Opmerkingen:

- In deze consultatieversie is uitgegaan van het BTIV met inachtneming van het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets en bepaling van het erfpachtvoordeel (Kamerstukken II 32847-556) die ter voorhang aan de Kamers is aangeboden.

- De gevolgen van de intrekking van de Herzieningswet toegelaten instellingen zijn in deze consultatieversie nog niet verwerkt.

Besluit van

tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (…)

Op de voordracht van Onze Minister Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van …, nr. …;
Gelet op de artikelen … 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. ……;

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 alfabetische volgorde worden ingevoegd:

- *blijvend gereguleerd daeb-complex*: complex waarvan ten minste 10% van de woongelegenheden blijvend gereguleerde daeb-woongelegenheden zijn;
- *blijvend gereguleerde daeb-woongelegenheid*: woongelegenheid als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b of c, van de wet, die blijvend gereguleerd is;
- *niet-daeb-complex*: complex waarvan minder dan 10% van de woongelegenheden een woongelegenheid is als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b of c, van de wet;
- *niet-daeb-woongelegenheid*: woongelegenheid die niet een woongelegenheid is als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b of c, van de wet;
- *potentieel te liberaliseren daeb-complex*: complex waarvan minder dan 10% van de woongelegenheden blijvend gereguleerde daeb-woongelegenheden zijn;
- *potentieel te liberaliseren daeb-woongelegenheid*: woongelegenheid als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b of c, van de wet, die potentieel te liberaliseren is;.

2. In de begripsomschrijving van “bewonersorganisaties” vervalt “als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

3. De definitie van “gemengd gereguleerd complex” met de bijbehorende begripsomschrijving vervalt.

B

Na artikel 1 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

§ 2. Overige algemene bepalingen

Artikel 1a

De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen waarvoor ingevolge dit besluit de gelegenheid wordt geboden bedraagt acht weken, tenzij anders is bepaald.

C

Artikel 8 vervalt.

D

Artikel 9 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. De onderdelen a en f vervallen, onder verlettering van de onderdelen b tot en met e tot a tot en met d.
b. Er wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

e. indien het voornemen bestaat zich te verbinden met een naamloze vennootschap als bedoeld in artikel 64 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 175 van dat boek: de statuten van die naamloze of besloten vennootschap:
1°. niet uitsluitend aandelen op naam kennen, geen blokkeringsregeling bevatten of toelaten dat met medewerking van de vennootschap certificaten aan toonder worden uitgegeven in het geval van een naamloze vennootschap en geen blokkeringsregeling bevatten in het geval van een besloten vennootschap;
2°. bepalingen bevatten die afwijken van artikel 89 lid 1 tweede volzin, 92 lid 1, 105 lid 1, 135 lid 4, 198 lid 1, 201 lid 1 of 245 lid 1 van dat boek;
3°. bepalingen bevatten als bedoeld in de artikelen 192 lid 1 aanhef en onder a en 242 lid 1 eerste volzin van dat boek;
4°. niet bepalen dat de voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering van die naamloze of besloten vennootschap is vereist voor besluiten van haar bestuur over:
i. dienovereenkomstige aangelegenheden als die, bedoeld in artikel 26, eerste lid, onderdelen c en i van de wet;
ii. het oprichten van een dochtermaatschappij of het deelnemen in een rechtspersoon of vennootschap in de zin van artikel 24c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek; of
iii. het verstrekken van een lening aan of het zich in enigerlei opzicht garant stellen voor een dochtermaatschappij of een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld onder ii; of

5°. niet bepalen, indien en zolang die naamloze of besloten vennootschap een dochtermaatschappij van de toegelaten instelling is, dat haar bestuur zich gedraagt naar de aanwijzingen van de algemene vergadering, welke bepaling in de statuten van die naamloze vennootschap kan worden beperkt tot aanwijzingen van die vergadering die de algemene lijnen van het te voeren beleid op nader in die statuten aangegeven terreinen betreffen.

2. In het tweede lid, aanhef, wordt “het eerste lid, onderdeel a” vervangen door “artikel 21, eerste lid, onderdeel b, van de wet”.

E

Artikel 10 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt “artikel 21, tweede lid” vervangen door “artikel 21, eerste lid” en wordt “onderdeel d” vervangen door “onderdeel e”.

2. In het tweede lid wordt “artikel 21, tweede lid” vervangen door “artikel 21, eerste lid” en wordt “onderdeel e” vervangen door “onderdeel f”.

F

In artikel 12, eerste lid, onderdeel b, wordt “aandelen” vervangen door “het inbrengen van kapitaal”.

G

Artikel 15 vervalt.

H

De artikelen 18 tot 18f worden vervangen door een artikel, luidende:

Artikel 18

1. De zienswijze, bedoeld in artikel 59b, tweede lid, van de wet, heeft in elk geval betrekking op:

a. de geschiktheid van de beoogde bestuurder of commissaris, blijkend uit diens opleiding, diens werkervaring en vakinhoudelijke kennis en diens competenties; en

b. de betrouwbaarheid van de beoogde bestuurder of commissaris, blijkend uit diens handelen of nalaten of voornemens daartoe en uit de antecedenten, genoemd in bijlage 1 bij dit besluit.

