



Besluit van ... tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen

Op de voordracht van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van ..., nr. ..., Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op de artikelen 21f, 27, eerste en vijfde lid, 41c, derde lid, 44c, eerste lid, 45, zesde en zevende lid, 46, tweede lid, 53, vijfde lid, 55a, tweede lid en 61, vierde lid, van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van ..., nr. ...);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van ..., nr. ..., Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In de begripsomschrijving van "beleggingen" wordt voor "financiële derivaten" ingevoegd: collegiale leningen en.
2. In de alfabetische rangschikking wordt een begripsomschrijving ingevoegd, luidende:
collegiale leningen: door toegelaten instellingen aan andere toegelaten instellingen verstrekte leningen;

B

In artikel 13, tweede lid, wordt "onderdelen c en d" telkens vervangen door: onderdelen b en c.

C

In artikel 18a, vijfde lid, wordt "Artikel 20 is van overeenkomstige toepassing." vervangen door: De rijksbelastingdienst verstrekt Onze Minister op zijn verzoek de gegevens die naar zijn oordeel noodzakelijk zijn voor de toepassing van de vorige volzin.

D

Artikel 20 vervalt.

E

In de artikelen 29, eerste lid, 103, 104, tweede lid, 105, eerste lid, in het opschrift van de paragrafen 1, 2, en 5, van hoofdstuk IV, en in de bijlagen 1 en 2, wordt "raad van toezicht" telkens vervangen door: raad van commissarissen.

F

In artikel 24, onderdeel g, wordt na "woongelegenheid" ingevoegd: of op een zaak die zich in of nabij een woongelegenheid bevindt,.

G

Artikel 41 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel f wordt "gebouwen die een bedrijfsmatige gebruiksbestemming hebben" vervangen door "onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang", wordt onder 1 "gebouwen" vervangen door "onroerende zaken" en "gebouwen of zaken" vervangen door "onroerende zaken" en wordt de punt aan het slot vervangen door een puntkomma.

2. Na onderdeel f worden twee onderdelen toegevoegd, luidende:

- g. het vervreemden van woongelegenheden als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel a, of gebouwen als bedoeld in onderdeel d of g;
- h. de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel j, van de wet.

H

Na artikel 46 worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 46a

De werkzaamheden, genoemd in artikel 45, tweede lid, onderdeel a, van de wet:

- a. worden door een toegelaten instelling niet verricht ten aanzien van de in dat onderdeel bedoelde woongelegenheden en aanhorigheden van een met een toegelaten instelling verbonden onderneming;

b. worden door een met een toegelaten instelling verbonden onderneming uitsluitend verricht ten aanzien van de in dat onderdeel bedoelde woongelegenheden en aanhorigheden van een andere verbonden onderneming, indien en zolang alle aandelen in die andere verbonden onderneming door toegelaten instellingen worden gehouden of indien en zolang toegelaten instellingen of een of meer van hun verbonden ondernemingen alleen of samen alle bestuurders van de verbonden onderneming kunnen benoemen of ontslaan.

Artikel 46b

De werkzaamheden, genoemd in artikel 45, tweede lid, onderdeel b, van de wet:

a. worden door een toegelaten instelling niet verricht ten aanzien van de in dat onderdeel bedoelde woongelegenheden en aanhorigheden van een met een toegelaten instelling verbonden onderneming;

b. worden door een met een toegelaten instelling verbonden onderneming uitsluitend verricht ten aanzien van de in dat onderdeel bedoelde woongelegenheden en aanhorigheden van een andere verbonden onderneming, indien en zolang alle aandelen in die andere verbonden onderneming door toegelaten instellingen worden of indien en zolang toegelaten instellingen of een of meer van hun verbonden ondernemingen alleen of samen alle bestuurders van de verbonden onderneming kunnen benoemen of ontslaan;

I

Artikel 47, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel d wordt „, of” vervangen door een puntkomma.
2. Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel e door een puntkomma, wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:
 - f. bewoners van woongelegenheden als bedoeld in artikel 45, zevende lid, van de wet.

J

In artikel 48, eerste lid, wordt “De toegelaten instelling kan uitsluitend financiële middelen ter beschikking stellen” vervangen door “De toegelaten instelling stelt uitsluitend financiële middelen ter beschikking” en wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel c door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

- d. tegemoetkomingen ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2, derde lid.

K

Artikel 51, eerste lid, onderdeel c, komt te luiden:

- c. bijdragen aan de uitvoering van plannen:
- 1°. ter bevordering van een schone werkomgeving,
 - 2°. ter voorkoming van overlast, en
 - 3°. ter bevordering van de veiligheid.

L

Onder verlettering van de artikelen 53a tot en met 53f tot de artikelen 53h tot en met 53m worden na artikel 53 zeven artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 53a

De diensten, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel j, van de wet:

a. worden door een toegelaten instelling of een met haar verbonden onderneming uitsluitend verleend ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie van een met die toegelaten instelling verbonden onderneming, indien en zolang laatstgenoemde verbonden onderneming:

1°. een dochtermaatschappij van die toegelaten instelling is, of

2°. een verbonden onderneming is waarvan die toegelaten instelling of een of meer met haar verbonden ondernemingen alleen of samen meer dan de helft van de bestuurders kunnen benoemen of ontslaan;

b. worden door een toegelaten instelling of een met haar verbonden onderneming uitsluitend verleend ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie van een verbonden onderneming van een andere toegelaten instelling, indien en zolang:

1°. meer dan de helft van de aandelen in laatstgenoemde verbonden onderneming door toegelaten instellingen wordt gehouden, of

2°. toegelaten instellingen of een of meer met hen verbonden ondernemingen alleen of samen meer dan de helft van de bestuurders van laatstgenoemde verbonden onderneming kunnen benoemen of ontslaan, en

3°. zij ook diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie van die andere toegelaten instelling verleent.

Artikel 53b

De diensten, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel k, van de wet:

a. worden door een toegelaten instelling of een met een toegelaten instelling verbonden onderneming uitsluitend verleend ten behoeve van de administratie van een in dat onderdeel bedoelde huurdersorganisatie of bewonerscommissie die de belangen van de huurders van een met een toegelaten instelling verbonden onderneming behartigt;

b. worden door een toegelaten instelling of een met een toegelaten instelling verbonden onderneming uitsluitend verleend ten behoeve van de administratie van een in dat onderdeel bedoelde huurdersorganisatie of bewonerscommissie die de belangen van huurders van een andere verhuurder behartigt, indien en zolang de achterban van die huurdersorganisatie of bewonerscommissie mede bestaat uit huurders van woongelegenheden van de dienstverlenende toegelaten instelling of verbonden onderneming.

Artikel 53c

1. Een toegelaten instelling, een met haar verbonden onderneming of een samenwerkingsvennootschap verricht de werkzaamheden, genoemd in artikel 45, zevende lid, van de wet, uitsluitend nadat Onze Minister daarvoor toestemming heeft verleend.
2. Het eerste lid is niet van toepassing indien:
 - a. het de werkzaamheden, genoemd in artikel 45, zevende lid, onderdeel d, betreft, die de toegelaten instelling, een met haar verbonden onderneming of een samenwerkingsvennootschap verricht voor een vereniging van eigenaars in welke zij de meerderheid van stemmen heeft in de vergadering van eigenaars en
 - b. deze werkzaamheden worden verricht op grond van een overeenkomst van opdracht betreffende lastgeving als bedoeld in artikel 414, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, die voldoet aan de bij ministeriële regeling daaraan te stellen voorwaarden.

Artikel 53d

1. Onze minister verleent toestemming als bedoeld in artikel 53c, eerste lid, voor het verhuren van woongelegenheden en aanhorigheden van derden, bedoeld in het zevende lid, onderdeel a, van de wet indien:
 - a. het verhuren betrekking heeft op complexen waarin voor ten minste 90% van de woongelegenheden een overeenkomst van huur en verhuur wordt aangegaan:
 - 1°. met een huishouden waarvan het huishoudinkomen niet hoger is dan de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1 van de wet, of
 - 2°. met categorieën van personen als bedoeld in artikel 57, en
 - 3°. tegen een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag;
 - b. de in artikel 53f, eerste lid, bedoelde schriftelijke verklaring is afgegeven, indien het de voorgenomen werkzaamheden van een toegelaten instelling of een samenwerkingsvennootschap betreft, en
 - c. de gebouwen en aanhorigheden ten aanzien waarvan de werkzaamheden worden verricht van de derde worden gehuurd als bedoeld in artikel 45, zevende lid, onderdeel c, van de wet.
2. Onze minister verleent toestemming als bedoeld in artikel 53c, eerste lid, voor het in stand houden van en treffen van kleinschalige voorzieningen aan gebouwen van derden, bedoeld in het zevende lid, onderdeel b, van de wet indien:
 - a. de in artikel 53f, eerste lid, bedoelde schriftelijke verklaring is afgegeven, indien het de voorgenomen werkzaamheden van een toegelaten instelling of een samenwerkingsvennootschap betreft;
 - b. de werkzaamheden die zijn gericht op het geschikt maken van het gebouw voor bewoning, een investering vergen van ten hoogste € 25.000,- per beoogde verhuureenheid;
 - c. de gebouwen en aanhorigheden ten aanzien waarvan de werkzaamheden worden verricht van de derde worden gehuurd als bedoeld in artikel 45, zevende lid, onderdeel c, van de wet of indien ten aanzien van de gebouwen en aanhorigheden tevens diensten

ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie worden uitgevoerd als bedoeld in artikel 45, zevende lid, onderdeel d, van de wet, en

d. voor zover de werkzaamheden worden verricht in gebouwen en aanhorigheden, ten aanzien waarvan tevens diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie als bedoeld in artikel 45, zevende lid, onderdeel c van de wet worden uitgevoerd, de werkzaamheden worden verricht op grond van een overeenkomst van opdracht betreffende lastgeving als bedoeld in artikel 414, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, die voldoet aan de bij ministeriële regeling daaraan te stellen voorwaarden.

