WIJ WILLEM-ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van
tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets en bepaling van het erfpachtvoordeel;

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van …, nr. …, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op de artikelen 21c, tweede lid, 44c, eerste en derde lid, 44d, tweede lid, 45, zesde lid, en 53, vierde lid van de Woningwet;

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

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van …, nr. …, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 13, vierde lid, wordt “50” vervangen door “70”.

B

Artikel 41 komt te luiden:

Artikel 41

De goedkeuring, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, van de wet, is niet vereist voor:

a. het verwerven van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden indien de toegelaten instelling daar contractueel toe gehouden is jegens een derde aan wie de toegelaten instelling deze eerder heeft vervreemd;

b. werkzaamheden die bestaan uit herstructurering die in hoofdzaak plaatsvindt op grond die de toegelaten instelling voor 1 januari 2015 heeft verworven of aan de toegelaten instelling voor die datum in erfpacht is uitgegeven;

c. werkzaamheden die bestaan uit het verwerven van onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang van een andere toegelaten instelling waarbij:

1°. het bruto-vloeroppervlak van die onroerende zaken niet meer bedraagt dan 25% van het bruto-vloeroppervlak van alle van die investering deel uitmakende onroerende zaken, tot welk oppervlak mede behoort het vloeroppervlak van de bij die onroerende zaken behorende overdekte parkeervoorzieningen en de oppervlakte van de bij die onroerende zaken behorende overige parkeervoorzieningen, en,

2°. het overige deel van het bruto-vloeroppervlak verband houdt met werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang;

d. werkzaamheden waarvan Onze Minister op verzoek van de toegelaten instelling heeft vastgesteld dat, gelet op de aard en de omvang van de werkzaamheden, het evident is dat anderen dan toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen de werkzaamheden niet wensen te verrichten.

C

Artikel 42 komt te luiden:

Artikel 42

1. Het nagaan van welke anderen dan toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen de voorgenomen werkzaamheden wensen te verrichten, bedoeld in artikel 44c, tweede lid, onderdeel b, van de wet, vindt plaats door middel van een algemene bekendmaking door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar de voorgenomen werkzaamheden zullen plaatsvinden.

2. De bekendmaking, bedoeld in het eerste lid, vindt plaats op een elektronisch platform met landelijk bereik gedurende een periode van ten minste vier weken.

3. Indien na de bekendmaking, bedoeld in het eerste lid, blijkt dat de toegelaten instelling voornemens is de werkzaamheden te verrichten, deelt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar de voorgenomen werkzaamheden zullen plaatsvinden dit mee aan anderen als bedoeld in het eerste lid, die hebben gereageerd op de bekendmaking.

D

Artikel 43 komt te luiden:

Artikel 43

Het verzoek, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, van de wet, bevat in ieder geval een afschrift van de bekendmaking, bedoeld in artikel 42, eerste lid.

E

Voor artikel 45 wordt een opschrift ingevoegd, luidende:

§ 5. Erfpacht

F

Artikel 45 komt te luiden:

Artikel 45

1. Het financieel voordeel, bedoeld in artikel 44d, tweede lid, van de wet, is het verschil tussen:

a. de canon die de gemeente op basis van de actuele grondwaarde zou opleggen bij uitgifte van de grond, indien die bestemd is voor huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in de gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs, en;

b. de canon die de gemeente op basis van de actuele grondwaarde zou opleggen bij uitgifte van de grond met de bestemming voorafgaand aan een wijziging daarvan als bedoeld in artikel 44d, eerste lid, van de wet.

2. De grondwaarden, bedoeld in het eerste lid, worden uiterlijk een maand na wijziging van de bestemming bepaald door een onafhankelijke taxateur als bedoeld in artikel 1, eerste lid, die door de gemeente en de toegelaten instelling gezamenlijk is aangesteld voor rekening van de toegelaten instelling. De taxateur rapporteert aan beide partijen.

G

In artikel 52c wordt “bewonderscommissie” vervangen door “bewonerscommissie”.

H

In artikel 98, tweede lid, wordt “bedoeld in artikel 53, vierde lid, onderdeel c, van de wet, is 50” vervangen door “bedoeld in artikel 53, vierde lid, onderdeel d, van de wet, is 70”.

I

In artikel 118, tweede lid, onderdeel a, wordt “80% van de gemiddelde WOZ-waarde van die woongelegenheden” vervangen door “de marktwaarde in verhuurde staat van die woongelegenheden”.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2020.

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

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Nota van toelichting

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

In het regeerakkoord 2017-2021 “Vertrouwen in de toekomst” is opgenomen dat er meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector moeten komen. Middenhuurwoningen zijn van belang voor een goed functionerende woningmarkt. Deze woningen zijn nodig om bijvoorbeeld starters en jonge gezinnen te kunnen huisvesten. Vooral deze groepen hebben moeite om een betaalbare woning te vinden. Huurwoningen in het middensegment voorzien in een woningbehoefte van huishoudens die ofwel bewust kiezen voor huur vanwege de flexibiliteit, of geen andere keuze hebben. Daarin is ook een rol weggelegd voor toegelaten instellingen, naast het vervullen van hun kerntaak (diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB)).

In de kabinetsreactie op het rapport “Samen bouwen aan middenhuur”[1] zijn de hoofdlijnen van de in het regeerakkoord aangekondigde vereenvoudiging van de markttoets uiteengezet. Mede naar aanleiding hiervan zijn de Woningwet en de Huisvestingswet 2014 gewijzigd.[2] Met deze Wet maatregelen middenhuur zijn onder andere de absolute voorrangspositie voor marktpartijen en de zienswijze van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) vervallen. Voorliggend besluit bevat de nadere uitwerking van deze wijzigingen van de Woningwet: een vereenvoudiging van de bepalingen ten aanzien van de goedkeuringsprocedure voor het uitvoeren van niet-DAEB-activiteiten.