2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent het uitbrengen van de zienswijze en voorschriften worden gegeven omtrent de door de toegelaten instelling aan Onze Minister te verstrekken inlichtingen ten behoeve van het opstellen van die zienswijze.

I

Artikel 19, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel a wordt na “werkervaring” ingevoegd “en” en wordt “de competenties, genoemd in bijlage 1 bij dit besluit” vervangen door “diens competenties”.
b. In onderdeel b wordt “bijlage 2” vervangen door “bijlage 1”.

J

Hoofdstuk IV, paragraaf 3 komt te luiden:

§ 3. Goedkeuring door Onze Minister van besluiten van het bestuur als bedoeld in artikel 27, eerste lid, onderdeel a, van de wet

Artikel 22

1. De goedkeuring, bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet, is niet vereist voor:
a. de vervreemding van woongelegenheden en complexen met woongelegenheden, indien het een vervreemding betreft:
1°. aan een toegelaten instelling;
2°. aan een natuurlijk persoon voor eigen bewoning:
i. tegen een prijs van ten minste 90% van de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik; of
ii. tegen een prijs tussen de 50% en 90% van de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik en de bij ministeriële regeling bepaalde voorwaarden;
b. de vervreemding van onroerende zaken, anders dan woongelegenheden en complexen met woongelegenheden, indien:
1°. het een gebouw met een maatschappelijke gebruiksbestemming als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, betreft dat tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde wordt vervreemd aan:
i. een toegelaten instelling; of
ii. degene die het direct voorafgaand aan die vervreemding huurde;
2°. het een onroerende zaak, anders dan een gebouw, bedoeld onder 1°, betreft;
c. de vestiging van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een andere gebouwde onroerende zaak dan een woongelegenheid, een gebouw dat een maatschappelijke gebruiksbestemming als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, heeft of op onbebouwde grond, of overdracht van de economische eigendom van een zodanige onroerende zaak;
d. de vestiging van een recht van opstal of vruchtgebruik op een woongelegenheid of op een zaak die zich in of nabij een woongelegenheid bevindt, in bij ministeriële regeling bepaalde gevallen.
2. In de ministeriële regeling als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 2°, onder ii, kunnen voorwaarden worden verbonden aan de deling van de waardeontwikkeling tussen de toegelaten instelling en de verkrijger, waarbij onderscheid kan worden gemaakt tussen personen met een huishoudinkomen van ten hoogste € 42.436,- en personen met een huishoudinkomen hoger dan dat bedrag. Dit bedrag wordt met ingang van elk kalenderjaar 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.

3. De toegelaten instelling verantwoord in het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet, vervreemdingen waarvoor op grond van het eerste lid, onderdelen b en c, geen goedkeuring is vereist, indien die vervreemding plaatsvindt tegen een prijs die lager is dan de getaxeerde marktwaarde.

Artikel 23

1. Het verzoek, bedoeld in artikel 27, eerste lid, van de wet, betreffende de vervreemding van blijvend gereguleerde daeb-woongelegenheden en blijvend gereguleerde daeb-complexen, aan natuurlijke personen niet voor eigen bewoning of aan rechtspersonen, niet zijnde andere toegelaten instellingen, gaat vergezeld van:

a. een uiteenzetting van het belang van de volkshuisvesting van het ter goedkeuring voorgelegde besluit;

b. de ontwerpkoopovereenkomst die de toegelaten instelling voornemens is met de beoogde verkrijger te sluiten;

c. een verklaring omtrent het gedrag als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens van de beoogde verkrijger;

d. de zienswijze van de gemeente waar die woongelegenheid of dat complex is gelegen en van de betrokken bewonersorganisatie;

e. een verklaring van de beoogde verkrijger dat hij zich als een sociale verhuurder zal gedragen; en

f. de getaxeerde marktwaarde van die woongelegenheid of dat complex.

2. Het verzoek gaat, tenzij de beoogde verkrijger een dochtermaatschappij is, tevens vergezeld van bescheiden waaruit blijkt dat:

a. bij een woongelegenheid indien die verhuurd is: dat deze gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder tegen een prijs van ten hoogste de marktwaarde vrij van huur en gebruik;

b. bij een woongelegenheid of complex: dat deze gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan andere toegelaten instellingen; en

c. bij een woongelegenheid of complex: dat deze gedurende ten minste vier weken in het openbaar te koop is aangeboden aan elke gegadigde, tenzij de toegelaten instelling 5% of meer van de aandelen van de beoogde verkrijger houdt.

3. Uit de bescheiden, bedoeld in het tweede lid, volgen, voor zover van toepassing, de afwegingen die ertoe hebben geleid dat niet achtereenvolgens aan de huurder of andere toegelaten instellingen is vervreemd.