3. Onze Minister verleent toestemming als bedoeld in artikel 53c, eerste lid, voor het huren van gebouwen van derden, bedoeld in het zevende lid, onderdeel c, van de wet indien:

- a. de in artikel 53f, eerste lid, bedoelde schriftelijke verklaring is afgegeven, indien het de voorgenomen werkzaamheden van een toegelaten instelling of een samenwerkingsvennootschap betreft;
- b. de toegelaten instelling, de met haar verbonden onderneming of de samenwerkingsvennootschap aantoont het voornemen te hebben deze gebouwen te gaan verhuren op grond van artikel 45, zevende lid, onderdeel a, van de wet;
- c. de ontwerphuurovereenkomst tussen de toegelaten instelling, een met haar verbonden onderneming of een samenwerkingsvennootschap en de derde, bedoeld in artikel 45, zevende lid, onderdeel c, voldoet aan de bij ministeriële regeling daaraan te stellen voorwaarden, en
- d. er voldoende vermogen beschikbaar is om de verplichtingen die volgen uit de overeenkomst te kunnen opvangen. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit lid.

4. Onze Minister verleent toestemming als bedoeld in artikel 53c, eerste lid, voor het verlenen van diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie van derden, bedoeld in het zevende lid, onderdeel d, van de wet indien:

- a. in het gebouw voor ten minste 90% van de woongelegenheden een overeenkomst van huur en verhuur is aangegaan:
 - 1°. met een huishouden waarvan het huishoudinkomen niet hoger is dan de inkomensgrens, of
 - 2°. met categorieën van personen als bedoeld in artikel 57, en
 - 3°. tegen een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarbij met ten minste 95% van de huishoudens als bedoeld in artikel 46, tweede lid, van de wet een huurprijs is overeengekomen van ten hoogste de huurprijs als bedoeld in dat lid;
- b. de in artikel 53f, eerste lid, bedoelde schriftelijke verklaring is afgegeven, indien het de voorgenomen werkzaamheden van een toegelaten instelling of een samenwerkingsvennootschap betreft;
- c. de diensten worden verricht op grond van een overeenkomst van opdracht betreffende lastgeving als bedoeld in artikel 414, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en
- d. de ontwerpovereenkomst van opdracht, bedoeld in onderdeel c, voldoet aan de bij ministeriële regeling daaraan te stellen voorwaarden.

5. Onze Minister verleent geen toestemming als bedoeld in artikel 53c, eerste lid, indien naar zijn oordeel de aan het verrichten van de werkzaamheden verbonden financiële risico's of de financiële positie van de toegelaten instelling, de met haar verbonden onderneming of de samenwerkingsvennootschap zodanig zijn, dat het onverantwoord is dat zij deze uitvoert. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit lid.

Artikel 53e

Bij de aanvraag verstrekt de toegelaten instelling, de met haar verbonden onderneming of de samenwerkingsvennootschap de in artikel 53d, onderdeel d, bedoelde ontwerpovereenkomst. De toegelaten instelling of de samenwerkingsvennootschap verstrekt daarnaast tevens de verklaring, bedoeld in artikel 53f, eerste lid.

Artikel 53f

1. Tenzij het de voorgenomen werkzaamheden van een verbonden onderneming betreft, verklaart het college van de gemeente op wier grondgebied de woongelegenheid, de aanhorigheid of het gebouw waar de werkzaamheden, bedoeld in artikel 53e, eerste lid, betrekking op hebben, zich bevindt, schriftelijk dat zij het voornemen tot het uitvoeren van de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, zevende lid, van de wet, gedurende vier weken langs elektronische weg algemeen bekend heeft gemaakt. Voor de verklaring maakt het college gebruik van een bij ministeriële regeling vastgesteld formulier.

2. De bekendmaking bevat in ieder geval:

- a. de naam en contactgegevens van degene in wiens opdracht de werkzaamheden worden uitgevoerd;
- b. de aanvang en looptijd van de opdracht;
- c. een omschrijving van de woongelegenheid, de aanhorigheden of het gebouw waar de werkzaamheden worden uitgevoerd; en
- d. de wijze waarop en de toestand waarin de woongelegenheid, de aanhorigheden of het gebouw na afloop van de werkzaamheden dienen te worden opgeleverd.

Artikel 53g

Onze Minister kan de verleende toestemming, bedoeld in artikel 53d, eerste lid, intrekken indien blijkt dat:

- a. niet langer aan de voorwaarden voor het verkrijgen van toestemming wordt voldaan;
- b. de aan het verrichten van de werkzaamheden verbonden financiële risico's of de financiële positie van de toegelaten instelling, een met haar verbonden onderneming of een samenwerkingsvennootschap tijdens de looptijd van de werkzaamheden zodanig zijn geworden dan het niet langer verantwoord is dat zij deze uitvoert.

M

In artikel 53i (nieuw) wordt "artikel 53d" telkens vervangen door: artikel 53k.

N

Artikel 53k (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "artikel 53b, eerste lid, onder b" vervangen door: artikel 53i, eerste lid, onder b.
2. In het tweede lid wordt "artikel 53e" vervangen door: artikel 53l.

O

In artikel 53l (nieuw), eerste lid, wordt "artikel 53d, eerste lid" vervangen door: artikel 53k, eerste lid.

P

Artikel 53m (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt "artikel 53b, eerste lid" vervangen door: artikel 53i, eerste lid.
2. In onderdeel b wordt "artikel 53c" vervangen door: artikel 53j.

Q

Artikel 56 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "De toegelaten instelling of een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 54, derde lid, geeft slechts toepassing aan het bepaalde bij en krachtens artikel 46, tweede lid, van de wet," vervangen door: De toegelaten instelling of een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 54, derde lid, geeft toepassing aan het bepaalde bij en krachtens artikel 46, tweede lid, van de wet, overeenkomstig bijlage 5 bij dit besluit. Zij geeft hieraan slechts toepassing.
2. Onder vernummering van het derde tot en met negende lid tot het vierde tot en met tiende lid wordt na het tweede lid een lid ingevoegd, luidende:
3. Het eerste lid is niet van toepassing indien degenen die de woongelegenheid wensen te betrekken uitsluitend vreemdelingen zijn die in Nederland rechtmatig verblijf hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met d, van de Vreemdelingenwet 2000 en behoren tot de groep verblijfsgerechtigden die in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de taakstelling overeenkomstig artikel 29, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.
3. In het vierde lid (nieuw) vervalt onderdeel a en worden de onderdelen b tot en met c geletterd a tot en met b.
4. Het vijfde lid (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:
 - a. in de aanhef wordt "het vijfde en zesde lid" vervangen door "het zesde en zevende lid" en vervalt ", onderdeel a";
 - b. in onderdeel a wordt ", of" vervangen door een puntkomma.

- c. onderdeel b wordt geletterd onderdeel c;
- d. na onderdeel a wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:
- b. in geval van personen die algemene bijstand ontvangen op grond van de Participatiewet: een bewijs van toekenning van algemene bijstand;
- e. in onderdeel c (nieuw) wordt " zodanige vreemdelingen" vervangen door: de personen, bedoeld in de onderdelen a en b.

5. In het zesde lid (nieuw) wordt "het vierde lid, onderdeel b" vervangen door "het vijfde lid, onderdeel c".

6. In het zevende lid (nieuw) wordt "het vijfde lid, onderdeel b, onder 1° en 2°" vervangen door: het zesde lid, onderdeel b, onder 1° en 2°.

7. In het negende lid (nieuw) wordt "het zevende lid" telkens vervangen door: het achtste lid.

8. Het tiende lid (nieuw) komt te luiden:

10. De in bijlage 5 genoemde index I1 en index I2 worden bij ministeriële regeling vastgesteld en jaarlijks bij ministeriële regeling gewijzigd met het percentage waarmee per gelijke datum het in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag wordt gewijzigd.

R

In artikel 98, eerste lid, wordt ", of door die fusie in strijd zal worden gekomen met artikel 41c, eerste lid, van de wet" vervangen door een punt.