In voorliggende wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) maakt de markttoets plaats voor een marktverkenning, worden procedurele voorschriften en uitzonderingen beter gegroepeerd en worden nadere regels gesteld omtrent het taxeren van het mogelijke financiële voordeel van toegelaten instellingen in het geval van wijziging van de bestemming eeuwigdurend afgekochte erfpachtgrond. Hiermee wordt invulling gegeven aan de Wet maatregelen middenhuur en uitwerking gegeven aan verschillende moties en een amendement daarbij. Samen met de vereenvoudigingen in de Woningwet wordt zo gezorgd dat toegelaten instellingen gemakkelijker gewenste investeringen in het middenhuursegment kunnen doen.

Verder worden met dit besluit nog enkele technische correcties aangebracht. Daaronder valt onder andere de vervanging van onderdelen in formules waarbij voor de waarde van het vastgoed de marktwaarde in verhuurde staat was beoogd, maar dit werd uitgedrukt in een percentage van 70% van de WOZ-waarde. Deze onderdelen worden vervangen door de modelmatige marktwaarde, welke toegelaten instellingen al conform artikel 31 BTIV dienen te bepalen voor de jaarrekening.

---

[1] Kamerstukken II 2017/18, 32847, nr. 333

[2] Wet tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 ter verduidelijking van woonruimteverdeling van middenhuurwoningen en van de Woningwet ter vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden die niet behoren tot diensten van algemeen economisch belang (Wet maatregelen middenhuur)

Eerder is al een aantal vereenvoudigingen gerealiseerd door wijziging van het BTIV per 1 juli 2019 en een aanpassing van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV) per 1 oktober 2018. Zo is het minimumrendement van niet-DAEB-investeringen op projectniveau vervallen. In plaats daarvan wordt het rendement enkel nog gemonitord op portefeuilleniveau, als indicatie voor het op marktconforme condities opereren van de niet-DAEB-tak. Ook zijn transacties tussen toegelaten instellingen met verkoopportefeuilles waarvan maximaal 25% niet-DAEB vastgoed, vrijgesteld van de markttoets. Dit is ter voorkoming van onnodige administratieve lasten. Verder geldt een vrijstelling voor herstructurering op grond die in erfpacht is gegeven aan een toegelaten instelling. Dit laatste is de uitwerking van een aanbeveling van de Samenwerkingstafel middenhuur: voor deze situatie constateerde de partijen aan de Samenwerkingstafel dat marktinteresse niet plausibel was.

2. Inhoud van het voorstel

In deze wijziging wordt het BTIV in lijn gebracht met de vereenvoudiging van de markttoets, zoals vormgegeven in de Wet maatregelen middenhuur.

Daartoe wordt onder andere de goedkeuringsprocedure verder vereenvoudigd. Daarmee wordt uitwerking gegeven aan de motie Ronnes/Dik-Faber/Smeulders[3] en de motie Van Eijs[4], om de ontwikkeling van middenhuurwoningen door toegelaten instellingen te stimuleren en een gelijk speelveld met private partijen te borgen. Daarnaast worden nadere regels gesteld naar aanleiding van het amendement van de leden Ronnes en Koerhuis inzake eeuwigdurend afgekochte erfpacht.[5]

2.1 Vereenvoudigde markttoets

Sinds de invoering van de herziene Woningwet per 1 juli 2015, bestaat de goedkeuringsprocedure van niet-DAEB werkzaamheden door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) uit een markttoets, een volkshuisvestelijke toets, en een financiële toets.

- Als onderdeel van de markttoets verklaart de gemeente dat de toegelaten instelling niet bevoordeeld is en doet de gemeente een marktverkenning waarbij de marktpartij een voorrangspositie geniet.
- De volkshuisvestelijke toets voert de Aw uit, waarbij wordt bepaald of de voorgenomen niet-DAEB-activiteit ten dienste staat van de kerntaak en of de werkzaamheden noodzakelijk zijn. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer middenhuur bijdraagt aan gemengde wijken.
- De financiële toets wordt uitgevoerd door de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW). Het WSW voorziet de toegelaten instelling van een zienswijze voor de Interest Coverage Ratio (ICR) en Loan to Value (LtV) en de Aw beoordeelt de niet-DAEB-activiteit uit oogpunt van financiële continuïteit.

[3] Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 26
[4] Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 23
[5] Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 11

Bovenstaande oorspronkelijke goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-investeringen bleek onnodige belemmeringen en dubbelingen te bevatten en vormde daarmee een drempel voor de realisatie van middenhuur.

Met deze wijziging van het BTIV wordt de goedkeuringsprocedure vereenvoudigd tot een marktverkenning door het vervallen van de volkshuisvestelijke toets van de Aw. Zo hoeft de gemeente bijvoorbeeld niet langer een verklaring te overleggen dat de investering noodzakelijk is. Gemeenten beoordelen of nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden noodzakelijk zijn vanuit het oogpunt van het volkshuisvestingsbeleid. Indien de gemeente een marktverkenning doet/de openbare publicatie verzorgd, wordt de noodzakelijkheid ervan daarom vanuit het oogpunt van de volkshuisvesting aangenomen.

Daarnaast kijkt de Aw in de goedkeuringsprocedure vooraf ook niet meer of de werkzaamheden bijdragen aan de DAEB. Zoals eveneens van toepassing is op andere werkzaamheden zonder goedkeuringsprocedure, blijft dit aspect nog wel van belang in het reguliere toezicht. Met deze wijziging wordt een vergaande vrijstelling van de markttoets voor de realisatie van middenhuurwoningen ingevoerd. De markttoets krijgt daarmee het karakter van een openbare marktverkenning. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan de eerder aangehaalde motie Ronnes/Dik-Faber/Smeulders.