Artikel 23a

1. Het verzoek, bedoeld in artikel 27, eerste lid, van de wet, betreffende de vervreemding van potentieel te liberaliseren daeb-woongelegenheden en potentieel te liberaliseren daeb-complexen, aan natuurlijke personen niet voor eigen bewoning of aan rechtspersonen, niet zijnde andere toegelaten instellingen, gaat vergezeld van:

a. een uiteenzetting van het belang van de volkshuisvesting van het ter goedkeuring voorgelegde besluit;

b. de ontwerpkoopovereenkomst die de toegelaten instelling voornemens is met de beoogde verkrijger te sluiten;

c. een verklaring omtrent het gedrag als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens van de beoogde verkrijger;

d. de zienswijze van de gemeente waar die woongelegenheid of dat complex is gelegen, tenzij:

1°. met die gemeente op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet, afspraken zijn gemaakt over de omvang van de voorraad van woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, en de eventuele vervreemding van een deel van die voorraad, en

2°. die woongelegenheid wordt vervreemd onder het beding dat zij ten minste zeven jaar na de eigendomsoverdracht als gevolg van de vervreemding voor verhuur met een huurprijs van ten hoogste € 1000,– bestemd blijft; en

e. de getaxeerde marktwaarde van die woongelegenheid of dat complex.

2. Het verzoek gaat, tenzij de beoogde verkrijger een dochtermaatschappij is, tevens vergezeld van bescheiden waaruit blijkt dat die woongelegenheid of dat complex:

a. indien die woongelegenheid of dat complex verhuurd is: dat deze gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder tegen een prijs van ten hoogste de marktwaarde vrij van huur en gebruik; en

b. gedurende ten minste vier weken in het openbaar te koop is aangeboden aan elke gegadigde, tenzij de toegelaten instelling 5% of meer van de aandelen van de beoogde verkrijger houdt.

Artikel 23b

1. Het verzoek, bedoeld in artikel 27, eerste lid, van de wet, betreffende de vervreemding van niet-daeb woongelegenheden en niet-daeb complexen aan natuurlijke personen niet voor eigen bewoning of aan rechtspersonen, niet zijnde andere toegelaten instellingen, gaat vergezeld van:

a. een uiteenzetting van het belang van de volkshuisvesting van het ter goedkeuring voorgelegde besluit;

b. de ontwerpkoopovereenkomst die de toegelaten instelling voornemens is met de beoogde verkrijger te sluiten;

c. een verklaring omtrent het gedrag als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens van de beoogde verkrijger; en

d. de getaxeerde marktwaarde van die woongelegenheid of dat complex.

2. Het verzoek gaat, tenzij de beoogde verkrijger een dochtermaatschappij is, tevens vergezeld van bescheiden waaruit blijkt dat die woongelegenheid of dat complex:

a. indien die woongelegenheid of dat complex verhuurd is: dat deze gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder tegen een prijs van ten hoogste de marktwaarde vrij van huur en gebruik; en

b. gedurende ten minste vier weken in het openbaar te koop is aangeboden aan elke gegadigde, tenzij de toegelaten instelling 5% of meer van de aandelen van de beoogde verkrijger houdt.

Artikel 23c

1. Het verzoek, bedoeld in artikel 27, eerste lid, van de wet, betreffende de vervreemding van een verhuurd gebouw dat een maatschappelijke

gebruiksbestemming heeft als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, gaat vergezeld van:

a. een uiteenzetting van het belang van de volkshuisvesting van het ter goedkeuring voorgelegde besluit;

b. de ontwerpkoopovereenkomst die de toegelaten instelling voornemens is met de beoogde verkrijger te sluiten;

c. een verklaring omtrent het gedrag als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens van de beoogde verkrijger;

d. de zienswijze van de gemeente waar dat gebouw is gelegen en van de huurder; en

e. de getaxeerde marktwaarde van dat gebouw.

2. Het verzoek gaat, tenzij de beoogde verkrijger een dochtermaatschappij is, tevens vergezeld van bescheiden waaruit blijkt dat dit gebouw:

a. gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder; en

b. gedurende ten minste vier weken in het openbaar te koop aangeboden aan elke gegadigde, tenzij de toegelaten instelling 5% of meer van de aandelen van de beoogde verkrijger houdt.

3. Uit de bescheiden, bedoeld in het tweede lid, volgen, voor zover van toepassing, de afwegingen die ertoe hebben geleid dat niet aan de huurder is vervreemd.

Artikel 23d

1. Het verzoek, bedoeld in artikel 27, eerste lid, van de wet, betreffende de vervreemding van een onroerende zaak waarop de artikelen 23 tot en met 23c niet van toepassing zijn, de vestiging van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een onroerende zaak of de overdracht van de economische eigendom van een onroerende zaak gaat vergezeld van:

a. een uiteenzetting van het belang van de volkshuisvesting van het ter goedkeuring voorgelegde besluit;

b. in geval van vervreemding: de ontwerpovereenkomst die de toegelaten instelling voornemens is met de beoogde verkrijger te sluiten;

c. een verklaring omtrent het gedrag als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens van de beoogde verkrijger of begunstigde;

d. de zienswijze van de gemeente waar die onroerende zaak is gelegen en de bij ministeriële regeling bepaalde andere zienswijzen; en

e. de getaxeerde marktwaarde van de onroerende zaak.

