

Implementatie Woningwet: de laatste loodjes

Iedereen keek al reikhalzend uit naar de zomer van 2018 om te kunnen genieten van de welverdiende rust na het verzetten van al het werk dat de implementatie van de nieuwe Woningwet met zich heeft meegebracht. De brief van de Autoriteit woningcorporaties d.d. 19 juni 2018, die zojuist bij woningcorporaties op de deurmat is gevallen, waarin wordt geadviseerd om vóór 1 september 2018 de aan de Veegwet wonen aangepaste statuten voor goedkeuring aan te leveren, geeft evenwel weer een domper op dit mooie vooruitzicht. Weliswaar zal het om slechts enkele kleinere aanpassingen in de statuten gaan maar een statutenwijziging moet toch in het bestuur en de Raad van Commissarissen (en bij een vereniging: de algemene vergadering) besproken worden en dan is de zomertijd nou niet echt het meest geschikte moment voor het bijeenroepen van (extra) vergaderingen.

Woningcorporaties hebben in beginsel de tijd tot en met 31 december 2018 om hun statuten in overeenstemming te brengen met de Veegwet wonen, en de doorlooptijd bij de Autoriteit woningcorporaties is acht weken, dus dat zou ruimte moeten bieden om de statutenwijziging af te wikkelen in de reguliere vergaderingen van bestuur en Raad van Commissarissen die veelal al in september zijn gepland. Voorwaarde is dan wel dat het in één keer goed moet zijn, dus een goede voorbereiding in de zomermaanden is dan weer wel vereist. Zo wegen de laatste (procedurele) loodjes toch nog zwaarder dan gedacht. Maar misschien hoeft u de statuten niet aan te passen of is een regeling in de daarop gebaseerde reglementen voldoende. In het onderstaande wordt hierop op hoofdlijnen ingegaan op basis van het “Beoordelingskader statutenwijziging Veegwet toegelaten instelling van de Autoriteit woningcorporaties” dat al diverse malen is aangepast maar de laatste versie nu dateert van 31 mei 2018. De meest opmerkelijke aspecten daaruit zijn als volgt:

Regeling in de statuten of in reglementen

De Woningwet is vrij helder als het erom gaat welke bepalingen verplicht in de statuten opgenomen dienen te worden. Dat is maar een zeer beperkt aantal. Ten aanzien van al het overige is de woningcorporatie vrij om dat al dan niet in de statuten dan wel reglementen op te nemen.

Zo gelden voor bestuurders en commissarissen bijvoorbeeld onverenigbaarheden op basis van de Woningwet, maar deze behoeven niet in de statuten noch in de reglementen te worden opgenomen/overgenomen. Als zij wel zijn opgenomen in de statuten dan kunnen deze regels niet méér toestaan aan “onverenigbaarheden” dan op basis van de Woningwet geldt, immers de wet gaat voor (aanpassing van de statuten lijkt dan nodig). De woningcorporatie kan wel striktere regels opnemen in de statuten of reglementen ten aanzien van onverenigbaarheden die verder gaan dan de Woningwet. Aanvullende eisen op basis van de Veegwet wonen kunnen dus in de statuten, in reglementen of, in sommige gevallen, helemaal niet worden opgenomen.

Raad van Toezicht/Raad van Commissarissen

Sommige woningcorporaties hebben een Raad van Toezicht in plaats van een Raad van Commissarissen (RvC). De Memorie van Toelichting bij de Woningwet bepaalt dat: “de benaming van een toezichthoudend orgaan niet bepalend is voor de juridische kwalificatie”. Met andere woorden: de bepalingen in de Woningwet zijn ook van toepassing voor een Raad van Toezicht. Moet nu in de statuten ook de benaming aangepast worden? Pontefix vindt op basis van het voorgaande van niet. De Autoriteit woningcorporaties lijkt daar in voornoemd beoordelingskader onterecht anders over te denken. Dat is ook vreemd en niet consequent omdat de Woningwet vóór 1 juli 2015 uitging van de term “Raad van Toezicht” en toen ook niet door de Autoriteit woningcorporaties als eis werd gesteld dat de benaming in de statuten waar sprake was van een “Raad van Commissarissen” moest worden omgezet naar “Raad van Toezicht”.