De Aw beoordeelt in de vereenvoudigde markttoets of geen onverantwoorde financiële risico's worden gelopen voor de DAEB-activiteiten en of de gewenste investering openbaar is gepubliceerd. Dit dient ertoe om het gelijke speelveld tussen toegelaten instellingen en marktpartijen bij het realiseren van middenhuur te borgen, waarmee uitvoering wordt gegeven aan de eerder aangehaalde motie Van Eijs.[6] Met de openbare publicatie worden alle geïnteresseerde partijen in staat gesteld om een investeringsvoorstel te doen. Dit besluit schrijft geen criteria voor ten aanzien van de inhoud van de marktverkenning. De uitgangspunten hiervoor zijn dat de drempel zo laag mogelijk gehouden moet worden en de gemeente de best passende invulling aan de marktverkenning kan geven. Door de openbare publicatie wordt gestimuleerd dat zoveel als mogelijk investeringsmiddelen kunnen worden gemobiliseerd om het aanbod van betaalbare middenhuurwoningen te vergroten. Zie in onderstaande tabel de oude en nieuwe situatie.

Tabel 1. *Van markttoets naar marktverkenning*

Oud	**Nieuw**
Gemeente legt vast dat een niet-daeb-investering noodzakelijk is op basis van de lokale volkshuisvestelijke opgave.	***Vervalt:*** *volkshuisvestelijke goedkeuringsprocedure door Aw vervalt. Noodzakelijkheid wordt verondersteld op basis van publicatie gewenste investering.*
Gemeente publiceert digitaal ten minste vier weken lang gewenste investering en de voorwaarden waaronder deze moeten worden uitgevoerd.	Gemeente publiceert digitaal op een platform met landelijk bereik ten minste vier weken lang de gewenste investering en de voorwaarden waaronder deze moeten worden uitgevoerd. (Gedurende vijf jaar wordt gebruik van een platform voor gemeenten door BZK bekostigd).

[6] Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 23

Voorrang marktpartijen om te reageren. Indien geen interesse, dan mogen toegelaten instellingen biedingen uitbrengen.	***Vervalt:*** *toegelaten instellingen en marktpartijen kunnen gelijktijdig meedingen, gelijk speelveld.*
De gemeente verklaart de toegelaten instelling niet te bevoordelen.	***Vervalt****: door openbare marktverkenning geborgd.*
Is de toegelaten instelling bereid de investering te doen, dan maakt de gemeente een melding bij de Aw.	***Vervalt****: melding vooraf heeft geen meerwaarde voor het extern toezicht.*
De toegelaten instelling verzoekt om een zienswijze WSW voor de ICR en LTV.	***Vervalt****: dubbeling in toezicht van WSW en de Aw.*
Indienen goedkeuringsverzoek bij de Aw, met daarbij de algemene bekendmaking, projectinformatie, zienswijze van het WSW en verklaring van de gemeente.	Indienen goedkeuringsverzoek bij de Aw met de algemene bekendmaking.
De Aw besluit binnen acht weken op het verzoek.	Blijft gelijk.
De Aw overweegt of de niet-DAEB-investering ten dienste staat aan de DAEB.	***Vervalt****: volkshuisvestelijke goedkeuringsprocedure door Aw vervalt.*
Indien er te weinig middelen zijn voor DAEB-activiteiten, volgt geen goedkeuring.	***Vervalt:*** *met reeds voltooide scheiding/splitsing uiterlijk per 1-1-2018 twee zelfstandig levensvatbare en financierbare takken*
De Aw weegt het minimaal voorgeschreven rendement op projectniveau mee in haar overweging.	***Vervalt:*** *toezicht op opereren onder marktconforme condities op portefeuilleniveau*
Indien aannemelijk risico t.a.v. de financiële continuïteit, volgt geen goedkeuring.	Blijft gelijk.

2.2 Nieuwe ordening goedkeuringsprocedure

Zoals in de memorie van toelichting bij de Wet maatregelen middenhuur[7] is opgenomen, blijkt uit de praktijk dat toegelaten instellingen en gemeenten moeite hebben met zicht krijgen op alle inhoudelijke en procesmatige vereisten rondom het mogen uitvoeren van niet-DAEB-werkzaamheden. De regering wil hier duidelijkheid in verschaffen. Een meer logische groepering en ordening van de regelgeving voor niet-DAEB-werkzaamheden tussen de Woningwet, het BTIV en de RTIV levert hieraan een bijdrage.

Met de wijziging van de Woningwet en het BTIV zijn de gronden voor het onthouden van de goedkeuring van de aanvraag en de procesmatige vereisten gegroepeerd en samengevoegd. Dit leidt tot een verduidelijking van de regelstructuur. In artikel 44c van de Woningwet zijn de afkeuringsgronden opgenomen. In artikel 41 van het BTIV staan de uitzonderingen voor de goedkeuringsprocedure en in artikel 42 de regels rondom de algemene bekendmaking. In artikel 43 is beschreven welke bescheiden ten minste bij het verzoek om goedkeuring dienen te worden bijgevoegd. De artikelen zijn hieronder toegelicht. Artikel 44, waarin de regels staan voor het aantrekken van financiële middelen voor de niet-DAEB-tak, blijft ongewijzigd. Met de herschikking van

[7] Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 3

de artikelen is het vrijgekomen artikel 45 benut voor nadere bepalingen over eeuwigdurend afgekochte erfpachtgrond (zie 2.3).

2.3 Erfpacht

Artikel 44d van de Woningwet bepaalt dat voor grond die door de gemeente in eeuwigdurende erfpacht is uitgegeven aan een toegelaten instelling bij wijziging van de bestemming van de grond naar huurwoningen in het middensegment de canon niet mag worden verhoogd. Hiermee wordt beoogd een belemmering voor de ontwikkeling van middenhuurwoningen op erfpachtgrond weg te nemen. De voordeelberekening, zoals voorgeschreven in art. 45, brengt het financiële voordeel aan de toegelaten instelling als gevolg van het uitblijven van de canonverhoging in kaart. Het voordeel dient ten goede te komen aan de daeb-activiteiten van de toegelaten instelling.

De bepaling ziet verder onder meer op het financiële voordeel dat een toegelaten instelling kan verkrijgen ten opzichte van andere marktpartijen als gevolg van voornoemde wijziging van de bestemming van in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven grond. Met de onderhavige wijziging in het BTIV is een eenduidige methode van het bepalen van dit financieel voordeel uitgewerkt. In het middensegment vallen in dit verband, zoals omschreven in artikel 44d, eerste lid, Woningwet, huurwoningen met een aanvangshuurprijs van minimaal het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (thans € 720,42) en maximaal een in een gemeentelijke verordening bepaalde aanvangshuurprijs.