2. Indien het verzoek betrekking heeft op een vervreemding als bedoeld in het eerste lid, gaat het verzoek, tenzij de beoogde verkrijger een dochtermaatschappij is of de toegelaten instelling 5% of meer van de aandelen van de beoogde verkrijger houdt, tevens vergezeld van bescheiden waaruit blijkt dat die onroerende zaak gedurende ten minste vier weken in het openbaar te koop is aangeboden aan elke gegadigde.

3. Het eerste lid, onderdelen c en d, is niet van toepassing in geval van een vervreemding als bedoeld in het eerste lid aan een toegelaten instelling of een natuurlijk persoon voor eigen bewoning.

Artikel 23e

1. Het verzoek, bedoeld in de artikelen 23 tot en met 23d, wordt ingediend met gebruikmaking van een door Onze Minister beschikbaar te stellen formulier. Onze Minister bevestigt binnen twee weken de ontvangst van een zodanig verzoek.

2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij een verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet over te leggen gegevens.

Artikel 24

1. Onze Minister kan besluiten om een besluit als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet niet goed te keuren, indien:

a. indien van toepassing: de verklaring omtrent het gedrag, bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens van de beoogde verkrijger of begunstigde, of de verklaring, bedoeld in artikel 23, eerste lid, onderdeel e, niet is overgelegd, en, in geval van een vervreemding, indien en zolang artikel 4 van toepassing is.

b. het belang van de volkshuisvesting naar zijn oordeel beter is gediend met het niet nemen van een zodanig besluit ten aanzien van de betrokken onroerende zaak of het nemen van een zodanig besluit ten aanzien van die zaak, waarbij de verkrijger of de begunstigde een ander is dan de blijkens het ter goedkeuring voorgelegde besluit beoogde verkrijger of begunstigde;

c. dat besluit er naar zijn oordeel toe zou leiden dat de financiële continuïteit van de toegelaten instelling niet voldoende is gewaarborgd; of

d. de betrokken over te leggen bescheiden niet zijn overgelegd of onjuist zijn, of indien een overgelegde andere verklaring of een overgelegde zienswijze daartoe naar zijn oordeel aanleiding geeft.

2. Onze Minister kan besluiten om een besluit als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet niet goed te keuren, bij vervreemding van:

a. blijvend gereguleerde daeb-woongelegenheden of blijvend gereguleerde daeb-complexen indien:

1°. deze wordt vervreemd tegen een prijs die lager is dan de getaxeerde marktwaarde; of

2°. deze wordt vervreemd zonder het beding dat die woongelegenheid of de van dat complex deel uitmakende woongelegenheden ten minste zeven jaar na de eigendomsoverdracht als gevolg van die vervreemding voor verhuur bestemd blijven.

b. potentieel te liberaliseren daeb-woongelegenheden of potentieel te liberaliseren daeb-complexen indien deze wordt vervreemd tegen een prijs die lager is dan de getaxeerde marktwaarde.

c. niet-daeb-woongelegenheden of niet-daeb-complexen indien deze wordt vervreemd tegen een prijs die lager is dan de getaxeerde marktwaarde.

d. een gebouw dat een maatschappelijke gebruiksbestemming heeft als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet indien deze wordt vervreemd tegen een prijs die lager is dan de getaxeerde marktwaarde.

3. In afwijking van het eerste en tweede lid keurt Onze Minister een verzoek om een goedkeuring omtrent de vervreemding van een gebouw dat de status heeft van rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1. van de Erfgoedwet, of de status heeft van

monument op grond van een provinciale of gemeentelijke verordening, goed, indien het wordt vervreemd:

a. aan een rechtspersoon met de status van professionele organisatie voor monumentenbehoud;

b. tegen een prijs van ten minste de getaxeerde waarde die zij met behoud van haar huidige bestemming vertegenwoordigt; en

c. onder het beding dat zij gedurende ten minste zeven jaar na de eigendomsoverdracht als gevolg van die vervreemding voor verhuur bestemd blijft.

4. Onze Minister kan het bepaalde bij of krachtens het eerste en tweede lid buiten toepassing laten, of bepalen dat het door de toegelaten instelling overleggen van bescheiden waaruit blijkt dat een aanbieding aan de huurder als bedoeld in het tweede lid, onderdeel a, van de artikelen 23, 23a, 23b, of 23c, heeft plaatsgevonden niet vereist is, indien ten aanzien van de betrokken toegelaten instelling een situatie als bedoeld in artikel 29, eerste lid, van de wet of 57, eerste lid, onderdeel a, van de wet van toepassing is.

5. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het tweede en vierde lid.

Artikel 25

1. Onze Minister beslist binnen twaalf weken na ontvangst daarvan op een verzoek om goedkeuring als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet, welke termijn hij, door schriftelijke kennisgeving daarvan aan de toegelaten instelling binnen die termijn, eenmalig kan verlengen met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste twee weken.

2. Onze Minister kan, indien hij toepassing geeft aan artikel 27, derde lid, van de wet, de in het eerste lid genoemde termijn of ingevolge dat lid verlengde termijn schorsen totdat het advies, bedoeld in artikel 27, derde lid, van de wet, is uitgebracht. Hij geeft binnen die termijn schriftelijk kennis van een zodanige schorsing aan de betrokken toegelaten instelling.

