

(Herziene) Woningwet en fusie: nu we toch aan het evalueren zijn

Het evaluatie onderzoek van de herziene Woningwet van Aedes is eind vorig jaar afgerond. Het Ministerie van BZK verwacht de uitkomsten van zijn evaluatie onderzoek begin 2019 bekend te kunnen maken.

Een aantal issues, waarmee Pontefix na de inwerkingtreding van de herziene Woningwet bij de begeleiding van een tiental fusies is geconfronteerd, wordt niet benoemd in de evaluatie van Aedes. Het zou evenwel goed zijn als het Ministerie van BZK deze issues wel meeneemt in zijn evaluatie. Hieronder een kort, niet limitatief overzicht.

1. De “informele goedkeuring” in geval van een fusie/statutenwijziging

Bij een fusie tussen woningcorporaties worden vaak ook de statuten van de verkrijgende woningcorporatie gewijzigd. Voor het wijzigen van de statuten is de goedkeuring van de Minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting / de Autoriteit woningcorporaties (“Aw”) nodig. Vóór 1 juli 2015 was het zeer gebruikelijk om voorafgaande aan de formele indiening van het verzoek tot goedkeuring voor de statutenwijziging eerst een informele toets op de concept statuten door het Ministerie te laten uitvoeren, zodat al min of meer “zekerheid” werd verkregen dat er zich bij het formele verzoek geen verrassingen ten aanzien van de statuten zouden voordoen. Per 1 juli 2015 is er evenwel gebroken met deze praktijk uit het verleden en is die “informele toets” niet meer beschikbaar. Dit heeft dus een invloed op het fusieproces nu het volkshuisvestingsrechtelijke goedkeuringstraject richting de Aw niet meer parallel kan lopen met het ondernemingsrechtelijke traject, namelijk de nederlegging bij het handelsregister van het voorstel tot fusie mét de gewijzigde statuten, waardoor één tot twee maanden tijd zou kunnen worden bespaard in het fusietraject. Pontefix zou het dan ook verwelkomen als de Aw de terugkomst van die “informele goedkeuring” zou heroverwegen.

2. Instemming van huurdersorganisatie(s) vereist

Voor een verzoek om goedkeuring van een voorgenomen fusie geldt op basis van de Woningwet dat de in het belang van de huurders van woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties met de voorgenomen fusie instemmen. Deze instemming kan slechts bij uitzonderlijke situaties achterwege blijven. Dit roept nog steeds de vraag op of bij een fusie tussen twee of meer woningcorporaties slechts de zienswijze inhoudende instemming behoeft te worden gevraagd en verkregen van de overkoepelende huurdersorganisatie dan wel (mede) van alle huurdersorganisaties.

Niet opgelost is ook de vraag, die deels ook bij de bindende voordracht voor benoeming van een huurderscommissaris speelt, wat er dient te gebeuren als er meerdere huurdersorganisaties zijn en deze in het kader van een fusie niet tot een gezamenlijk/unaniem oordeel kunnen komen (bijvoorbeeld van drie huurdersorganisaties is er één tegen). Om impasses te voorkomen zou Pontefix willen bepleiten dat de zienswijze inhoudende instemming van de overkoepelende huurdersorganisatie - indien aanwezig - volstaat en indien deze er niet is, bij meerdere huurdersorganisaties een meerderheid daarvan voldoende moet zijn voor instemming in het kader van fusie, mits uiteraard de betreffende “tegenstemmende” huurdersorganisatie, procedureel op de juiste manier in het proces is betrokken. Dit zou ook moeten gelden bij de bindende voordracht door huurdersorganisaties voor een “huurderscommissaris”.

3. Zienswijze van huurders van andere gebouwen dan woongelegenheden in het kader van fusie

Met de inwerkingtreding van de Veegwet wonen per 1 juli 2017 is de verplichte instemming van de bewonerscommissies voor een fusie tussen woningcorporaties komen te vervallen. Wat is gehandhaafd, is de verplichte zienswijze van huurders van andere gebouwen dan woongelegenheden. De ervaring van Pontefix is evenwel, dat het voor corporaties een immense klus

en organisatie is om al deze huurders te informeren, aan hen de vereiste stukken te overleggen, met hen te overleggen en aan hen een en ander toe te lichten. Vervolgens blijkt daarenboven in de praktijk, dat het grootste deel van deze huurders geheel niet op het verzoek om een zienswijze reageert en ook nog eens, in het algemeen, helemaal niet verschijnt op een toelichtende bijeenkomst die met dat doel bijeen wordt geroepen. Dat is ook niet onlogisch want wat deert bijvoorbeeld een commerciële huurder het toekomstige sociale huurbeleid van de woningcorporatie? Dat in aanmerking nemende, zou Pontefix dan ook willen bepleiten de wettelijke verplichte zienswijze voor huurders van andere gebouwen dan woongelegenheden in het kader van een fusie te schrappen.