S

In de artikelen 104, eerste lid, tweede lid, onderdelen a, b en c, 106, eerste lid, onderdeel a, 107, eerste en tweede lid en 108, eerste lid, onderdelen a, b en c, wordt "de toegelaten instelling en de dochtermaatschappij" telkens vervangen door: de toegelaten instelling, de dochtermaatschappij en de verbonden onderneming waarvan de toegelaten instelling meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan," en wordt "toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen" telkens vervangen door: toegelaten instellingen, dochtermaatschappijen en verbonden ondernemingen waarvan de toegelaten instelling meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan.

T

Artikel 104 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

- a. in onderdeel c wordt ", en" aan het slot vervangen door een puntkomma;
- b. onderdeel d wordt geletterd onderdeel e;
- c. na onderdeel c wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

d. dat de toegelaten instelling in het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet, op bij ministeriële regeling te bepalen wijze melding maakt van de met haar verbonden ondernemingen, en

2. In het derde lid, wordt voor "beleggingen" ingevoegd "collegiale leningen en" en vervalt: door toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen.

U

Artikel 105 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt in de aanhef na "financiële derivaten" ingevoegd "ten aanzien van collegiale leningen" en wordt in onderdeel e, onder 4, "woongelegenheden en gebouwen" vervangen door: verhuureenheden.

2. Onder vernummering van het tweede lid tot derde lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

2. Het aantal verhuureenheden als bedoeld in het eerste lid, onderdeel e, onder 4, wordt bepaald overeenkomstig de bepaling daarvan voor de toepassing van de bij de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 behorende tabel.

V

In artikel 106, eerste lid, onderdeel a, wordt na "financiële derivaten" ingevoegd:, collegiale leningen.

W

Artikel 123 vervalt.

X

Bijlage 5 wordt vervangen door de bijlage bij dit besluit.

ARTIKEL II

De artikelen van dit besluit treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld. Artikel I, onderdeel Q, onder 4, onderdeel d, kan terugwerken tot en met een in dat besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

BIJLAGE 5 BIJ ARTIKEL 56 VAN HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Aan de hand van de volgende twee stroomschema's kan de toegelaten instelling het huishoudinkomen, bedoeld in artikel 56, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015; passend toewijzen in het kader van de huurtoeslag) bepalen.

Schema A betreft toetsing aan de hand van gegevens van de Belastingdienst.

Schema B moet worden toegepast indien Belastingdienst gegevens ontbreken of indien uitgegaan wordt van het actuele inkomen, in de gevallen bedoeld in artikel 56, zesde lid, onder a. of b.

De toetsing voor de passende toewijzing voor de huurtoeslag dient vanaf 1 januari 2016 plaats te vinden. Deze toets kan, tezamen met de inkomenstoets voor de DAEB, die per 1 juli 2015 is vereist, in één administratieve handeling worden uitgevoerd. Indien het huishoudinkomen valt binnen de inkomensgrenzen voor passend toewijzen in het kader van de huurtoeslag, staat daarmee tevens vast dat het betreffende huishouden behoort tot de 80% doelgroep in het kader van de DAEB.

De passendheidstoets is uitsluitend van toepassing op woningen waarvoor in principe huurtoeslag mogelijk is, dus waarvan de huurprijs is gelegen op of onder het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag. Hierdoor hebben zowel de inkomenstoets voor de DAEB als de inkomenstoets voor passende toewijzing betrekking op hetzelfde huursegment.

De eisen die gesteld worden aan de over te leggen documentatie zijn neergelegd in het hiervoor genoemde artikel. Het vaststellen van het huishoudinkomen aan de hand van een Inkomenverklaring of een (voorlopige) aanslag IB van de Belastingdienst is verplicht, tenzij de uitzonderingsgevallen zoals omschreven in het BTIV 2015 zich voordoen (zie ook hierna). Ter bepaling van het huishoudinkomen dienen de verzamelinkomens uit het jaar t-1 respectievelijk t-2 te worden vermenigvuldigd met index I1, respectievelijk index I2. De hoogte van index I1 en index I2 wordt jaarlijks bij ministeriële regeling vastgesteld en gepubliceerd (artikel 56, tiende lid, van het BTIV).

A. Toetsing huishoudinkomen op basis van inkomensverklaring/aanslag IB

Bepaal de samenstelling van het huishouden (woningzoekende en evt. medebewoners, inclusief kinderen), en bepaal aan de hand daarvan of het huishoudinkomen moet worden getoetst *.

Toets huishoudinkomen van woningzoekende en overige leden huishouden (indien van toepassing; exclusief het inkomen van kinderen) o.b.v. (voorlopige) aanslag IB of inkomenverklaring. **

De aanwezigheid van kinderen in het huishouden dient te worden opgegeven om de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens te bepalen. Het inkomen van deze kinderen telt niet mee voor de toets.

Huishoudinkomen =
Verzamelinkomen als door Belastingdienst vastgesteld over jaar t-1 x index I1, of
Verzamelinkomen als door Belastingdienst vastgesteld over jaar t-2 x index I2.

Bepaal of het huishoudinkomen:

- is gelegen op of onder de inkomensgrens tot welke huurtoeslag mogelijk is:
 - eenpersoonshuishouden: het bedrag, genoemd in artikel 14, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag
 - meerpersoonshuishouden: het bedrag, genoemd in artikel 14, eerste lid, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag
 - eenpersoonshuishouden pensioengerechtigd: bedrag bedoeld, in artikel 14, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag
 - eenpersoonshuishouden pensioengerechtigd: bedrag bedoeld in artikel 14, derde lid in onder b van de Wet op de huurtoeslag
- wat gegeven het huishouden de toepasselijke aftoppingsgrens is:
 - een- en tweepersoonshuishoudens bedrag, genoemd in artikel 20, tweede lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag
 - drie- en meerpersoonshuishoudens bedrag, genoemd in artikel 20, tweede lid, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag

*** Uitzonderingen op de inkomenstoets:**

- i. statushouders die, uitsluitend met medebewoners die statushouder zijn, vanuit een COA-voorziening een sociale huurwoning betrekken (een verklaring van het COA, niet ouder dan 6 maanden, volstaat);
- ii. woningzoekenden die studiefinanciering genieten, die voltijds studeren of gaan promoveren en die de woongelegenheden als enig student of met maximaal één andere student willen betrekken (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling, of bewijs van studiefinanciering verstrekt door DUO, waaruit blijkt dat de betrokkene bij één van de genoemde doelgroepen behoort volstaat);
- iii. uit het buitenland afkomstige studenten aan een instelling voor hoger of wetenschappelijk onderwijs (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling volstaat).

In de onder i, ii en iii genoemde gevallen wordt er vanuit gegaan dat het inkomen niet uitgaat boven de inkomensgrenzen van de huurtoeslag; dat houdt in dat aan de desbetreffende huishoudens passend dient te worden toegewezen.

Wel is een inkomenstoets vereist bij huishoudens met zorgindicatie bij passend toewijzen voor de huurtoeslag. Het BTIV 2015 benoemt de categorieën van zorggeïndiceerden die ook bij een inkomen boven de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b, van het BTIV recht hebben op een sociale huurwoning. De betreffende woningtoewijzingen worden toegerekend aan de 80% toewijzingen aan de doelgroep met een inkomen tot de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel a, van het BTIV. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid geldt voor deze categorieën zorggeïndiceerden de passendheidsnorm; derhalve dient het inkomen te worden getoetst (zo mogelijk aan de hand van belastingbescheiden, anders conform het toetsingsschema B). Toetsing van het inkomen in deze gevallen kan achterwege blijven indien de huurprijs van de woning is gelegen op of onder de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens. In dat geval is met de toewijzing immers in elk geval voldaan aan de passendheidsnorm. Bij de bepaling van het percentage passend gehuisveste huishoudens blijven de toewijzingen aan huishoudens die wel een zorgindicatie maar geen inkomensgegevens hebben overgelegd, buiten beschouwing.

**** Uitzonderingen op de verplichte toetsing aan de hand van belastingbescheiden:**

- i. woningzoekenden van wie de inkomensgegevens blijkens een verklaring van de Belastingdienst niet bekend zijn bij die dienst;
- ii. woningzoekenden van wie het actuele inkomen dusdanig is gedaald ten opzichte van het door de Belastingdienst vermelde inkomen dat het inmiddels op of onder de voor hen toepasselijke inkomensgrens is komen te liggen;
- iii. woningzoekenden van wie het actuele inkomen dusdanig is gestegen ten opzichte van het door de Belastingdienst vermelde inkomen dat het inmiddels boven de voor hen toepasselijke inkomensgrens is komen te liggen;
- iv. woningzoekenden die, blijkens een specificatie daarvan, een algemene bijstandsuitkering ingevolge de Participatiewet ontvangen.