K

Artikel 32 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdelen a en c wordt “artikel 44, tweede lid” vervangen door “artikel 44, eerste lid”.

2. In het tweede lid wordt “de aandelen houdt” vervangen door “het kapitaal inbrengt”.

L

Aan artikel 33, eerste lid, onderdeel c, wordt toegevoegd “waarop het oordeel betrekking heeft”.

M

In artikel 34, eerste lid, onderdeel c, wordt “of” vervangen door “, van” en wordt na “Nederland” ingevoegd “of van de betrokken bewonersorganisaties”.

N

In artikel 35, eerste lid, onderdeel c, wordt “of” vervangen door een komma en wordt aan het slot toegevoegd “of van de betrokken bewonersorganisaties”.

O

Artikel 37 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel d, vervalt “of” en wordt na “instellingen” ingevoegd “, of van de betrokken bewonersorganisaties”.

2. Aan het tweede lid wordt toegevoegd:

In afwijking van de eerste zin kan Onze Minister besluiten om een ontheffing te verlenen indien:
a. de gemeenten waar die ontheffing van toepassing zou moeten zijn direct grenzen aan een gebied als bedoeld in artikel 41b van de wet waarin de toegelaten instelling feitelijk werkzaam is, in welke gemeenten de toegelaten instelling reeds woongelegenheden in bezit heeft; en
b. de zienswijzen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel d, daartoe aanleiding geven.

P

Artikel 39 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid vervalt, onder vernummering van het tweede lid tot eerste lid.

2. Er wordt een lid ingevoegd, luidende:

2. Indien de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam is geen bescheiden aan de toegelaten instelling hebben verstrekt, waarin zij op hoofdlijnen een toegelicht inzicht verschaffen in hun voorgenomen volkshuisvestingsbeleid, neemt de toegelaten instelling in het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet, in elk geval op:
a. haar voornemens voor het doen bouwen of verwerven van woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b, van de wet;
b. haar voornemens met betrekking tot het toepassing geven aan artikel 45, tweede lid, onderdelen d en f, van de wet;
c. haar voornemens met betrekking tot de samenstelling van haar woningvoorraad, waaronder in elk geval haar voornemens met betrekking tot vervreemding van haar woongelegenheden en haar voornemens tot het bij het aangaan van nieuwe overeenkomsten van huur en verhuur zodanig verhogen van huurprijzen van haar woongelegenheden, dat zij komen te liggen boven het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag;

d. haar voornemens met betrekking tot de kwaliteit en de duurzaamheid van haar woningvoorraad en de direct daaraan grenzende omgeving;
e. haar voornemens met betrekking tot de betaalbaarheid en de bereikbaarheid van haar woongelegenheden voor degenen, bedoeld in artikel 46, eerste lid, onderdeel a, van de wet; en
f. haar voornemens met betrekking tot de huisvesting van de categorieën van personen, genoemd in artikel 36.

3. In het derde lid wordt “de aandelen houdt” vervangen door “het kapitaal inbrengt”.

Q

Artikel 40 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, eerste zin, wordt “artikel 44, vierde lid” vervangen door “artikel 44, derde lid”.

2. Het tweede lid vervalt, onder vernummering van het derde lid tot tweede lid.

3. In het tweede lid (nieuw) wordt “artikel 44, vierde en vijfde lid” vervangen door “artikel 44, derde en vierde lid”.

R

In artikel 46 “haar aandelen” vervangen door “het kapitaal” en wordt “houdt” vervangen door “inbrengt”.

S

Artikel 47 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Tot de diensten, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel c, van de wet, behoren mede de in de bijlage bij het Besluit servicekosten genoemde zaken en diensten.

2. In het tweede lid, aanhef, wordt na “onderdeel c” ingevoegd “, onder 1° en 2°”.

T

Artikel 48, eerste lid, onderdeel a, komt te luiden:

1. De toegelaten instelling stelt uitsluitend financiële middelen ter beschikking in de vorm van:
a. tegemoetkomingen in de kosten van activiteiten die door de bewoners van haar woongelegenheden worden georganiseerd:

1°. in het belang van het behoud of de verbetering van die woongelegenheden of de direct daaraan grenzende omgeving en

2°. gericht op ontmoeting van bewoners van die woongelegenheden;.

U

Artikel 49 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de aanhef vervalt “uitsluitend”.
b. In onderdeel a wordt “bijlage 3” vervangen door “bijlage 2”.
c. In onderdeel b wordt “bijlage 4” vervangen door “bijlage 3”.

2. Het tweede tot en met vierde lid worden vervangen door twee leden, luidende:

2. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat het doen bouwen of verwerven van andere gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming dan die, bedoeld in het eerste lid, ten aanzien van die toegelaten instelling tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, indien die gebouwen naar zijn oordeel behoren tot een aan een categorie als genoemd in bijlage 2 bij dit besluit nauw verwante categorie.