Het financieel voordeel is bepaald op het verschil tussen de canon die de betrokken gemeente zou opleggen bij uitgifte van de betreffende grond vóór bestemmingswijziging en de canon die de gemeente zou opleggen bij uitgifte van de betreffende grond na bestemmingswijziging. Om de twee verschillende canons te kunnen bepalen, is een vergelijking van onderliggende grondwaarden afgezet tegen gemeentelijk beleid nodig. Omdat eeuwigdurende erfpachtovereenkomsten kunnen dateren uit het verleden, is een vergelijking tussen een in het verleden betaalde canon en een canon op basis van actuele waarden niet representatief. Daarom dienen er twee taxaties van actuele grondwaarden te worden opgesteld. De taxateur geeft vanuit diens gebruikelijke werkwijze en deskundigheid, bijvoorbeeld conform richtlijnen zoals de International Valuation Standards (IVS) en European Valuation Standards (EVS), in het rapport aan op basis van welke uitgangspunten beide berekeningen zijn gemaakt. Bij de taxatie van de grondwaarde na bestemmingswijziging wordt gerekend met inachtneming van de bestemmingswijziging. Bij de taxatie van de grondwaarde voor bestemmingswijziging, houdt de taxateur bij het vaststellen van de peildatum rekening met tussentijdse marktontwikkelingen, indien hiervoor aanleiding is, om zodoende de actualiteit te waarborgen. Mede om deze reden is voorgeschreven dat de taxatie binnen een maand na bestemmingswijziging dient plaats te vinden. De taxateur wordt door de gemeente en woningcorporatie gezamenlijk aangesteld voor rekening van de woningcorporatie en rapporteert aan beide partijen.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat, indien er sprake is van financieel voordeel in voornoemde zin, dit op grond van artikel 44d van de Woningwet toegerekend dient te worden aan de DAEB die aan de toegelaten instelling (of samenwerkingsvennootschap)

zijn opgedragen. Verwerking hiervan vindt plaats in het boekjaar van de realisatie van de bestemmingswijziging.

2.4 Waardering onroerende goederen

In het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW is de beoordeling van financiële continuïteit gericht op drie onderdelen:

1. *Liquiditeit*: creëert de toegelaten instelling op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?
2. *Vermogen*: is er – nu en in de toekomst – voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?
3. *Onderpand*: is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

Ten aanzien van het derde punt, drukt de dekkingsratio uit of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De dekkingsratio toetst hoe de marktwaarde van het onderpand in verhouding staat tot de leningenportefeuille. De dekkingsratio is relevant in geval van een slechte financiële positie en (dreigende) discontinuïteit. Uitgangspunt voor bepaling van de waarde van het onderpand is de marktwaarde in verhuurde staat.

Berekening

$$\text{Dek.} = \frac{\text{Nominale schuld}}{\text{Marktwaarde verhuurde staat}}$$

Overgang WOZ naar marktwaarde

Per 1 januari 2020 wordt door de Wet maatregelen middenhuur de waardering op basis van de WOZ-waarde vervangen door de waardering op basis van de marktwaarde. Doordat de marktwaarde op dit moment als waardering in de jaarrekening van toegelaten instellingen is opgenomen is het niet meer noodzakelijk om een benadering van de marktwaarde toe te passen op basis van een percentage van de WOZ-waarde. De waardering van de jaarrekening conform het handboek marktwaardering geeft een meer reëel beeld van de onderpandwaarde dan een benadering op basis van een percentage van de WOZ-waarde.

De normering van de dekkingsratio wordt vastgesteld op een bovengrens van 70% van de modelmatige marktwaarde. De definitie en normering sluit inhoudelijk aan bij de oorspronkelijke definitie van de dekkingsratio op basis van WOZ-waarde welke was opgenomen in de 'Financial risks en scoringsrichtlijnen'[8] van het WSW. Op grond hiervan hanteerde het WSW als kritieke grenswaarde voor de dekkingsratio van een gemiddelde toegelaten instelling een norm van 50% van de WOZ-waarde. Het betrof een benadering van de onderpandwaarde. De onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand werd bepaald op 70% van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat werd benaderd door uit te gaan van 70% van de WOZ

[8] WSW Risico Score Model - Financial Risk Definities en Scoringsrichtlijnen (2014): https://www.wsw.nl/corporaties/risicobeoordeling/financial-risks/

waarde (70% * 70% = 49% van de WOZ). De nieuwe norm is daarmee gelijk aan de oude norm.

3. Uitvoering, toezicht en handhaving

Op grond van het Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichthouders Woningwet en WNT is de Aw belast met het toezicht op de naleving van artikel 44c van de Woningwet. Het behandelen van en besluiten op verzoeken tot goedkeuring voor nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden is eveneens een taak van de Aw. Naar aanleiding hiervan heeft de Aw een toets uitgevoerd naar de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid van voorliggende wijziging. De Aw gaf daarin drie zaken mee.

De Aw heeft erop gewezen dat een verwijzing naar een eerdere BTIV-aanpassing onvolledig was in artikel 41, eerste lid, onderdeel b. Hier miste het woord ‘hoofdzakelijk’, wat onbedoeld de vrijstelling van de markttoets bij werkzaamheden die hoofdzakelijk plaatsvindt op grond die in erfpacht is uitgegeven beperkt. Dit is daarom gecorrigeerd.

Daarnaast constateerde de Aw dat de voorliggende wijziging een lastenverlichting met zich brengt voor toegelaten instellingen, de Aw en het WSW.