B. Toetsing huishoudinkomen op basis van een inkomensverklaring en bijbehorende bewijsstukken

Toets huishoudinkomen o.b.v. een door woningzoekende opgestelde en ondertekende inkomensverklaring en onderliggende bewijsstukken

Woningzoekende stelt een inkomensverklaring op en ondertekent deze. Deze verklaring dient minimaal de volgende elementen te bevatten:

- In geval van een lager inkomen dan volgens de Belastingdienst: de oorzaak van de inkomensverandering (bijv. andere baan, pensioen, ontslag)
- In geval van een hoger inkomen dan volgens de Belastingdienst: de oorzaak van de inkomensverandering (bijv. voor het eerst aanvaarden van werk, promotie)
- De geschatte omvang van het actuele huishoudinkomen, gebaseerd op:
 - inkomen uit arbeid
 - inkomen uit vermogen. Indien onveranderd, kan de woningzoekende verwijzen naar het inkomen uit vermogen (box 3), aangegeven op inkomensverklaring van de Belastingdienst of naar de (voorlopige) aanslag IB.
 - vakantiegeld (ja/nee, hoogte)
 - evt. 13^e maand
 - evt. inkomen uit onderneming of freelance-activiteiten

Controleer het door de woningzoekende geschatte actuele huishoudinkomen o.b.v. overgelegde bescheiden:

- Jaaropgaven werkgever(s)/uitkeringsinstanties in jaar t-1:
Huishoudinkomen = het loon voor loonheffing (vermeld op de opgave als 'fiscaal loon', 'loonheffing loon', 'LH-loon', 'heffingsloon' of 'loon voor loonbelasting/premies') x index I1
- Recente loonstrook/uitkeringsspecificatie (1 loonstrook/specificatie is voldoende):
 - Stap 1:
 - Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 12 (indien loon/uitkering maandelijks wordt uitbetaald), of
 - Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 13 (indien loon/uitkering per 4 weken wordt uitbetaald)Indien op een loonstrook incidentele beloningen of andere variabele inkomenscomponenten zijn aangegeven, bijv. overwerk, dan dienen deze niet te worden meegerekend. Bij twijfel kan de toegelaten instelling meerdere loonstroken van de woningzoekende verlangen.
 - Stap 2:

- Indien het vakantiegeld niet maandelijks wordt uitgekeerd: uitkomst stap 1 x 1,08

- Bij inkomen uit onderneming dient een schatting te worden gemaakt van het belastbaar jaarinkomen de winst, eventueel verminderd met de fiscaal toepasbare aftrekposten zoals zelfstandigenaftrek, startersaftrek of MKB-vrijstelling. Voor het jaar t-1 kan dit jaarinkomen vastgesteld worden aan de hand van de laatste winst- en verliesrekening, waarbij het aldus vastgesteld belastbaar inkomen vermenigvuldigd dient te worden met index I1. Voor het lopende jaar kan de verwachte winst bepaald worden op basis van een prognose.
- Bij inkomen uit overige werkzaamheden (niet in loondienst en geen inkomen uit onderneming) wordt een schatting gemaakt van het belastbaar jaarinkomen uit de opbrengsten van die werkzaamheden minus de daarvoor gemaakte kosten. Voor het jaar t-1 kan dit jaarinkomen vastgesteld worden door het betreffende vastgestelde belastbaar inkomen van het jaar t-1 te vermenigvuldigen met index I1. Voor het lopende jaar kan het betreffende belastbaar jaarinkomen bepaald worden op basis van een prognose.

NOTA VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

Deze wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) omvat een uitwerking van de voorstellen als gedaan in de Veegwet wonen (Kamerstukken II, 2015/16, 34 468).

Overleg met partijen

De Autoriteit woningcorporaties (hierna: Autoriteit) heeft een uitvoeringstoets uitgevoerd. Daarnaast zijn de voorgestelde wijzigingen aan een aantal betrokken partijen voorgelegd. De daaruit volgende reacties en de uitvoeringstoets hebben op een aantal punten geleid tot aanpassingen en verduidelijkingen van de artikelteksten en de nota van toelichting. Op de belangrijkste punten wordt hierna ingegaan.

Uitvoeringstoets

De Autoriteit heeft gevraagd om betrokken te worden bij het opstellen van de nadere voorwaarden die gaan gelden voor het aangaan van collegiale leningen. Deze voorwaarden zijn van invloed op de handhaving en de inhoud van het reglement omtrent het financieel beleid en beheer. De nadere voorwaarden voor collegiale leningen zullen in nauw overleg met de Autoriteit en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) worden opgesteld, en opgenomen in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV).

De Autoriteit heeft een opmerking gemaakt over het handhaven van een maximuminvestering in gebouwen van derde partijen. Er moet vooraf toestemming worden gegeven voor werkzaamheden in gebouwen van derde partijen. Toestemming wordt verleend onder de voorwaarde dat de investeringskosten om het gebouw bewoonbaar te maken niet meer dan € 25.000 per verhuureenheid mogen bedragen. De Autoriteit heeft aangegeven dat zij de betreffende controlepunten zonder nadere administratieve invulling niet of nauwelijks kunnen controleren.

Als een toegelaten instelling gebouwen aanhuurt om te verhuren, kan het nodig zijn dat zij een investering doet om het gebouw bewoonbaar te maken. Tegelijk betekent de investering een waardevermeerdering voor de pandeigenaar. Het maximumbedrag dient te voorkomen dat er meer wordt geïnvesteerd dan noodzakelijk om het gebouw bewoonbaar te maken en daarmee maatschappelijk bestemd vermogen ten goede komt aan de pandeigenaar. Met de Autoriteit is overeengekomen dat voor de controle over het verslagjaar 2017 samen met accountants en de sector een werkbare controlemethodiek wordt opgesteld, waaruit blijkt dat aan de gestelde voorwaarden is voldaan. Indien nodig, zal hiertoe de verantwoordingsinformatie worden aangepast.

Consultatie

Het ontwerpbesluit is voor consultatie aan enkele partijen voorgelegd. Van Aedes, AKD en het WSW is een reactie ontvangen.

Aedes is over het algemeen positief over voorgestelde wijzigingen, zoals het mogelijk maken van collegiale leningen, administratieve diensten voor verbonden ondernemingen en gebruik van gebouwen van derde partijen. Zij hecht veel waarde aan een snelle

parlementaire behandeling van de Veegwet wonen, zodat er helderheid komt richting de sector.

Op verzoek van Aedes zijn de toegestane werkzaamheden voor toegelaten instellingen onderling, voor verbonden ondernemingen en voor derde partijen puntsgewijs tekstueel toegelicht.

Aedes en AKD hebben opmerkingen gemaakt over werkzaamheden door en voor verbonden ondernemingen. Zij zouden graag zien dat werkzaamheden niet alleen mogelijk zijn voor dochterondernemingen die onder aansturing vallen van de toegelaten instelling. Aedes en AKD vinden dat deze werkzaamheden ook mogelijk zouden moeten zijn voor andere ondernemingen die direct ofwel indirect verbonden zijn met toegelaten instellingen. Het gaat hier bijvoorbeeld om kleindochters of stichtingen en verenigingen waarbij de volledige zeggenschap ligt bij één of meer toegelaten instellingen. De wijziging van de Veegwet wonen heeft als doel om het gemakkelijker te maken voor toegelaten instellingen om verbonden ondernemingen in te schakelen voor bepaalde werkzaamheden, bijvoorbeeld om met andere toegelaten instellingen diensten te delen. In de eerste instantie is gedacht aan de woningvennootschap die ontstaat bij de juridische splitsing en de onderhouds-BV, maar het kan bijvoorbeeld ook gaan om een stichting waarin het woonruimteverdeelsysteem voor meerdere toegelaten instellingen is ondergebracht. Gezocht is naar een manier om de diensten mogelijk te maken, maar alleen voor verbonden ondernemingen die ondersteunend zijn aan en behoren tot de werkzaamheden van de toegelaten instelling of de volkshuisvesting. Daarom is toegevoegd dat de werkzaamheden mogen worden geleverd aan ofwel verbonden ondernemingen waarvan alle aandelen in handen zijn van toegelaten instellingen, ofwel verbonden ondernemingen, waarbij toegelaten instellingen of een of meer van hun verbonden ondernemingen alleen of samen alle bestuurders van de verbonden onderneming kunnen benoemen of ontslaan. In onderstaande toelichting wordt dit nader uitgelegd.

Aedes is positief over het mogelijk maken van het gebruik van gebouwen van derden, maar voorziet wel dat de voorwaarden waaronder toegelaten instellingen gebouwen mogen aanhuren om daarna te verhuren, er mogelijk toe kunnen leiden dat het in de praktijk niet of nauwelijks van de grond zal komen. De voorwaarden zijn tijdens de verkenning omtrent beheer voor derden op hoofdlijnen met de sector besproken en werden werkbaar geacht. Bovendien zijn de voorwaarden noodzakelijk om te borgen dat het gebruik van gebouwen van derden plaatsvindt binnen de kerntaak en financiële risico's worden beperkt.

De mogelijkheid is bedoeld voor toegelaten instelling die door externe omstandigheden voor het uitvoeren van hun kerntaak beter gebruik kunnen maken van gebouwen van derden dan aankoop of nieuwbouw. Dit is vooral van belang in gebieden waar onzekerheid bestaat of bepaald vastgoed over 10 jaar nog nodig is, zoals in krimpgebieden, bij zorgvastgoed of waar gedurende een relatief korte periode extra capaciteit nodig kan zijn, zoals bij studentenhuishuisvesting of arbeidsmigranten. In de Woningwet is duidelijk gemaakt welke doelgroep onder welke voorwaarden kan worden gehuisvest, ongeacht wie de eigenaar is van het vastgoed. Omdat de gebouwen van derden worden ingezet voor de kerntaak van de toegelaten instelling, moeten alle toewijzingsregels op dezelfde manier worden nageleefd.

