

Deze column is geschreven door Chantal van Mil, chantal.vanmil@kienhuishoving.nl, tel.nr. 053 480 4776

Inwerkingtreding herziene Woningwet per 1 juli 2015

Per 1 juli 2015 treedt de herziene Woningwet in werking. Als gevolg hiervan gaan er - met name - voor woningcorporaties en gemeenten een aantal zaken veranderen. De gemeente zal een actievere rol gaan vervullen waarbij het werkterrein voor woningcorporaties kleiner zal worden en het toezicht verandert. Daarbij rijst de vraag of met de herziening van de Woningwet het toezicht op woningcorporaties dusdanig wordt, dat zij aanbestedingsplichtig worden.

Woningcorporaties moeten zich volgens het regeerakkoord weer primair gaan richten op hun kerntaken, de zogenoemde 'diensten van algemeen belang' (DAEB): het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijke vastgoed. Deze moeten worden gescheiden van de niet-DAEB activiteiten, welke moeten worden ondergebracht in een apart bedrijf (juridisch en administratief gesplitst of gescheiden). Dit betreft dus activiteiten die zien op nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed en (huur)woningen voor middeninkomens.

Voor wat betreft de rol van de gemeente geldt dat zij straks expliciet toestemming moeten verlenen en eerst een markttoets moeten uitvoeren als woningcorporaties (nieuwe) niet-DAEB-activiteiten willen gaan uitvoeren. De activiteiten moeten bijdragen aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Bij niet-DAEB activiteiten wordt (de financiering) getoetst aan marktconformiteit. Bij niet-DAEB investeringen deelt de gemeente haar oordeel over de markttoets aan zowel de toezichthouder als betrokken partijen mede. Uit de markttoets moet blijken dat marktpartijen de activiteiten niet kunnen of willen realiseren.

Door de herziene Woningwet is opnieuw de discussie opgeload of woningcorporaties aanbestedingsplichtig zijn. Woningcorporaties zijn aanbestedingsplichtig, indien zij kwalificeren als publiekrechtelijke instellingen. Of dit het geval is, hangt met name af van de vraag of het toezicht vanuit de overheid dusdanig is dat de overheid in staat is de beslissingen van woningcorporaties op het gebied van overheidsopdrachten te beïnvloeden. Veel schrijvers nemen aan dat woningcorporaties onder de herziene Woningwet aanbestedingsplichtig worden, aangezien het toezicht van de minister en van gemeenten wordt uitgebreid. De wetgever heeft dit willen voorkomen en heeft daarom een amendement opgenomen in de herziene Woningwet, waarin staat dat een aanwijzing van de minister geen betrekking kan hebben op het plaatsen van overheidsopdrachten. Of dit voldoende is zal moet blijken. Het is uiteindelijk aan de nationale rechter en het Hof van Justitie van de Europese Unie om te beoordelen of een woningcorporatie aanbestedingsplichtig is.

Indien u meer wilt weten over de belangrijkste aanpassingen en gevolgen van de herziene Woningwet, bent u van harte welkom op het ontbijtseminar van KienhuisHoving op 28 mei 2015. Wij praten u onder meer bij over prestatieafspraken, de rol van gemeenten en huurdersorganisaties, de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten en de vraag of een aanbestedingsplicht voor woningcorporaties ontstaat.

U kunt zich aanmelden via de website: <https://www.kienhuishoving-academy.nl/event/ontbijtseminar-herziening-woningwet>.



en Marianne Sprik
marianne.sprik@kienhuishoving.nl,
tel.nr. 053 480 4205
advocaten bestuurs-
en aanbestedingsrecht