Tot slot wordt opgemerkt dat hoewel de volkshuisvestelijke toets niet meer wordt meegewogen in de vergunningsverleningsfase, deze vanuit toezicht blijft gelden op basis van artikel 45, vierde lid, Woningwet. De Aw geeft aan dat dit een risico met zich kan brengen omdat het pas op een later moment getoetst wordt. Zoals ook het geval is bij andere werkzaamheden zonder goedkeuringsprocedure, blijven deze aspecten nog altijd van belang in het reguliere toezicht. De Aw kan, indien daar aanleiding toe is, alsnog handhavend optreden. Op basis van deze opmerking is dat toegelicht bij het onderhavige besluit.

4. Lasten voor burgers en bedrijven

Zoals beschreven in de memorie van toelichting bij de Wet maatregelen middenhuur, dalen de administratieve lasten van bedrijven met 6%, ofwel € 10.800 per jaar door de vereenvoudiging van de markttoets. Dit is een gevolg van het vervallen van de zienswijze van het WSW en overzichtelijkere en duidelijkere regelgeving. Hierdoor, en vanwege het vervallen van de volkshuisvestelijke toetsing door Aw, worden de procedures verkort. Voorts hebben de Vereniging voor Nederlandse Gemeenten (VNG), Aedes en Holland Property Plaza (HPP) toegezegd om een standaardformulier te ontwikkelen voor de marktverkenning[9], hetgeen de administratieve lasten verder kan beperken.

Het uitzetten van de marktverkenning ten behoeve van markttransparantie bij plannen voor middenhuur zorgt voor kosten bij gemeenten. Zij moeten in de toekomst de projecten op een elektronisch platform met landelijk bereik publiceren. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) komt gemeenten hierin tegemoet

[9] Zoals aanbevolen in het rapport ‘Samen bouwen aan middenhuur’ (01-01-2018) van Rob van Gijzel.

door een dergelijk platform te faciliteren. Sinds de lancering van het platform begin 2018, draagt de Rijksoverheid gedurende vijf jaar de kosten van dit platform. Dit betekent dat partijen kosteloos projecten kunnen publiceren op het platform. Het is niet verplicht om gebruik te maken van dit platform, nu of na vijf jaar. Het is daarmee na 2023 aan gemeenten om te beslissen hoe zij de elektronische publicatie met landelijk bereik willen verzorgen. De kosten voor het huidige platform bedragen € 1000,- per jaar.

In Nederland vinden jaarlijks op basis van huidig beleid maximaal 1000 liberaliseringen op in erfpacht uitgegeven grond plaats. Op dit moment is niet de verwachting dat dit maximum gehaald zal worden. De gemeente met de meeste liberaliseringen op in erfpacht uitgegeven grond, jaarlijks 600 woningen, is namelijk Amsterdam en daar is sprake is van voortdurende erfpacht. Het amendement ziet uitsluitend op eeuwigdurende erfpacht. In overige gemeenten, waarin in totaal jaarlijks ongeveer 400 liberaliseringen op erfpachtgrond plaatsvinden, is vaak wel sprake van eeuwigdurende erfpacht.

Voor wat betreft de vaststelling van het erfpachtvoordeel zijn de kosten grosso modo € 1.000 per taxatieopdracht voor twee taxaties gezamenlijk, inclusief administratieve lasten voor het opdrachtgeverschap en verwerking. Naar verwachting bestaat de helft van die € 1.000 uit kosten voor de externe taxateur, 1/4^{e} uit kosten die gemeenten en corporaties gezamenlijk maken om uitvoering te geven aan hun opdrachtgeverschap en 1/4^{e} uit kosten voor de administratieve verwerking door de corporatie en toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties hierop.

Het proces van liberalisering hoeft niet te worden vertraagd als direct gevolg van deze aanpassing, waardoor met een huurderving geen rekening gehouden hoeft te worden. Deze aanpassing, die verband houdt met het genoemde amendement Ronnes-Koerhuis, leidt tot een toename aan regeldruk en extra administratieve handelingen voor zowel de gemeente als de toegelaten instelling, vanwege het gezamenlijke opdrachtgeverschap, alsmede de administratieve verwerking van het bedrag van het financieel voordeel en toezicht hierop van de Aw. De werkelijke administratieve lastenverzwaring hangt af van het aantal voorvallen en wordt ingeschat op maximaal € 400.000 per jaar, waarvan € 50.000 voor gemeenten en € 350.000 voor corporaties.

5. Advisering door het Adviescollege toetsing regeldruk

Een conceptversie van dit besluit is voor advies aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) voorgelegd. In het advies van 24 juni 2019 constateert het college dat de voorgestelde wijzigingen, zoals eerder berekend, bijdragen aan een lastenluwere inrichting van wet- en regelgeving. Op basis van de adviespunten van het college is de nota van toelichting uitgebreid en verduidelijkt op een aantal punten.

Met betrekking het platform marktverkenning, adviseert het college om de regeldrukparagraaf aan te vullen met een verduidelijking over de lopende termijn van het platform en de voortzetting en de kosten van het platform na 5 jaar. Op basis van deze opmerking is de regeldrukparagraaf uitgebreid.
Met betrekking tot de berekening van het financieel voordeel bij erfpacht adviseert het college om in de toelichting te verduidelijken wat er met het voordeel gebeurt en hoe de voordeelberekening bijdraagt aan het beleid van de woningcorporaties met betrekking

tot middenhuur. Aan deze opmerking is gehoor gegeven door in de toelichting aan deze punten aandacht te besteden.

Voorts adviseert het college om de regeldrukparagraaf aan te vullen met een toelichting over de eventuele (hoogte van de) regeldruk die ontstaat als gevolg van de voordeelberekening bij erfpachtgronden. Naar aanleiding van dit advies, is kort aangevuld welke administratieve handelingen stap voor stap uitgevoerd zullen worden. Tot slot adviseert het college om de regeldrukparagraaf aan te vullen met een nadere uiteenzetting en duiding van het geschatte bedrag van C 400.000,- aan regeldrukkosten. Hierop is het bedrag per voorval (jaarlijks 400 voorvallen à € 1.000,-) uitgesplitst in kosten voor de externe taxateur en kosten voor het opdrachtgeverschap en administratieve verwerking voor gemeenten en corporaties. Daarmee is de opbouw van de jaarlijkse kosten van € 400.000,- inzichtelijk gemaakt.