3. De werkzaamheden ten aanzien van welke Onze Minister toepassing heeft gegeven aan het tweede lid, behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.

V

Na artikel 49 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 49a

1. Een toegelaten instelling kan gebouwen verwerven die geen verband houden met werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting indien zij binnen vijf jaar na verwerving die gebouwen:

a. zal slopen en ter plaatse gebouwen zal doen bouwen die verband houden met werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting; of

b. zal verbouwen tot onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

2. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat het verhuren van gebouwen als bedoeld in het eerste lid, of gedeelten daarvan, aan personen die daar op het tijdstip van indiening van dat verzoek huurder van zijn, ten aanzien van die toegelaten instelling tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, indien die toegelaten instelling ten overstaan van hem aannemelijk maakt dat zij binnen vijf jaar na dat tijdstip die gebouwen:

a. zal slopen en ter plaatse gebouwen zal doen bouwen die verband houden met werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting; of

b. zal verbouwen tot onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden op

het gebied van de volkshuisvesting.

W

Artikel 50 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding “1.” Geplaatst.
2. Er worden twee leden toegevoegd, luidende:

2. De toegelaten instelling kan met betrekking tot ruimten van gebouwen die kantoorruimten van de toegelaten instelling zijn en waarvan meer dan 50% van het bruto-vloeroppervlak als zodanig door de toegelaten instelling wordt gebruikt, indien de toegelaten instelling dat gebouw op 1 juli 2015 in bezit had, overeenkomsten van huur en verhuur aangaan met anderen dan die, bedoeld in artikel 48, zesde lid, van de wet.

3. Artikel 45, vierde lid, onderdeel a, van de wet is niet van toepassing op de ruimten, bedoeld in het vorige lid.

X

Artikel 51 wordt als volgt gewijzigd:

1. De aanduiding “1.” voor het eerste lid en het tweede en derde lid vervallen.
2. Aan het slot van onderdeel b wordt “, en” vervangen door een puntkomma.
3. Onder vervanging van “, en” aan het slot van onderdeel c, onder 2, door een puntkomma en van de punt aan het slot van onderdeel c, onder 3 door een “, en” wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

d. bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting van huurders van woongelegenheden van de toegelaten instelling.

Y

Artikel 52 vervalt.

Z

In artikel 52b, onderdeel b, onder 2, wordt “met hen verbonden ondernemingen” vervangen door “van haar dochtermaatschappijen”.

AA

In artikel 52c, aanhef, wordt “ten behoeve van de administratie van” vervangen door “aan”.

BB

Artikel 52d vervalt.

CC

Artikel 52e wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Het verhuren van woongelegenheden en aanhorigheden van derden, bedoeld in artikel 45, zevende lid, onderdeel a, van de wet, is slechts toegestaan indien met betrekking tot ten minste 90% van de woongelegenheden een overeenkomst van huur en verhuur wordt aangegaan:

a. met een huishouden waarvan het huishoudinkomen niet hoger is dan de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1 van de wet: of

b. met categorieën van personen als bedoeld in artikel 57, en

c. tegen een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag.

2. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de aanhef wordt “Onze minister verleent toestemming als bedoeld in artikel 52d, eerste lid, voor het” vervangen door “Het” en wordt na “van de wet” ingevoegd “, is slechts toegestaan”.

b. Onderdeel a vervalt, onder verlettering van de onderdelen b tot en met d tot a tot en met c.

c. In onderdeel a (nieuw) wordt “€ 25.000,-” vervangen door “een bij ministeriële regeling bepaald bedrag”.

d. In onderdeel c (nieuw) vervalt “, die voldoet aan de bij ministeriële regeling daaraan te stellen voorwaarden”.

3. Het derde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de aanhef wordt “Onze minister verleent toestemming als bedoeld in artikel 52d, eerste lid, voor het” vervangen door “Het” en wordt na “van de wet” ingevoegd “, is slechts toegestaan”.

b. Onderdeel a vervalt, onder verlettering van de onderdelen b tot en met d tot a tot en met c.

c. In onderdeel a (nieuw) vervalt “aantoont het voornemen te hebben” en wordt “te gaan” vervangen door “huurt met het oogmerk deze te”.

4. Het vierde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de aanhef wordt “Onze minister verleent toestemming als bedoeld in artikel 52d, eerste lid, voor het” vervangen door “Het” en wordt na “van de wet” ingevoegd “, is slechts toegestaan”.

b. In onderdeel a, aanhef, wordt “in het gebouw voor” vervangen door “met betrekking tot”.

c. Onderdeel b vervalt, onder verlettering van de onderdelen c en d tot b en c.

d. In onderdeel c (nieuw) wordt “onderdeel c” vervangen door “onderdeel b” en wordt na “voorwaarden” toegevoegd “en is opgenomen in het overzicht met verantwoordingsgegevens, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet”.