4. Zienswijze van gemeenten in het kader van fusie

Om te kunnen fuseren, dienen corporaties voorts ook verplicht de zienswijzen van gemeenten aan de Minister / Aw te overleggen. Het betreft hier dan de gemeenten waar de fuserende corporaties hun woonplaats hebben, de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam zijn, de gemeente waar de fusiecorporatie na de fusie haar woonplaats zal hebben én de gemeenten waar zij na fusie feitelijk werkzaam zal zijn. Het betreft alle voornoemde gemeenten en het maakt dus -wettelijk gezien- niet uit wat de omvang van het bezit is dat de corporaties in die gemeenten hebben. Ook de gemeenten waarin de corporaties slechts 1 of 2 woningen hebben dient te worden aangeschreven. Ervaring leert ook hier, dat het heel veel moeite en tijd kost om van de gemeenten waarin de fuserende corporaties weinig tot zeer weinig bezit hebben een zienswijze te verkrijgen. Pontefix zou er om die reden dan ook voor willen pleiten dat alleen die gemeenten om een zienswijze dienen te worden gevraagd, waarin de corporaties een minimum aantal woningen bezitten. Dat minimumaantal zou bijvoorbeeld kunnen worden gesteld op 100 woningen, waarbij dan aansluiting wordt gemaakt met de vereisten voor de lokale binding/lokaal aanspreekpunt in het kader van een voorgenomen fusie.

5. Termijnen voor afgifte instemming huurdersorganisaties en zienswijzen van huurders van andere gebouwen dan woongelegenheden en gemeenten in het kader van fusie

De huurdersorganisaties en de huurders van andere gebouwen hebben in beginsel zes weken na verzending van het verzoek om hun instemming respectievelijk zienswijze af te geven. Voor wat betreft gemeenten geeft de wet evenwel geen termijn waarbinnen de gemeente op een verzoek tot een zienswijze zou moeten reageren. Als er dus geen reactie komt van de gemeente dan is het niet helemaal duidelijk wat er moet gebeuren, aangezien er een conflict is tussen het Btiv op basis waarvan aangetoond moet kunnen worden dat via een brief om de zienswijze van de gemeente is gevraagd (artikel 95 lid 1 onder b BTIV) versus de Woningwet, op basis waarvan de zienswijze bij het goedkeuringsverzoek aan de Aw moet worden meegestuurd (artikel 53 lid 3 onder a Woningwet). Pontefix zou willen bepleiten dit laatste aan te passen, zodat bij het ontbreken van een reactie van de gemeente duidelijk is dat de fusie toch kan doorgaan.

6. Goedkeuring Minister / Aw bij fusie tussen dochtervennootschappen woningcorporatie

Bij een juridische fusie tussen twee of meer dochtervennootschappen / B.V.'s van een corporatie is thans geen goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties vereist, als de statuten van de verkrijgende dochtervennootschap in het kader van de fusie niet zullen worden gewijzigd. Dat is althans het huidige standpunt van de Aw vanuit volkshuisvestingsrechtelijke optiek. Vanuit ondernemingsrechtelijke optiek geldt evenwel *dat een besluit tot fusie genomen wordt op dezelfde wijze als een besluit tot statutenwijziging* (artikel 2: 317 lid 3 BW). Omdat het besluit tot statutenwijziging de goedkeuring van de Minister behoeft (artikel 23 lid 3 Woningwet) is daarom ook - ondernemingsrechtelijk gezien- voor het besluit tot fusie die ministeriële goedkeuring nodig. Het is dus onvermijdelijk dat de goedkeuring moet worden verkregen van de Minister / de Aw. Ook de notaris, die uiteindelijk de fusieakte dient te verlijden, zal om deze goedkeuring vragen c.q. dit controleren. Het verdient derhalve aanbeveling om deze "goedkeuring is niet nodig voor een fusie" (indien de statuten van de verkrijgende dochtervennootschap niet worden gewijzigd) te verankeren in de wet, zodat dit geen beletsel vormt voor de notaris om de fusieakte te kunnen passeren.

7. Goedkeuring Raad van Commissarissen bij fusie woningcorporatie

De VTW schrijft in haar visie op de Evaluatie van de Woningwet 2015 "Een toekomstgerichte Woningwet" van 12 november 2018 dat in de Woningwet niet is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen ook een rol heeft bij de besluitvorming rond een voorgenomen fusie, hetgeen volgens de VTW in de wet dient te worden toegevoegd ter verduidelijking. Het bovenstaande onder 6. is evenwel ook van overeenkomstige toepassing op een fusie van woningcorporaties. Omdat het

besluit tot statutenwijziging de goedkeuring van de Raad van Commissarissen behoeft (artikel 26 lid 1 onder d Woningwet) is daarom ook -ondernemingsrechtelijk gezien- voor het *besluit tot fusie* die goedkeuring van de Raad van Commissarissen nodig. Aanpassing van de Woningwet op dit punt is dus niet vereist.

Wilt u meer weten? Neem dan contact met ons op onder telefoonnummer 06 – 53832435 of per email: mieke.bastiaanssen@pontefix.nl.

Pontefix is een nichekantoor, werkzaam voor woningcorporaties. Deze nieuwsbrief is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Evenwel kunnen aan de inhoud daarvan geen rechten worden ontleend.

AVG - EUROPESE PRIVACYVERORDENING

M.i.v. 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) in werking getreden, die er op toeziet dat er uiterst zorgvuldig wordt omgegaan met persoonsgegevens, wanneer deze worden verwerkt. In onze nieuwsbrief die verschijnt in een frequentie van ca. 4x per jaar informeren wij u op bovengenoemd emailadres. Omdat u in het verleden al hebt bevestigd de nieuwsbrief graag te willen ontvangen, gaan we ervan uit dat u deze wilt blijven ontvangen. Toch liever niet? Meld u dan af via een antwoord op deze email met de mededeling: afmelden.

Jaargang 9, nummer 1



www.pontefix.nl

25 januari 2019