De voorwaarden voor toestemming dienen om de financiële risico's voor toegelaten instellingen te beperken en om weglek van maatschappelijk bestemd vermogen te voorkomen. Zoals WSW heeft opgemerkt, zullen Autoriteit en WSW het beoordelingskader voor toestemming onderling afstemmen.

De voorgestelde procedure van openbare publicatie dient om transparantie te bevorderen. Marktpartijen weten via de publicatie welke gebouwen op de markt beschikbaar zijn om te verhuren. Zo wordt voorkomen dat er, anders dan voor inwerkingtreding van de Woningwet, ondoorzichtigheid is over welke gebouwen van derde partijen door toegelaten instellingen worden aangehuurd.

Uit het oogpunt van de administratieve lastendruk maakt Aedes zich zorgen over de stijgende accountantskosten als gevolg van de uitgebreide regelgeving. Ook het WSW heeft aandacht gevraagd over de complexiteit van de regelgeving.

De wijzigingen die volgen uit de Veegwet wonen en voorliggende wijziging van het BTIV zijn opgesteld naar aanleiding van de reacties uit een uitgebreide consultatie onder toegelaten instellingen, bewonerscommissies, gemeenten, koepelorganisaties (waaronder Aedes) en andere betrokkenen uit de sector. Zoals bij de Veegwet aangegeven gaat om wijzigingen die noodzakelijk zijn om eerder vastgesteld en in wetgeving verankerd beleid zorgvuldig te kunnen uitvoeren. Daarnaast zijn er enkele wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen. Deze maken het bijvoorbeeld makkelijker voor een toegelaten instelling om verbonden ondernemingen in te schakelen voor bepaalde werkzaamheden of om in bepaalde gevallen gebruik te maken van gebouwen van derde partijen. Naar verwachting hebben deze aanpassingen daarom geen noemenswaardig effect op de administratieve lasten. Ook is zoveel mogelijk rekening gehouden met de complexiteit van de regelgeving. In de evaluatie van de wet die in 2018 gereed is, zal worden meegenomen wat de ervaringen hiermee in de praktijk zijn.

II. ARTIKELSGEWIJS

ARTIKEL I

Onderdelen A, T, onder 2, U, onder 1, en V

Onder de Woningwet zoals die luidde voor de wijziging van 1 juli 2015 en het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) bestond de mogelijkheid voor toegelaten instellingen om leningen te verstrekken aan andere toegelaten instellingen. Op grond van de huidige regelgeving, zoals opgenomen in de Woningwet, het BTIV en de RTIV is dit onbedoeld niet langer mogelijk. Het geheel uitsluiten van deze mogelijkheid is nooit beoogd, zoals bijvoorbeeld blijkt uit de Nota naar aanleiding van het tweede nader verslag bij de Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (33 966; 33 606) waarin wordt aangegeven dat leningen aan andere toegelaten instellingen zijn toegestaan. Met de wijziging van artikel 42 van de Woningwet middels de Veegwet wonen is deze omissie hersteld.¹ De onderhavige wijzigingen van het BTIV zien erop dat collegiale leningen worden aangemerkt als beleggingen. Dit houdt in dat het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet, nadere bepalingen dient te omvatten omtrent collegiale leningen. Op grond van het gewijzigde artikel 104, derde lid, kunnen daaromtrent bij ministeriële regeling voorschriften worden gegeven. De wijzigingen van

¹ Kamerstukken II 2015/16, 34468.

artikel 105 en 106 zien erop dat de daar genoemde voorschriften omtrent het reglement ook van toepassing zijn ten aanzien van collegiale leningen.

Onderdeel B

In artikel 13, tweede lid, wordt in onderdeel a en b, abusievelijk verwezen naar de onderdelen c en d van het eerste lid, waar de onderdelen b en c van dat lid worden bedoeld. Met deze wijziging wordt deze foutieve verwijzing vervangen door de juiste verwijzing.

Onderdelen C en D

In artikel 25, tweede lid, en 30, derde lid, van de Woningwet is opgenomen dat aspirant-leden van het bestuur dan wel de raad van commissarissen een toets moeten ondergaan met betrekking tot hun geschiktheid en betrouwbaarheid. Hiervoor kan de minister, in casu de toezichthouder, gebruik maken van door de Belastingdienst verstrekte gegevens. De verplichting om die gegevens te verstrekken is thans opgenomen in artikel 20 van het BTIV. Met de Veegwet wonen wordt die grondslag voor gegevensverstrekking op het niveau van wet in formele zin geregeld. Artikel 20 van het BTIV komt derhalve met onderhavige wijziging te vervallen. Als gevolg daarvan is de van-overeenkomstige-toepassingverklaring van artikel 20 in artikel 18a, vijfde lid, vervangen door een zelfstandige grondslag.

Onderdeel E

Met de Veegwet wonen wordt voorgesteld om in de Woningwet de term 'raad van commissarissen' in plaats van 'raad van toezicht' te hanteren. Reden daarvoor is om aansluiting te zoeken bij het voorstel voor de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen², waarmee een grondslag voor een raad van commissarissen bij de vereniging en stichting wordt geïntroduceerd. In navolging van de Veegwet wonen wordt dit voorstel ook doorgevoerd in het BTIV.

Onderdeel F

In artikel 24, onderdeel g, is bepaald dat geen goedkeuring, bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet is vereist ten aanzien van besluiten betreffende de vestiging van een recht van opstal of vruchtgebruik op een woongelegenhed in bij ministeriële regeling te bepalen gevallen. Het is gebleken dat in sommige gevallen, zoals openbare nutsvoorzieningen die zich in of nabij woongelegenheden bevinden, altijd toestemming wordt gegeven voor vestiging van een recht van opstal of vruchtgebruik op een zaak die zich in of nabij een woongelegenhed bevindt. Om administratieve lasten voor de toegelaten instelling en de toezichthouder te verminderen, is gekozen is om deze gevallen bij ministeriële regeling te kunnen benoemen. Hiervoor hoeft in het vervolg geen voorafgaande toestemming meer te worden gevraagd.

² Kamerstukken II 2015/16, 34491, 2.

Onderdeel G

Met de wijziging van de Woningwet wordt het mogelijk dat toegelaten instellingen onder voorwaarden diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie uitvoeren voor dochterondernemingen. Dit neemt belemmeringen weg om juridisch te splitsen of samen met beleggers een dochter-BV op te richten, waarbij door de toegelaten instelling bepaalde administratieve diensten ten behoeve van de BV kunnen worden verricht. Met dit onderdeel wordt geregeld dat voor het uitvoeren van deze diensten geen voorafgaande toestemming van de minister als bedoeld in artikel 44c van de Woningwet vereist is.

Ook is gebleken dat het vereiste van een markttoets bij elke niet-DAEB-werkzaamheid, zoals volgt uit artikel 44c van de Woningwet, in het geval van de verkoop van niet-DAEB-bezit praktisch onuitvoerbaar is. Gezien het feit dat de markttoets oneerlijke concurrentie moet voorkomen, ligt het daarnaast niet in de rede om een toets in te stellen bij verkoop van niet-DAEB-bezit. Om die reden is het, met voorgestelde toevoeging van sub g, het niet meer vereist om een markttoets uit te voeren als de toegelaten instelling niet-DAEB-bezit verkoopt.

Onderdelen H en L (artikelen 53a en 53b)

Met de Veegwet wonen zijn enkele uitbreidingen van het gebied van de volkshuisvesting, bedoeld in artikel 45, tweede lid, van de Woningwet, doorgevoerd. Op grond van het zesde lid van dat artikel kunnen bij algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften worden gegeven omtrent het toepassingsbereik daarvan. Daar wordt in onderhavig besluit gehoor aan gegeven in de nieuwe artikelen 46a, 46b, 53a en 53b. Door inperking van het werkdomein in de Woningwet was het alleen mogelijk onderhoudswerkzaamheden voor het eigen bezit uit te voeren. Met de wijziging in de Veegwet wonen (onderdeel Y) is het mogelijk gemaakt dat toegelaten instellingen deze werkzaamheden ook onderling uitvoeren; het gaat immers om taken op het gebied van de volkshuisvesting. Daarnaast wordt geregeld dat een verbonden onderneming van een toegelaten instelling werkzaamheden mag uitvoeren voor toegelaten instellingen. Op die manier blijft het bijvoorbeeld mogelijk dat bv's onder marktconforme omstandigheden onderhoud kunnen plegen voor zowel de toegelaten instelling als voor andere verbonden ondernemingen van toegelaten instellingen.