5. Het vijfde lid komt te luiden:

5. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

DD

Artikel 52f komt te luiden:

Artikel 52f

1. In afwijking van artikel 52e zijn de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, zevende lid, van de wet, voor zover deze worden verricht vanuit de niet-daeb-tak van de toegelaten instelling, slechts toegestaan indien:
a. zij worden verricht in gebieden waar woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling gelegen zijn, en voor zover de gebouwen, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdelen d en g, van de wet, een op een wijk, buurt of buurtschap in een zodanig gebied gerichte functie hebben;
b. die werkzaamheden bijdragen aan het verrichten van andere werkzaamheden van de toegelaten instelling op het gebied van de volkshuisvesting; en
c. de in artikel 52g, eerste lid, bedoelde schriftelijke verklaring is afgegeven, indien het de voorgenomen werkzaamheden van een toegelaten instelling of een samenwerkingsvennootschap betreft.
2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

EE

In artikel 52g, eerste lid, eerste zin, wordt “artikel 52e, eerste lid” vervangen door “artikel 52f”, wordt “van de” vervangen door “van deze”, vervalt “, bedoeld in artikel 45, zevende lid, van de wet,” en wordt “tenminste” vervangen door “ten minste”.

FF

Artikel 52h komt te luiden:

Artikel 52

Een toegelaten instelling, een met haar verbonden onderneming of een samenwerkingsvennootschap beëindigt in ieder geval de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, zevende lid, van de wet, indien:
a. niet aan de voorwaarden van artikelen 52e, 52f en 52g wordt voldaan; of
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 zodanig zijn, dat het onverantwoord is dat zij deze uitvoert. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit onderdeel.

GG

Hoofdstuk V, afdeling 2a, vervalt.

HH

In artikel 54, eerste lid, wordt voor “95” ingevoegd “, gerekend over twee opeenvolgende kalenderjaren,”.

II

Na artikel 54 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 54a

Op verzoek van een uit een of meer personen die de pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 7a van de Algemene Ouderdomswet hebben bereikt, bestaand huishouden waarvan de grondslag sparen en beleggen, bedoeld in artikel 52, eerste lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001, meer bedraagt dan het in artikel 2a van de Wet op de zorgtoeslag genoemde bedrag, kan de toegelaten instelling ten aanzien van dat huishouden artikel 46, tweede lid, eerste volzin, van de wet buiten toepassing laten.

JJ

Artikel 56 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de aanhef wordt “bijlage 5” vervangen door “bijlage 4”.

b. Onder vervanging van “, en” aan het slot van onderdeel a door een puntkomma en van de punt aan het slot van onderdeel b door “; en” wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

c. indien de verhuurder heeft verzocht om toepassing van artikel 54a, gegevens waaruit de in dat artikel bedoelde grondslag sparen en beleggen van zijn huishouden blijkt.”

2. In het negende lid, onderdeel d, wordt voor “blijkt” ingevoegd “en in voorkomend geval de grondslag sparen en beleggen” en wordt na “dat inkomen” ingevoegd “en in voorkomend geval die grondslag”.

3. In het tiende lid wordt “bijlage 5” vervangen door “bijlage 4”.

KK

In artikel 57, aanhef, vervalt “derde volzin”.

LL

In artikel 61, zevende lid, wordt “kan Onze Minister” vervangen door “vordert Onze Minister” en wordt “terugvorderen” vervangen door “terug”.

MM

In artikel 62, eerste lid, wordt “kan Onze Minister” vervangen door “vordert Onze Minister, tenzij hij toepassing geeft aan artikel 63,” en wordt “terugvorderen” vervangen door “terug”.

NN

In artikel 63, tweede lid, wordt “Onze Minister kan” vervangen door “Onze Minister vordert” en wordt “terugvorderen” vervangen door “terug”.

OO

In artikel 78 vervalt “derde volzin,” en wordt na “college” ingevoegd “of bewonersorganisatie”.

PP

Artikel 80 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid, onderdeel b, wordt na “gemeenten” ingevoegd “en bewonersorganisaties” en wordt na “verzoek” toegevoegd “, tenzij met die gemeenten en bewonersorganisaties op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet, afspraken zijn gemaakt over hetgeen waarop het verzoek is gericht.

2. Aan het vierde lid wordt toegevoegd “op de woongelegenheden en gebouwen, bedoeld in het eerste lid”.

QQ

In artikel 86, tweede lid, onderdeel b, onder 1, vervalt “derde volzin,”.

RR

In artikel 89 wordt “onderdelen b, c, d en e, en derde ,” vervangen door “onderdelen a, b, c en d, en derde” en wordt “onderdeel d” vervangen door “onderdeel c”.

SS

In artikel 93, eerste lid, wordt “De fuserende” vervangen door “Tenzij sprake is van een fusie als bedoeld in artikel 53, vijfde lid, van de wet, stelt de fuserende” en vervalt de tweede zin.

TT

In artikel 94, eerste lid, wordt “tweede volzin” vervangen door “derde volzin”.

UU

Artikel 95 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel b wordt “uitgebleven zijn van een zienswijze” vervangen door “uitblijven van een zienswijze na zes weken nadat hierom is gevraagd”.

b. Onderdeel c vervalt, onder verlettering van de onderdeel d tot c.

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

2. Het eerste lid, onderdeel b, is niet van toepassing indien sprake is van een fusie als bedoeld in artikel 53, vijfde lid, van de wet.