6. Consultatie

Er heeft een openbare internetconsultatie plaatsgevonden over het ontwerpbesluit. Hierop zijn reacties binnengekomen van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, AKD, Aedes, de VNG, de Woonbond, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), de gemeente Rotterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Naar aanleiding van de consultatie is de toelichting op een aantal punten verduidelijkt. Daarnaast is de artikeltekst van artikel 41, eerste lid, onderdeel b aangepast.

Wijziging artikel 41, eerste lid, onderdeel b

Zoals door verschillende partijen (bijvoorbeeld VNG, AKD, AFWC, gemeente Rotterdam en de Aw) opgemerkt, miste het woord ‘hoofdzakelijk’ in het ontwerpbesluit, terwijl dit in een eerdere BTIV-wijziging is opgenomen. De onjuiste verwijzing in dit besluit zou onbedoeld de vrijstelling van de markttoets bij werkzaamheden op grond die hoofdzakelijk plaatsvindt op grond die in erfpacht is uitgegeven beperken. Dit is daarom gecorrigeerd.

Verduidelijking toelichting

Verschillende partijen pleiten in hun reacties op de internetconsultatie voor volledige afschaffing van de markttoets (VNG, Aedes, AFWC, VTW) of voor een ondergrens alvorens de marktverkenning vereist is (gemeente Bodegraven-Reeuwijk, gemeente Rotterdam, VNG). In het pleidooi voor verdergaande tot volledige afschaffing van de marktverkenning stoelen enkelen (bijvoorbeeld VNG, gemeente Bodegraven-Reeuwijk, gemeente Rotterdam) zich op het argument dat marktpartijen geen interesse hebben in de projecten waarvoor markttoetsen uitgevoerd moeten worden. Om voldoende middenhuur te realiseren zijn alle partijen nodig. In de praktijk bleken investeerders gemeentelijk bouwprojecten echter niet goed te kunnen vinden. Alleen met een marktverkenning kunnen alle partijen zich melden en kan worden bepaald of marktpartijen interesse hebben. Dankzij de marktverkenning wordt transparante mededinging tussen toegelaten instellingen en marktpartijen bewerkstelligt. Daarom wordt vastgehouden aan dit criterium. Dit is verduidelijkt in de toelichting.

Tevens bewerkstelligt voorliggende wijziging een balans tussen verschillende moties. Waar de motie Ronnes/Dik-Faber/Smeulders[10] verzoekt om een vergaande vrijstelling, verzoekt de motie Van Eijs[11], om een gelijk speelveld met private partijen te borgen. Door de goedkeuringsprocedure verder te versimpelen tot een marktverkenning wordt aan de motie Ronnes/Dik-Faber/Smeulders tegemoet gekomen en door elke partij via de marktverkenning de mogelijkheid te geven te reageren op nieuwe projecten wordt en het gelijke speelveld bewaakt.

AKD verzoekt in haar reactie om de bevestiging dat het de gemeente vrij staat aan te geven op welke criteria zij haar keuze naar aanleiding van de marktverkenning baseert. In dit besluit worden geen nadere eisen gesteld aan de marktverkenning. Dat is expliciet gemaakt in de toelichting.

Aedes draagt aan dat hoewel in het voorliggende besluit de verklaring van de gemeente dat een investering noodzakelijk is vervalt, het vereiste van noodzakelijkheid nog altijd is opgenomen in de Woningwet. De noodzakelijkheid van de investering wordt echter geacht voldoende geborgd te zijn doordat de gemeente de openbare publicatie verzorgt (waaraan een afweging ten grondslag ligt). De Aw zal daarom alleen controleren of er een openbare verkenning is gepubliceerd. Dit is verduidelijkt in de toelichting.

Berekening voordeel erfpacht

De AFWC geeft aan dat het voorgestelde artikel 45 van het BTIV geen betekenis heeft voor Amsterdam omdat in deze stad geen sprake is van eeuwigdurende erfpacht, maar van voortdurende erfpacht. Als het doel was om ook in voor voortdurende erfpacht nadere regels vast te stellen, dan wordt dit volgens de AFWC niet bereikt. Het is correct dat deze nadere regels enkel gelden voor eeuwigdurende erfpacht. Dit komt vanwege de grondslag voor deze bepaling, die bij amendement is gecreëerd in artikel 44d van de Woningwet. Het amendement spreekt enkel over grond in eeuwigdurende erfpacht.

Overig

De VNG draagt aan dat er onduidelijkheid bestaat over de uitwerking van de marktverkenning met betrekking tot de voorwaarden in de openbare publicatie en het vervolgtraject. Dit besluit schrijft geen criteria voor ten aanzien van de inhoud van de marktverkenning om de drempel zo laag mogelijk te houden en zodat de gemeente de best passende invulling aan de marktverkenning kan geven. Zoals aangegeven in de memorie van toelichting bij de Wet maatregelen middenhuur werken VNG, HPP en Aedes samen aan een handreiking over de marktverkenning. Hierin kan de gegeven ruimte binnen het voorliggende besluit nader geduid worden.

Tot slot refereren de AFWC en VNG aan eerdere wijzigingen van het BTIV, onder andere aan de vrijstelling van de markttoets bij onderlinge verkoop tussen toegelaten instellingen indien de verkoopportefeuille bestaat uit maximaal 25% DAEB-vastgoed of andere onderwerpen die geen onderdeel zijn van dit besluit, zoals werkzaamheden voor derden. Ook is door enkele partijen ingegaan op de (on)wenselijkheid van enkele onderwerpen (al dan niet bij amendement ingevoegd) in de Wet maatregelen middenhuur. Omdat al deze onderwerpen buiten het bereik van dit besluit liggen, is hier verder niet op ingegaan.

[10] Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 26
[11] Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 23

II. ARTIKELSGEWIJS

ARTIKEL I

Onderdelen A en H: dekkingsratio op basis van marktwaarde

Met deze wijzigingen wordt de dekkingsgraad die 50 procent van de WOZ-waarde bedroeg, vervangen door 70 procent van de marktwaarde. Voor een meer gedetailleerde uitleg wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van het algemene deel van deze nota van toelichting.