In de praktijk leveren toegelaten instellingen diensten aan verbonden ondernemingen. Het gaat om diensten zoals het beheren van het personeelsbestand, het opstellen van een onderhoudsplan of het ontwikkelen van een ICT-administratiesysteem. Ook het bijhouden van de verhuuradministratie behoort tot dergelijke diensten. De nadere voorwaarden waaronder toegelaten instellingen deze diensten kunnen leveren aan verbonden ondernemingen zijn opgenomen in artikel 53a. Zo kunnen deze diensten slechts worden geleverd aan verbonden ondernemingen waarvan meer dan de helft van de aandelen door toegelaten instellingen worden gehouden of indien en zolang toegelaten instellingen of een of meer van hun verbonden ondernemingen alleen of samen meer dan de helft van de bestuurders van de verbonden onderneming kunnen benoemen of ontslaan.

Schematisch zien deze nadere regels er als volgt uit.

Bouwen, verwerven, toewijzen, bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen van bezit van andere toegelaten instellingen en verbonden ondernemingen; in stand houden van en treffen van voorzieningen van bezit van andere toegelaten instellingen en verbonden ondernemingen (uitwerking van artikel 45, tweede lid, sub a en b, van de Woningwet):

Toegelaten instelling:

Eigen bezit
Bezit van een toegelaten instelling

Verbonden onderneming:

Eigen bezit
Bezit van een toegelaten instelling
Bezit van een verbonden onderneming (100% zeggenschap)

Het verlenen van diensten aan bewoners van corporaties en verbonden ondernemingen (uitwerking van artikel 45, tweede lid, sub c, van de Woningwet):

Toegelaten instelling:

Eigen bewoners
Bewoners van een toegelaten instelling
Eigenaar-bewoners die lid zijn van een VVE
Overige bewoners (gebouw vormt bouwkundig geheel met woongelegenheden van de toegelaten instelling)

Verbonden onderneming:

Eigen bewoners
Bewoners van een toegelaten instelling
Bewoners van een verbonden onderneming (100% aandelen of benoemen bestuurders)
Eigenaar-bewoners die lid zijn van een VVE
Overige bewoners (gebouw vormt bouwkundig geheel met woongelegenheden van de toegelaten instelling)
Overige bewoners (gebouw vormt bouwkundig geheel met woongelegenheden van de verbonden onderneming)

Verlenen van diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie voor andere corporaties en verbonden ondernemingen (uitwerking van artikel 45, tweede lid, sub j, van de Woningwet):

Toegelaten instelling:

Eigen bedrijfsvoering
Bedrijfsvoering van een toegelaten instelling
Bedrijfsvoering van een eigen verbonden onderneming (50% aandelen of benoemen bestuurders)
Bedrijfsvoering van een verbonden onderneming (50% aandelen of benoemen bestuurders) (mits tevens bedrijfsvoering van de toegelaten instelling)

Verbonden onderneming:

Eigen bedrijfsvoering
Bedrijfsvoering van een toegelaten instelling
Bedrijfsvoering van een zusteronderneming (50% aandelen of benoemen bestuurders)
Bedrijfsvoering van een verbonden onderneming (50% aandelen of benoemen bestuurders) (mits tevens bedrijfsvoering van de toegelaten instelling)

Verlenen van diensten ten behoeve van de huurdersorganisatie of bewonerscommissie van een corporatie of verbonden onderneming (uitwerking van artikel 45, tweede lid, sub k, van de Woningwet):

Toegelaten instelling:

Eigen huurdersorganisatie
Huurdersorganisatie van een verbonden onderneming
Huurdersorganisatie van een toegelaten instelling
Overige huurdersorganisaties (zolang huurders van een toegelaten instelling of verbonden onderneming hiervan lid zijn)

Verbonden onderneming:

Eigen huurdersorganisatie
Huurdersorganisatie van een verbonden onderneming
Huurdersorganisatie van een toegelaten instelling
Overige huurdersorganisaties (zolang huurders van een toegelaten instelling of verbonden onderneming hiervan lid zijn)

Onderdeel J

Met deze wijziging wordt buiten twijfel gesteld dat toegelaten instellingen financiële middelen ter beschikking kunnen stellen in de vorm van tegemoetkomingen ter voldoening aan de verplichting om aan de toekomstige leden van een op te richten wooncoöperatie een eenmalige tegemoetkoming te doen voor het opstellen van het coöperatieplan.

Onderdeel K

Met deze technische wijziging wordt artikel 51, eerste lid, onderdeel c, verduidelijkt. Naar aanleiding van een vraag die zich in de praktijk heeft voorgedaan wordt hierbij een opmerking ten overvloede geplaatst. Wanneer sprake is van een inbreuk op het woongenot als gevolg van overlast door omwonenden, kan een toegelaten instelling maatregelen (moeten) nemen om die overlast te voorkomen. De kosten voor het voeren van juridische procedures om dergelijke overlast te beëindigen en eventuele andere kosten in dat verband, vallen niet onder bijdragen aan de leefbaarheid als bedoeld in dit artikel.

Onderdelen I en L (artikelen 53c tot en met g) tot en met P

Met de Veegwet wonen is aan artikel 45 van de Woningwet een zevende lid toegevoegd, waarmee bij algemene maatregel van bestuur gevallen kunnen worden bepaald waarin, en voorwaarden worden gesteld waaronder, het toegelaten instellingen, de met hen verbonden ondernemingen en de samenwerkingsvennootschappen wordt toegestaan om bepaalde werkzaamheden te verrichten in gebouwen van derden. Daar wordt met onderhavig besluit invulling aan gegeven met de nieuwe artikelen 53c tot en met 53g.

Werkzaamheden in gebouwen van derden worden uitsluitend toegestaan ten aanzien van gebouwen waarin minimaal 90% van de verhuureenheden wordt verhuurd aan huishoudens uit de DAEB-doelgroep. Ook mag de huur niet hoger zijn dan de liberalisatiegrens, namelijk € 710,68, en moeten dezelfde regels worden gevolgd als bij het eigen bezit aangaande de passendheidstoets. Dit betekent dat in het gebouw aan huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag maximaal een huurprijs mag worden gevraagd van € 586,68 voor één- en tweepersoonshuishoudens, en van € 628,76 voor meerpersoonshuishoudens. Als laatste telt de huurstijging die plaatsvindt in de gebouwen waaromtrent werkzaamheden worden geleverd, mee voor het bepalen van de huursom.

Er wordt een tweetal beheerconstructies toegestaan:

Werkzaamheden op basis van een dienstverleningsovereenkomst

Diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie voor gebouwen van derden mogen worden uitgevoerd op basis van een dienstverleningsovereenkomst. Deze constructie is uitgewerkt in het nieuwe artikel 53d, vierde lid. De diensten moeten betrekking hebben op woongelegenheden en aanhorigheden. De dienstverleningsovereenkomst dient te worden vormgegeven met een overeenkomst van opdracht betreffende lastgeving. Hiermee verricht de toegelaten instelling de werkzaamheden voor rekening (en dus voor economisch risico) van de pandeigenaar. In

de lastgevingsovereenkomst dient bepaald te worden dat de toegelaten instelling verplicht is te handelen in naam van de pandeigenaar. Zodoende wordt de toegelaten instelling geen contractpartij met de derde.

Diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie mogen worden gecombineerd met het in stand houden van en het treffen van kleinschalige voorzieningen in die woongelegenheden. Deze werkzaamheden worden tevens op basis van een overeenkomst van opdracht betreffende lastgeving uitgevoerd.

Bij ministeriële regeling worden nadere eisen aan de te tekenen overeenkomst gesteld. Gedacht kan worden aan een clause dat de overeenkomst kan worden ontbonden indien de Autoriteit de toestemming voor de werkzaamheden intrekt.

Werkzaamheden op basis van een zuivere huurconstructie

Dit betreft de constructie waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 45, zevende lid, onderdeel c, van de wet, waarna toepassing wordt gegeven aan onderdeel a. Die onderdelen zien op het huren van gebouwen van derden, ten behoeve van de exploitatie van die gebouwen. De constructie is uitgewerkt in de nieuwe artikelen 53d, eerste en derde lid. Omdat in dit geval de werkzaamheden plaatsvinden voor rekening en risico van de toegelaten instelling, worden aan deze constructie strikte voorwaarden gesteld. Zo moet er voldoende weerstandsvermogen zijn om de waarde en risico's van de beheerovereenkomst te kunnen opvangen. De overeenkomst van huur en verhuur mag een looptijd hebben van ten hoogste tien jaar, met mogelijkheid tot verlenging, geen koopoptie bevatten, en niet de aan de aanvrager toekomende bevoegdheid tot ontbinding aantasten. Deze eisen aan de overeenkomst zullen bij ministeriële regeling worden voorgeschreven.