Waarneming bij ontstentenis en belet Raad van Commissarissen

In voormelde brief van de Autoriteit woningcorporaties staat vermeld: “Als uw corporatie in de statuten een andere dan één van de hierboven genoemde bepalingen (Aedes, collega-corporaties of VTW-pool) gebruikt dan zal de Aw deze *niet* goedkeuren aangezien deze niet voldoet aan de wettelijke eisen”.

Dat zijn krasse bewoordingen, géén Aedes bepaling (of een van de andere genoemde) géén goedkeuring, waarvan in zeer sterke mate kan worden betwijfeld of die rechtens waargemaakt kunnen worden, immers de wet geldt voor de burgers maar ook voor de overheid en uiteindelijk beslist de rechter. Het beoordelingskader zelve, waarnaar in dezelfde brief wordt verwezen, is evenwel wat evenwichtiger van aard door aan te geven dat voornoemde regelingen goede *voorbeelden* zijn van de invulling van de regeling van ontstentenis en belet van de Raad van Commissarissen. Dat geeft dus de mogelijkheid om met een eigen regeling te komen die past bij de manier waarop een woningcorporatie haar governance wil vormgeven en die waarneming bij ontstentenis en belet waarborgt. Dus wellicht wordt de soep toch niet zo heet gegeten.

Overigens lijken bovenstaande door de Autoriteit woningcorporaties aangedragen regelingen een adequate oplossing te bieden voor ontstentenis en belet van de Raad van Commissarissen, maar of deze vanuit volkshuisvestingsrechtelijke en ondernemingsrechtelijke optiek werken, valt te betwijfelen.

Bij de “collega-corporatie” variant geldt dat de Raad van Commissarissen, jaarlijks in de laatste vergadering van het kalenderjaar, twee commissarissen van een andere (collega)corporatie voor dit doel aanwijst. Deze twee commissarissen nemen in dat geval tijdelijk waar, worden dus niet benoemd en zijn verantwoordelijk voor het samenstellen van een nieuwe Raad mocht deze komen te ontbreken.

De vraag is of deze regeling voldoet aan de (wettelijke) vereisten die door de Autoriteit woningcorporaties in bovengenoemde brief zelf worden gesteld, te weten: onafhankelijke positie, kritisch vermogen, de schijn van belangenverstremgeling vermijden, geen onverenigbaarheden qua functies en voldoende checks en balances; dan wel aan eisen van good governance, praktische uitvoerbaarheid of juridische houdbaarheid. Het aanwijzen van twee commissarissen van collega-corporaties als waarnemer bij ontstentenis en belet lijkt al in strijd met de onverenigbaarheden zoals opgenomen in artikel 30 lid 6 van de Woningwet zoals die gelden bij benoeming. Dus bij waarneming moet volgens de Autoriteit woningcorporaties aan deze onverenigbaarheden maar niet zo zwaar worden getild? Dat lijkt mij, op zijn minst gezegd, vanuit governance perspectief een vreemde gang van zaken.

Het gebruik maken van de Commissarissenpool van de VTW ziet de Aw eveneens als een regelconforme naleving van de belet- en ontstentenisregeling in de (model)statuten. De Raad van Commissarissen moet daartoe wel een apart besluit nemen of in het RvC-reglement vastleggen dat de vereiste twee vervangers bij ontstentenis of belet van de gehele Raad van Commissarissen zullen worden betrokken uit de Commissarissenpool van de VTW. Dat er een pool is van geschikte leden die ingeval van ontstentenis of belet van de gehele RvC tijdelijk de functie van commissaris op zich *kunnen* nemen is mooi maar daarmee zijn deze nog *niet ook daadwerkelijk formeel benoemd* tot waarnemer bij de betreffende woningcorporatie. Een verwijzing vooraf in een besluit of reglement naar een Commissarissenpool waaruit dan later (na het ontstaan van ontstentenis en belet) kandidaten worden voorgedragen, waaruit de woningcorporatie vervolgens selecteert, volstaat niet. Dat is zo iets als: ik wijs nu als waarnemer iemand aan die ik zelf nog zal aanwijzen als ik er niet meer ben! Selecteert de bestuurder van de woningcorporatie zijn eigen waarnemer? Benoeming uit een Commissarissenpool is op zich wel mogelijk maar dat zal anders vormgegeven moeten worden en zal op z'n minst een statutaire basis moeten hebben die een link legt c.q. is afgestemd met een (gewijzigde) Commissarissenpool. Zonder zo'n statutaire basis/afstemming kan ondernemingsrechtelijk/statutair niet (achteraf) tot benoeming als waarnemer uit de pool worden overgegaan c.q. dit is nietig.