VV

In artikel 96 wordt onder vernummering van het derde lid tot vierde lid een onderdeel ingevoegd, luidende:

3. Het eerste lid, onderdeel c, en het tweede lid zijn niet van toepassing indien sprake is van een fusie als bedoeld in artikel 53, vijfde lid, van de wet.

WW

In artikel 100, tweede lid, onderdeel a, wordt “onderdeel d” vervangen door “onderdeel c”.

XX

Artikel 103 komt te luiden:

Artikel 103

1. Het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet, wordt vastgesteld door het bestuur. Het is onderworpen aan de goedkeuring van de raad van commissarissen en Onze Minister.

2. Een wijziging van een reeds vastgesteld en goedgekeurd reglement is onderworpen aan de goedkeuring van de raad van commissarissen en wordt verantwoord in het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet.
3. Een wijziging als bedoeld in het tweede lid die geheel of mede betrekking heeft op het beleid en beheer van het aantrekken of aanhouden van financiële derivaten door de toegelaten instelling, de dochtermaatschappij of de verbonden onderneming waarvan de toegelaten instelling meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan, is tevens onderworpen aan de goedkeuring van Onze Minister.
4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

YY

In artikel 105, eerste lid, onderdeel e, onder 4°, wordt “2.500 verhuureenheden” vervangen door “5.000 verhuureenheden”.

ZZ

Artikel 106, eerste lid, komt te luiden:

1. Het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet, bepaalt dat de toegelaten instelling, de dochtermaatschappij en de verbonden onderneming waarvan de toegelaten instelling meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan:
a. inzake financiële derivaten, collegiale leningen en beleggingen geen rentevisie hanteren;
b. financiële derivaten en beleggingsactiviteiten uitsluitend aantrekken en afstoten met als doel risico’s van het financiële beleid en beheer te beperken;
c. geen financiële derivaten vervreemden, anders dan door het sluiten van derivaatposities, en
d. geen gelden lenen met het doel deze uit te zetten bij dezelfde of een andere partij.

AAA

Aan het slot van artikel 107, eerste lid, aanhef, en tweede lid, aanhef, wordt “,:” vervangen door een dubbele punt.

BBB

Hoofdstuk V, afdeling 9, paragraaf 4, vervalt, onder vernummering van paragraaf 5 tot paragraaf 4.

CCC

In artikel 121, vierde lid, eerste zin, wordt “Onze minister” vervangen door “Onze Minister”.

DDD

In artikel 122, onderdeel b, wordt “21, tweede lid” vervangen door “21, eerste lid”.

EEE

Artikel 125 vervalt.

FFF

Bijlage 1 vervalt, onder vernummering van de bijlagen 2 tot en met 5 tot 1 tot en met 4.

GGG

Bijlage 1 (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:

1. In hoofdstuk 2 wordt in de opsomming onder “Wegenverkeerswet 1994” ingevoegd “gevaarlijk of hinderlijk weggedrag (artikel 5)” en wordt na “motorvoertuig” ingevoegd “na”.

2. In paragraaf 4.1 wordt voor de laatste bullit een bullit ingevoegd, luidende:

•. een aan een toegelaten instelling of haar directe rechtsvoorganger waarbij betrokkene een functie als bestuurder of commissaris bekleedt of bekleedde gegeven aanwijzing als bedoeld in artikel 61d Woningwet of opgelegde maatregel als bedoeld in artikel 48, zevende lid, 61g, eerste, tweede of derde lid, 61h, eerste lid, 104a, eerste lid, 105, eerste lid, of 120b Woningwet, indien die aanwijzing of maatregel is uitgevaardigd in verband met een ondeugdelijke bedrijfsvoering die betrokkene verweten kan worden;

HHH

Bijlage 2 (nieuw) komt te luiden:

Bijlage 2. bij artikel 49 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Gebouwen en categorieën van gebouwen, bedoeld in artikel 49, eerste lid, onderdeel a

o Gebouwen met zorgfuncties: opvangcentra (blijf-van-mijn-lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden), hospices, zorgsteunpunten, ruimten voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen inclusief enige zorginfrastructuur, centra voor jeugd en gezin, veiligheidshuizen;
o Ontmoetingsruimten: buurthuizen, gemeenschapscentra, jongerencentra (zonder horecavoorziening), ruimten voor maatschappelijk werk, ruimten voor welzijnswerk, dorps- wijkbibliotheken, ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten;

o Onderwijsgebouwen: basisscholen, brede scholen met bijvoorbeeld peuterspeelzaal, kinderopvang, voor-, tussen- en naschoolse opvang, buurtsporthal en -complex (zogeheten multifunctionele accommodaties);
o Gebouwen en ruimten die kantoorruimte van toegelaten instellingen zijn.

III

Bijlage 3. bij artikel 49 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Gebouwen en categorieën van gebouwen, bedoeld in artikel 49, eerste lid, onderdeel b

•. centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk
•. wijksportvoorzieningen•. vmbo-mbo-scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs
•. steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
•. multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening

Artikel II

Dit besluit treedt in werking ….

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,