Onderdeel B: Groeperen van de uitzonderingen voor de goedkeuringsprocedure

Met de wijziging van de Woningwet door de Wet maatregelen middenhuur is geregeld dat voorafgaande goedkeuring van de minister is vereist indien de toegelaten instelling nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden op zich neemt die bestaan uit het doen bouwen of verwerven van vastgoed. Daarmee is een aantal van de bestaande uitzonderingen niet meer nodig: de uitzondering voor verhuur, verkoop en onderhoud van eigen niet-DAEB-bezit (voorheen artikel 41, onderdelen a, d, e en g) en het verlenen van diensten aan de eigen verbonden onderneming. Daarnaast zijn enkele uitzonderingen door middel van een eerdere wijziging van het BTIV toegevoegd. In artikel 41 zijn deze uitzonderingen voor de goedkeuringsprocedure gegroepeerd: koop bij een terugkoopplicht, herstructurering op eigen grond of erfpachtgrond, transacties tussen toegelaten instellingen en werkzaamheden waarvoor geen marktinteresse is.

<u>Terugkoopplicht</u>

Er is een uitzondering voor de goedkeuringsprocedure in het geval van het terugkopen van een woning waarvoor contractueel een terugkoopplicht voor de toegelaten instelling is bedongen. In deze gevallen zou een goedkeuringsprocedure in de praktijk op gespannen voet kunnen staan met de contractuele verplichting van de toegelaten instelling tot terugkoop. Deze contractuele verplichting tussen de toegelaten instelling en de huidige eigenaar van de woning moet gerespecteerd worden. Anders zou dit voor de huidige eigenaar van de woning waarop een terugkoopplicht rust tot onzekerheid leiden en zou de toegelaten instelling door niet-nakoming van haar contractuele verplichtingen schadeplichtig kunnen zijn.

<u>Herstructurering eigen grond en erfpacht</u>

In lijn met de aanbeveling uit het eindrapport van de Samenwerkingstafel middenhuur, is geregeld dat geen goedkeuring vereist is in het geval van herstructurering op grond die vóór 1 januari 2015 ofwel in eigendom is van de toegelaten instelling, ofwel in erfpacht is gegeven aan een toegelaten instelling. Doordat de marktpartij ook het erfpachtcontract moet overnemen van de toegelaten instelling zijn de kosten voor ontwikkeling te hoog en is marktinteresse niet plausibel, hetgeen ook is geconstateerd door de Samenwerkingstafel middenhuur.

<u>Transacties tussen toegelaten instellingen</u>

Wanneer een toegelaten instelling vastgoed wil overnemen van een andere toegelaten instelling, bijvoorbeeld omdat een complex buiten het eigen regionale werkgebied ligt en er deels sprake is van niet-DAEB-vastgoed, moet de aankopende toegelaten instelling de goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-werkzaamheden doorlopen. Uit de praktijk is gebleken dat er voor transacties met een beperkt aandeel niet-DAEB geen

marktinteresse is. Daarom is geen voorafgaande goedkeuring vereist bij transacties tussen toegelaten instellingen van portefeuilles die overwegend uit DAEB-werkzaamheden bestaan, maar waarbij een beperkt aandeel niet-DAEB-werkzaamheden betrokken is. Hiermee worden onnodige administratieve lasten voorkomen met borging van een gelijk speelveld tussen toegelaten instellingen en marktpartijen. Om te voorkomen dat toegelaten instellingen zich kunnen onttrekken aan de procedure als zij relatief omvangrijke verkooptransactie met niet-DAEB verrichten, is bepaald dat de procedure alleen vervalt als minimaal 75% van de betreffende verkoopportefeuille uit DAEB-werkzaamheden bestaat.

<u>Geen goedkeuringsprocedure in verband met de aard en omvang van de werkzaamheden</u>

Er zijn ook gevallen waar het uitvoeren van de goedkeuringsprocedure geen toegevoegde waarde heeft, omdat gegeven de aard of omvang van de werkzaamheden vooraf duidelijk is dat deze niet zal resulteren in interesse van marktpartijen. De minister kan in die gevallen toestemming geven af te zien van de procedure.

Onderdeel C: De algemene bekendmaking

Eén van de doelen van de goedkeuringsprocedure bij nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden is het borgen van een gelijk speelveld met marktpartijen. Hiertoe dient de algemene bekendmaking, zoals voorgeschreven in artikel 42. Voor een gelijk speelveld is het van belang dat marktpartijen op de hoogte zijn van voorgenomen investeringen in middenhuur. Op basis van de uitkomst van de marktverkenning kan gesteld worden of een marktpartij al dan niet interesse heeft in een project. Doordat alle geïnteresseerden zich kunnen melden, wordt transparante mededinging bewerkstelligt. In de Woningwet is daarom opgenomen dat geen goedkeuring verleend wordt voor nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden indien niet via een marktverkenning is nagegaan of anderen dan de toegelaten instelling interesse hebben in het uitvoeren van de werkzaamheid. Met dit besluit is toegevoegd dat de marktverkenning wordt uitgevoerd door de gemeente als verantwoordelijke voor het lokale volkshuisvestingsbeleid. Via de marktverkenning kunnen alle partijen ervan kennisnemen en krijgen zij dezelfde informatie om te bepalen of zij de activiteit op zich willen nemen. De gemeente doet de marktverkenning door middel van een algemene bekendmaking die minimaal vier weken gepubliceerd is via een digitaal platform met landelijk bereik, zoals het Platform marktverkenning. Dit platform is naar aanleiding van de aanbevelingen van de Samenwerkingstafel middenhuur door het kabinet gefaciliteerd zodat gewenste werkzaamheden gemakkelijk vindbaar zijn en marktpartijen en toegelaten instellingen gericht kunnen reageren. Daarmee wordt sneller contact gelegd tussen de juiste partijen, hetgeen de realisatie van meer middenhuur ten goede komt. Dit besluit schrift inhoudelijk niet voor waaraan een marktverkenning moet voldoen, om de drempel zo laag mogelijk te houden en omdat gemeenten de best passend invulling aan de marktverkenning kunnen geven. Wanneer een toegelaten instelling de werkzaamheden mag uitvoeren, dient de gemeente dit aan alle partijen die hebben gereageerd op de algemene bekendmaking mee te delen om volledige transparantie te borgen.