Het is dus van belang om ontstentenis en belet goed op “papier” te regelen, maar van nog groter belang is dat ook (al dan niet jaarlijks) daadwerkelijk uitvoering en invulling wordt gegeven aan deze ontstentenis en belet regelingen.

Waarneming bij ontstentenis en belet bestuurder

Een ander aspect dat vaak wordt vergeten om in de statuten op te nemen bij ontstentenis en belet van de bestuurder is dat de waarnemer tevens vertegenwoordigingsbevoegdheid toekomt. Dat wil zeggen de bevoegdheid om de woningcorporatie jegens derden te binden bijvoorbeeld door het aangaan van contracten. Het ontbreken van deze bevoegdheid zou zowel de woningcorporatie als de waarnemer ernstig beknotten. Een dergelijke bepaling dient expliciet opgenomen te worden omdat een wettelijke bepaling, zoals voor de N.V./B.V. in het Burgerlijk Wetboek geldt, ontbreekt.

Raad van Commissarissen en stemrecht

Artikel 30 lid 11 onder c van de Woningwet bepaalt dat de statuten van de woningcorporatie voorschriften dienen te bevatten omtrent de wijze waarop binnen de Raad van Commissarissen beslissingen worden genomen, met dien verstande dat het bepaalde in het vorige lid (ten aanzien van huurderscommissarissen: maximaal 1/3 en niet de meerderheid van de stemmen) van overeenkomstige toepassing is op de onderlinge stemverhoudingen.

De bedoeling van deze bepaling is dat niet aan een huurderscommissaris in de statuten bijvoorbeeld twee stemmen kan worden gegeven en aan een "gewone" commissaris één stem, of anderszins een regeling wordt getroffen waarbij de huurderscommissarissen de overwegende zeggenschap hebben.

Door helemaal niets te regelen in de statuten is aan dit vereiste al voldaan, immers dan hebben alle commissarissen al gelijke stemrechten (of anders gezegd: een afwijking van deze basisregel moet statutair worden vastgelegd) en door de samenstelling van de Raad van Commissarissen is al gewaarborgd dat de zeggenschap niet bij de huurderscommissarissen ligt.

Het beoordelingskader gaat er ten onrechte vanuit dat thans expliciet in de statuten opgenomen dient te worden dat ieder van de commissarissen maar één stem heeft. Dat vindt evenwel geen basis in de Woningwet. Waarschijnlijk is door de Autoriteit woningcorporaties uitsluitend gekeken naar de Aedes statuten maar er zijn meerdere mogelijkheden om dit te regelen: door niets te regelen (zie hiervoor), door te spreken over gelijke stemrechten maar technisch zou het ook mogelijk zijn om iedere commissaris twee of *meer stemmen te geven*.

Adviesrecht bij woningcorporatie-verenigingen

Bij een woningcorporatie vereniging is bij de 3e nota van wijzigingen tevens een adviesrecht van de algemene (leden)vergadering ingevoerd voor:

- a. de benoeming van bestuurders
- b. de goedkeuring door de Raad van Commissarissen van belangrijke bestuursbesluiten zoals die voorkomen op de lijst zoals in de statuten (verplicht dan wel vrijwillig) zijn opgenomen.

Deze kan al dan niet van een verdere statutaire basis worden voorzien waarin één en ander wordt uitgewerkt bijvoorbeeld qua de te doorlopen procedure in het kader van het adviesrecht.

Wilt u meer weten over de implementatie van governance op basis van de Woningwet/Veegwet wonen? Neem dan contact met ons op onder telefoonnummer 06 – 53832435 of per e-mail: 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.

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 8, nummer 2



www.pontefix.nl

24 juni 2018