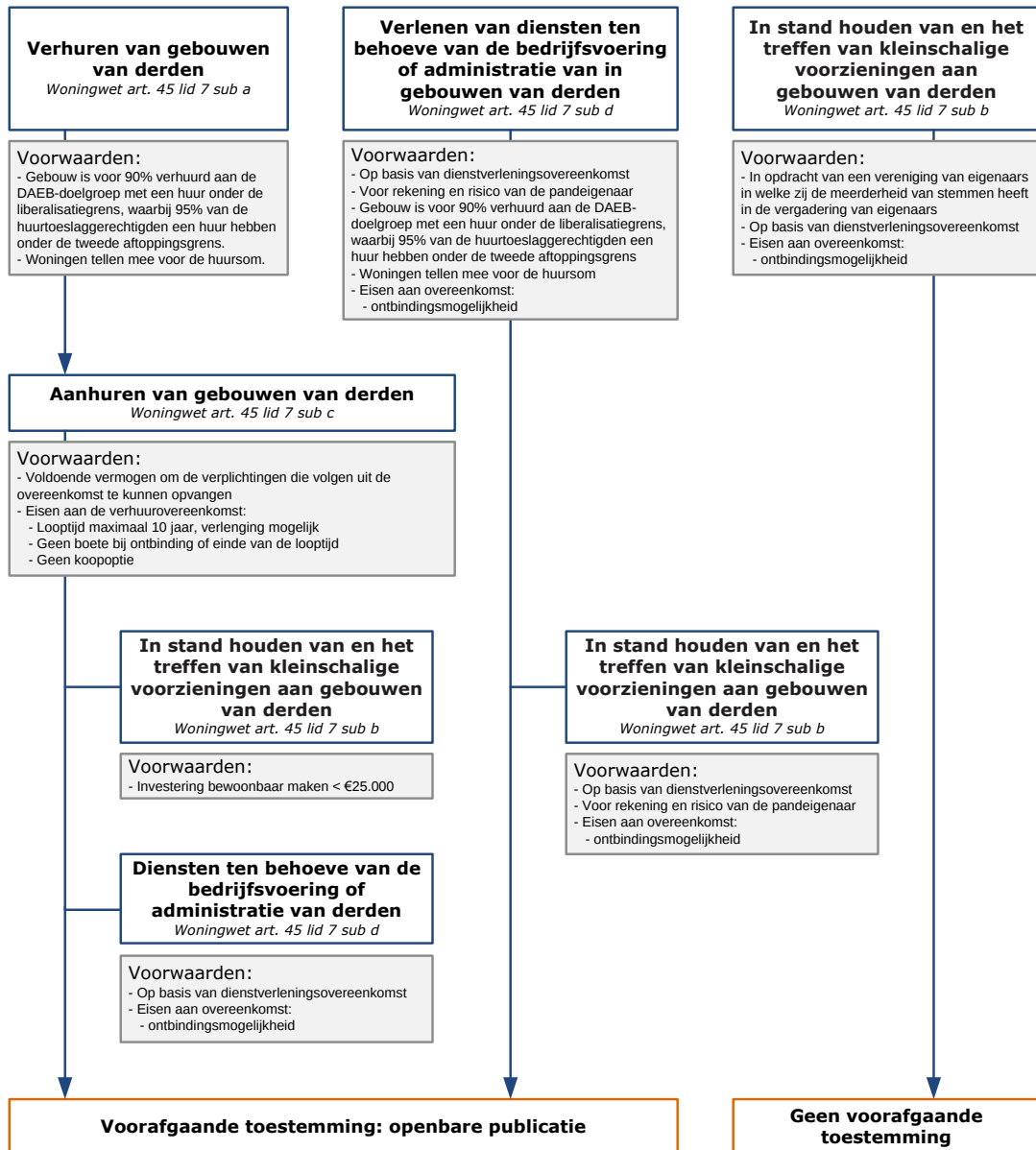
In woongelegenheden en aanhorigheden die worden aangehuurd, mogen verbouw- en onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd. Voor zover er werkzaamheden worden verricht met het oog op het geschikt maken van het gebouw voor bewoning, dan mag de investering per beoogde verhuureenheid niet hoger zijn dan € 25.000,-.

Hieronder is een schema met toegestane werkzaamheden in gebouwen van derden weergegeven:

Toegestane werkzaamheden in gebouwen van derde partijen

Artikel 45, lid 7, sub a t/m d Woningwet

Artikel 53c t/m 53g Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting



Voorafgaande toestemming

Voor werkzaamheden in gebouwen van derde partijen dient vooraf toestemming te worden gevraagd aan de minister, in casu de toezichthouder. Om het proces van aanhuren van gebouwen van derden zo transparant mogelijk te maken, is voorzien in een procedure van openbare publicatie. Deze procedure beoogt dat de marktpartijen weten welke gebouwen op de markt beschikbaar zijn om te verhuren. Zo wordt voorkomen dat er, anders dan voor inwerkingtreding van de Woningwet, ondoorzichtigheid is op de markt en toegelaten instellingen wordt verweten de markt te verstoren. Voorafgaande toestemming is niet vereist indien het verbouw- en onderhoudswerkzaamheden betreft voor gebouwen waarin de toegelaten instelling,

verbonden onderneming of samenwerkingsvennootschap meer dan 50% van het stemrecht heeft in de vereniging van eigenaars. Wel moet hiervoor een dienstverleningsovereenkomst zijn opgesteld.

De voorgeschreven procedure om marktpartijen op de hoogte te stellen van de beschikbaarheid van het gebouw geldt alleen indien de werkzaamheden worden uitgevoerd door toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen. Indien een verbonden onderneming de werkzaamheden uitvoert, is een markttoets niet nodig omdat een verbonden onderneming al opereert onder marktconforme condities.

De procedure bestaat uit de volgende stappen:

1. een pandeigenaar stelt een gebouw beschikbaar voor een toegelaten instelling;
2. de gemeente maakt dit langs elektronische weg algemeen bekend. Vermeld wordt een omschrijving van het bewuste gebouw, wat het tijdstip van aanvang en de looptijd is van de opdracht en hoe het gebouw nadien moet worden opgeleverd;
3. marktpartijen krijgen de gelegenheid om hun interesse te laten blijken om werkzaamheden in het gebouw uit te voeren;
4. zijn de werkzaamheden gedurende twee weken gepubliceerd, dan kan de toegelaten instelling toestemming vragen om de opdracht uit te voeren.

Op een aantal punten verschilt bovenstaande procedure van de markttoets voor niet-DAEB-werkzaamheden. Het doel van de procedures verschilt: bij de markttoets gaat het om werkzaamheden die niet behoren tot de kerntaak van toegelaten instellingen. De toegelaten instelling is derhalve niet degene die in de eerste instantie de werkzaamheden zou moeten uitvoeren. Bij werkzaamheden in gebouwen van derde partijen is nadrukkelijk vereist dat de werkzaamheden wel tot de DAEB-categorie, en dus de kerntaak van de toegelaten instelling, behoren. Daarom is de voorwaarde dat de toegelaten instelling alleen toestemming krijgt als er geen marktpartij geïnteresseerd is, niet opgenomen; de openbare publicatie heeft het karakter van een tender. De pandeigenaar kan dus kiezen met welke partij, marktpartij of toegelaten instelling, hij een overeenkomst wenst aan te gaan.

1. Een pandeigenaar stelt een gebouw beschikbaar

Een pandeigenaar heeft een gebouw in eigendom dat hij beschikbaar wil stellen voor bewoning door huishoudens met een laag inkomen. Hij meldt zich, al dan niet op uitnodiging van de toegelaten instelling, bij de gemeente.

2. De pandeigenaar formuleert de globale voorwaarden waaronder hij het pand beschikbaar stelt

Ten behoeve van de openbare publicatie formuleert de pandeigenaar een aantal globale voorwaarden waaraan hij wil dat de opdracht voldoet. Zo kan worden vastgesteld of marktpartijen geïnteresseerd zijn om de opdracht uit te voeren. In de opdracht is in elk geval opgenomen:

- de naam en de contactgegevens van de pandeigenaar;
- een omschrijving van het bewuste gebouw zoals het adres en overige typerende kenmerken van het gebouw;
- het startmoment en de duur van de opdracht;
- de wijze waarop en toestand waarin het gebouw na afloop van de opdracht dient te worden opgeleverd.

3. De opdracht wordt gepubliceerd door de gemeente; marktpartijen reageren op de opdracht

Op basis van de globale voorwaarden van de pandeigenaar kunnen marktpartijen inschatten of zij geïnteresseerd zijn en of zij werkzaamheden zouden willen uitvoeren in dit gebouw.

Om dit te inventariseren, publiceert de gemeente het voornemen en de voorwaarden. Dit geeft marktpartijen de gelegenheid om contact op te nemen met de pandeigenaar om een voorstel te doen. De publicatie van de opdracht door de gemeente dient vier weken te duren.

4. De toegelaten instelling vraagt toestemming

Wanneer een pandeigenaar voornemens is om de opdracht te verstrekken aan een toegelaten instelling en deze ook bereid is de werkzaamheden op zich te nemen, vraagt de toegelaten instelling op grond van artikel 53d toestemming aan de minister. Bij de aanvraag dient de toegelaten instelling de volgende documenten te overleggen: een verklaring van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente op wiens grondgebied de werkzaamheden worden uitgevoerd, waarin is opgenomen dat, indien de werkzaamheden zullen worden uitgevoerd door de toegelaten instelling of een samenwerkingsvennootschap, de hierboven beschreven procedure is gevolgd; de te tekenen overeenkomst tussen de pandeigenaar en de toegelaten instelling.