Onderdeel D: Bij het verzoek om goedkeuring aan te leveren bescheiden

Het doel van de goedkeuringsprocedure bij nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden is het borgen van een volkshuisvestelijke grondslag, een gelijk speelveld met marktpartijen en het voorkomen van mogelijke risico's voor de DAEB-werkzaamheden. Om dit te toetsen dient de toegelaten instelling bij het verzoek een afschrift van de algemene bekendmaking, zoals hierboven toegelicht, te overleggen.

Als verantwoordelijke voor het lokale volkshuisvestingsbeleid heeft de gemeente een belangrijke rol binnen de goedkeuringsprocedure voor nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden. In de Woningwet is opgenomen dat geen goedkeuring wordt verleend voor nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden als er geen marktverkenning heeft plaatsgevonden. Met deze wijziging van het BTIV is geregeld dat de toegelaten instelling aan de hand van een afschrift van de bekendmaking kan aantonen dat een marktverkenning heeft plaatsgevonden.

Gemeenten beoordelen of nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden noodzakelijk zijn vanuit het oogpunt van de volkshuisvesting. Dit betekent dat de voorgenomen werkzaamheid moet passen in het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Indien de gemeente een marktverkenning doet, wordt de noodzakelijkheid ervan vanuit het oogpunt van de volkshuisvesting aangenomen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de Aw, naast de financiële toets, ook controleert of de marktverkenning heeft plaatsgevonden.

Onderdeel E: Paragraaf erfpacht

Vanwege het vaststellen van nadere regels over erfpacht bij bestemmingswijzigingen ten behoeve van middenhuur en de verrekening van het financieel voordeel daarvan door toegelaten instellingen (zie hieronder, onderdeel F) is een nieuwe paragraaf met deze aanduiding in het BITV gevoegd.

Onderdeel F: Vaststelling voordeel bij wijziging bestemming van erfpachtgrond

De herschikking van de artikelen 41, 42 en 43, in combinatie met de wijziging van de Woningwet via de Wet maatregelen middenhuur, heeft ertoe geleid dat het huidige artikel 45 kan vervallen.

In plaats daarvan wordt op deze plek de vaststelling van het financieel voordeel, zoals bedoeld in artikel 44d Woningwet, geregeld. Het tweede lid van dit artikel schrijft voor dat bij algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften worden gegeven over de bepaling van dit voordeel, waaraan thans met artikel 45 BTIV invulling wordt gegeven.

Het eerste lid schrijft voor dat het voordeel bestaat uit het positieve verschil tussen de canon die de gemeente op basis van de actuele grondwaarde zou opleggen bij uitgifte van de grond voor middenhuur en de canon die de gemeente op basis van de actuele grondwaarde zou opleggen voordat de grond die bestemming kreeg. Aan de basis van de vaststelling van dit voordeel staan daarmee twee situaties: de situatie na wijziging van de bestemming naar middenhuur en de situatie daarvoor. In beide situaties zijn twee elementen in het bijzonder van belang voor de bepaling van de canon: de grondwaarde en het gemeentelijk beleid ten aanzien van erfpacht. De actuele

grondwaarde wordt vastgesteld door een onafhankelijke en geregistreerde taxateur. Dit laatste houdt, op basis van artikel 9, tweede lid, van het Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in dat de taxateur is opgenomen in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.[12] Over diens aanstelling en werkwijze worden enkele regels gegeven in het tweede lid van artikel 45 BTIV. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van erfpacht kan volgen uit bijvoorbeeld het gemeentelijk vigerend grondbeleid of erfpachtbeleid of in voorkomend geval de door de gemeente gehanteerde standaard algemene voorwaarden bij uitgifte van grond in eeuwigdurende erfpacht.

Onderdeel G

In artikel 52c wordt een kennelijke verschrijving gecorrigeerd.

Onderdeel I

De doelstelling van artikel 118 was om te regelen dat (een deel van) de saneringsheffingsheffing van een toegelaten instelling kon worden kwijtgescholden als deze voor een voldoende hoge prijs bezit van een saneringscorporatie had overgenomen. Onder voldoende hoge prijs werd daarbij verstaan de marktwaarde in verhuurde staat. Aangezien dit begrip nog niet universeel werd toegepast door toegelaten instellingen bij de vaststelling van de herziening van de Woningwet, is hiervoor 80% van de WOZ-waarde opgenomen. In de regel bewoog de marktwaarde in verhuurde staat zich gemiddeld tussen de 70% en 80% van de WOZ-waarde. Doordat de marktwaarde op dit moment als waardering in de jaarrekening is opgenomen is het niet meer noodzakelijk om een benadering van de marktwaarde toe te passen op basis van een percentage van de WOZ-waarde. De waardering van de jaarrekening conform het handboek marktwaardering geeft een meer reëel beeld van de onderpandwaarde dan een benadering op basis van een percentage van de WOZ-waarde.

ARTIKEL II

De inwerkingtreding van deze algemene maatregel van bestuur is 1 januari 2020, omdat op dat tijdstip ook artikel II van de Wet van 29 mei 2019 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 ter verduidelijking van woonruimteverdeling van middenhuurwoningen en van de Woningwet ter vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden die niet behoren tot diensten van algemeen economisch belang (Wet maatregelen middenhuur) in werking treedt[13].

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

---

[12] Of in een gelijkwaardig register dat voorziet in doorlopend toezicht op de naleving van de gedragsregels, een meldplicht indien geregistreerde taxateurs handelen in strijd met de gedragsregels en in onafhankelijke tuchtrechtspraak.

[13] Stb. 2019, 231

drs. K.H. Ollongren