EN HERSTRUCTURERINGSNORM VERHOOGD

## Verkoopregels vereenvoudigd

- De verkoopregels voor geliberaliseerde en te liberaliseren woningen zijn met de wijziging van het BTIV versoepeld.
- Voor de verkoop van potentieel te liberaliseren woningen aan een derde partij kan de zienswijze van de gemeente achterwege blijven indien:
  - In de prestatieafspraken met de gemeente is vastgesteld dat evenveel goedkope woningen worden bijgebouwd (max. maandhuur € 586,68).
  - In de verkoopovereenkomst is vastgesteld dat de woongelegenheden minimaal zeven jaar na de eigendomsoverdracht worden verhuurd met een maandhuurprijs van ten hoogste € 850.
- Voor de verkoop van geliberaliseerde woongelegenheden en gemengd geliberaliseerde complexen aan een derde partij kan de zienswijze van de gemeente achterwege blijven.

## Herstructurering

- Voor het herstructureren van DAEB woningen naar niet-DAEB is geen goedkeuring van de Aw vereist indien de gemiddelde investeringskosten per woning € 62.500 of minder bedragen (dit was voorheen € 45.000).

# COLLEGIALE FINANCIERING ONDER VOORWAARDEN WEER TOEGESTAAN EN VERANTWOORDING OVER VERBONDEN ONDERNEMINGEN IN JAARVERSLAG

## Voorwaarden collegiale leningen

- Met de invoering van de Veegwet wonen is geregeld dat collegiale leningen voor DAEB activiteiten weer zijn toegestaan.
- Collegiale leningen vallen onder de regels voor beleggingen. Dit dient nader uitgewerkt te worden in het reglement financieel beleid en beheer.
- Voorwaarden collegiale financiering:
  - Lening wordt verstrekt vanuit de DAEB tak.
  - Lening wordt ingezet voor DAEB activiteiten.
  - Looptijd maximaal 5 jaar.
  - Rente maximum conform eisen [WSW](#).
  - Gebruik van modelovereenkomst (bijlage 13 RTIV), indien er sprake is van een ongeborgde lening.
  - Verantwoording over de lening via het jaarverslag.

## Verantwoording over verbonden ondernemingen

- Corporaties dienen in het jaarverslag melding te maken van al hun verbonden ondernemingen.
- De volgende informatie dient in het jaarverslag opgenomen te worden:
  - Het aantal verbonden ondernemingen.
  - Een omschrijving van de werkzaamheden van de verbonden ondernemingen.
  - De financiële waarde van elke verbonden onderneming, alsmede de waarderingsgrondslag en het aandeel van de TI in die waarde.
  - De omvang van de schuldpositie tussen elk van de verbonden ondernemingen en de TI.
  - Een analyse van de financiële risico's die met de verbonden ondernemingen samenhangen.

# AANPASSING STATUTEN EN REGLEMENT FINANCIIEEL BELEID EN BEHEER

## Statuten dochtermaatschappijen

- Per 1 januari 2018 dienen de statuten van de dochterondernemingen van corporaties in overeenstemming te zijn gebracht met de Woningwet.
- Op 19 juni 2017 heeft de Aw het [beoordelingskader](#) aanvraag statutenwijziging dochtermaatschappij gepubliceerd. In het beoordelingskader van de Aw is een toezichtskader opgenomen voor naamloze vennootschappen (NV's) en besloten vennootschappen (BV's).
- Voor de aanvraag van de statutenwijziging geldt een beslistermijn van acht weken. De Aw adviseert echter om de goedkeuringsaanvraag en de bijbehorende stukken voor 1 september 2017 op te sturen.

## Reglement financieel beleid en beheer

- Door de invoering van de Veegwet zijn bepalingen omtrent het Reglement financieel beleid en beheer gewijzigd waardoor deze herzien dienen te worden.
- Om te voorkomen dat alle corporaties een nieuw reglement moeten opstellen, volstaat een addendum. Hierin geven corporaties aan op welke punten hun reglement wordt gewijzigd.
- De Aw [beoogt](#) uiterlijk 1 augustus 2017 een format voor het addendum te publiceren, die tot 1 november 2017 kan worden ingediend. Ook is het mogelijk om een nieuw reglement in te dienen. Deze zal dan per 1 januari 2018 van kracht worden.

# OVERIGE WIJZIGINGEN

## Huurdersvertegenwoordiging

- In de Woningwet wordt nu aangesloten bij het onderscheid dat in de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet) wordt gemaakt tussen huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Dit betekent dat op beleidsniveau de overkoepelende huurdersorganisatie gesprekspartner is van de TI en de gemeente.
- Daarnaast is het toegestaan administratieve diensten te verlenen aan huurdersorganisatie(s) en of bewonerscommissie(s), die de belangen van de huurders van de TI of de met haar verbonden ondernemingen vertegenwoordigen.

## Uitbreiding vestigen recht van opstal

- Met de aanpassing van het RTIV is geregeld dat het is toegestaan om een recht van opstal te vestigen voor:
  - Een warmte- of koudeopslag installatie
  - Een installatie ten behoeve van collectieve verwarming
  - Een installatie ten behoeve van een nutsvoorziening

## Contact opnemen met Finance Ideas

Finance Ideas B.V.  
Kantoor HNK Utrecht  
Weg der Verenigde Naties 1  
3527 KT Utrecht

Telefoon: 030 - 232 0480

[www.finance-ideas.nl](http://www.finance-ideas.nl)  
[info@finance-ideas.nl](mailto:info@finance-ideas.nl)

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