Een modelverklaring voor de gemeente wordt voorgeschreven bij ministeriële regeling. De minister geeft geen toestemming als uit de te tekenen overeenkomst of anderszins blijkt dat niet voldaan is aan de genoemde vereisten of indien de verklaring van de gemeente ontbreekt. Ook kan de toestemming uitblijven als blijkt dat het uitvoeren van de werkzaamheden te grote financiële risico's voor de toegelaten instelling met zich meebrengt of dat de financiële continuïteit van de toegelaten instelling niet voldoende is gewaarborgd.

De toegelaten instelling legt jaarlijks in de reguliere verantwoordingsprocedure verantwoording af over de werkzaamheden en gemaakte kosten. Als blijkt dat het voortzetten van de werkzaamheden leidt tot financiële risico's bij de toegelaten instelling of als tussentijds niet aan de voorwaarden voor het uitvoeren van de werkzaamheden wordt voldaan, kan de minister handhavend optreden en daartoe de bevoegdheden van artikel 61 en verder van de Woningwet inzetten. Daarnaast kan de toestemming tussentijds worden ingetrokken wanneer door het voortzetten van de werkzaamheden de financiële continuïteit van de toegelaten instelling niet langer is gewaarborgd of de financiële risico's van de opdracht onverantwoord groot zijn geworden.

Onderdeel Q en X

Met de wijziging van het eerste lid wordt, door voor de toepassing van artikel 46, tweede lid, van de wet te verwijzen naar bijlage 5 van het BTIV, beoogd te verduidelijken dat aan de hand van de genoemde inkomensgegevens dient te worden vastgesteld of het huishouden waarvan de huurder deel uitmaakt naar verwachting in aanmerking zal komen voor huurtoeslag in de zin van de Wet op de huurtoeslag. Aansluiten bij de feitelijke toekenning van de huurtoeslag is immers niet mogelijk, omdat de definitieve huurtoeslagtoekenning pas plaatsvindt ruimschoots nadat het huishouden de woning heeft betrokken, aan de hand van, onder meer, het definitief door

de Belastingdienst vastgestelde inkomen over het kalenderjaar waarop de toeslag betrekking heeft. Tevens wordt bijlage 5 gewijzigd. Bedragen zijn daarbij zoveel mogelijk vervangen door verwijzingen naar de bedragen in andere regelgeving, waar deze bedragen van zijn afgeleid. Hierdoor is het niet langer nodig om de bijlage jaarlijks te wijzigen om de bedragen te actualiseren.

Woningzoekende vergunninghouders moesten op grond van artikel 56 eerste en derde lid, aanhef en onderdeel a, een verklaring over de huishoudsamenstelling overleggen aan de toegelaten instelling, ten behoeve van het passend toewijzen van woongelegenheden. In de praktijk is dit onnodig, omdat de samenstelling van het huishouden reeds blijkt uit een verklaring van het COA die dient te worden overlegd. Dit is opgenomen in een nieuw derde lid. Het is geen vereiste dat die verklaring ook de namen van eventueel meeverhuizende gezinsleden noemt.

In het nieuwe zesde lid wordt een nieuw onderdeel b ingevoegd. Voor de inkomenstoetsing en verantwoording bij het passend toewijzen voor de huurtoeslag stelt artikel 56 van het BTIV het gebruik van belastingbescheiden voorop, tenzij sprake is van een van de uitzonderingscategorieën die in het derde lid van dat artikel zijn genoemd. Alleen als de Belastingdienst verklaart niet over gegevens van een betrokkene te beschikken, mag gebruik worden gemaakt van andere bescheiden, zoals beschreven in bijlage 5 van dit besluit. Gebruik van deze andere bewijsstukken is ook toegestaan in de gevallen waarin het actuele inkomen substantieel afwijkt van het bij de Belastingdienst bekende inkomen over een van de twee jaren voorafgaand aan het jaar van de toewijzing (t-1 of 1-2).

Bij een nadere beschouwing van dit artikel is geconcludeerd dat de eis om (ook) bij verhuur aan personen met een algemene bijstanduitkering op grond van de Participatiewet primair uit te gaan van belastinggegevens in feite tot een onnodige administratieve last leidt. Dit bijstandsinkomen ligt immers altijd onder de inkomensgrens voor de huurtoeslag, zodat een toewijzing aan hen altijd passend zal zijn. Toekenning van bijstand betekent dat betrokkene geen (ander) inkomen heeft. De gemeentelijke vermogenstoets sluit bovendien de aanwezigheid van vermogen als inkomstenbron uit.

Met de onderhavige wijziging wordt hierom geregeld dat bij toetsing en verantwoording bij de toewijzing aan algemeen bijstandontvangers niet langer gebruik hoeft te worden gemaakt van belastinggegevens, maar dat kan worden volstaan met een uitkeringsspecificatie van de bijstand.

Omdat de beschikking waarmee deze uitkering wordt toegekend soms al geruime tijd geleden is afgegeven, worden in dit verband de jaaropgave (over het jaar t-1) en recente specificaties over de uitkering bruikbaar geacht. Dit laatste kan zowel de maandopgave zijn die sommige gemeenten afgeven, of de specificatie over de toekenning die andere gemeenten verstrekken als het bedrag van de bijstand wijzigt (per januari en juli).

Onderdeel R

In artikel 98 is reeds opgenomen dat bijzondere omstandigheden, zoals sanering, ertoe kunnen leiden dat toestemming wordt gegeven voor een fusie, hoewel de lokale binding niet gewaarborgd is. Deze bijzondere omstandigheden kunnen een fusie over de woningmarktregiogrenzen heen vereisen. Met de wijziging van artikel 98 wordt dit

mogelijk gemaakt. De voorwaarde dat bij een reguliere fusie de lokale binding moet worden zijn gegarandeerd, blijft onderkopt van kracht.

Onderdeel S

Met de Veegwet wonen wordt voorgesteld dat het financieel reglement mede moet ingaan op de verbonden ondernemingen. In dit besluit wordt hieraan nader invulling gegeven. Op basis van de artikelen 104 tot en met 108 gold al dat de daar genoemde eisen die in het reglement moeten worden opgenomen niet alleen gelden voor de toegelaten instelling, maar ook voor haar dochtermaatschappijen. Hieraan is de verbonden onderneming waarin de toegelaten instelling meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen en ontslaan toegevoegd, zodat de eisen ook gelden voor stichtingen waarin de toegelaten instelling een vergelijkbare zeggenschap heeft als in dochters.

In artikel 104, tweede lid, onderdeel d wordt opgenomen dat toegelaten instellingen in het jaarverslag moeten ingaan op alle met haar verbonden ondernemingen. Het doel hiervan is dat inzicht wordt gegeven in de risico's die de toegelaten instelling door haar verbindingen loopt. Bij ministeriële regeling zullen nadere voorschriften worden gegeven over de wijze waarop moet worden verantwoord over de verbindingen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de omvang, aard en motief van de verbinding, de risico's daarvan en de wijze waarop deze beheerst worden.

Onderdeel U, onder 2

Op verschillende plekken in de wet- en regelgeving wordt het aantal verhuureenheden gebruikt als grens waarboven toegelaten instellingen aan bepaalde verplichtingen moeten voldoen. Echter, de systematiek om dit aantal te berekenen is niet overal gelijk. Dit geldt bijvoorbeeld voor het afzonderlijk beleggen van de controlfunctie en de staffels in de Wet normering topinkomens (WNT). Om dubbel werk voor toegelaten instellingen te voorkomen, wordt met de toevoeging van een tweede lid aan artikel 105 de systematiek uit de WNT ook toegepast bij de controlfunctie. Dit betekent dat verschillende soorten bezit ook verschillend worden gewogen: huurwoningen, eenheden in verzorgingshuizen, onzelfstandige eenheden, bedrijfsruimten en winkels tellen voor 1 verhuureenheid; maatschappelijk vastgoed telt voor 2 verhuureenheden en garages, parkeerplaatsen en overig bezit tellen voor 0,2 verhuureenheden.

Onderdeel W

Artikel 123 bepaalt dat een aantal bevoegdheden van de minister gemandateerd worden aan de Autoriteit woningcorporaties. De betreffende bevoegdheden zijn thans reeds aan de Autoriteit gemandateerd op grond van het Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichthouders Woningwet en WNT. Artikel 123 kan derhalve vervallen. Het betreft een wijziging zonder beleidsmatige gevolgen.

ARTIKEL II

De inwerkingtredingsbepaling voorziet in de mogelijkheid om aan de wijziging van artikel 56, vijfde lid (nieuw) terugwerkende kracht te verlenen. Hierdoor is het, om het

inkomen te controleren in het kader van het passend toewijzen, vanaf 1 januari 2017 voldoende als algemeen bijstandsontvangers een uitkeringsspecificatie van de bijstand overleggen. Naar verwachting zal voorliggend besluit op 1 juli 2017 in werking treden. Het wordt niet wenselijk geacht als toegelaten instellingen zich over 2017 via twee regimes moeten verantwoorden over de mate waarin zij hebben voldaan aan passend toewijzen. Nu dit onderdeel een voor alle betrokkenen begunstigende wijziging betreft, stuit het verlenen van terugwerkende kracht niet op rechtsstatelijke bezwaren.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok