

## Wijzigingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet (consultatieversie)

### NOTA VAN TOELICHTING

#### Inhoudsopgave

<b>I. ALGEMEEN</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Inleiding</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Aanleiding</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Inhoud van het voorstel</b> .....	<b>3</b>
3.1 <i>Algemene bepalingen</i> .....	3
3.1.1 Fusies .....	3
3.1.2 Het aangaan van verbindingen .....	4
3.1.3 Verkoopregels .....	4
3.2 <i>Governance</i> .....	9
3.2.1 Geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets voor bestuurders en commissarissen .....	9
3.3 <i>Lokale driehoek</i> .....	11
3.3.1 Ontheffingsprocedure bij grensgemeenten woningmarktregio's .....	11
3.3.2 Verplichte onderdelen in het activiteitenoverzicht .....	12
3.4 <i>Werkdomein</i> .....	12
3.4.1 Maatschappelijk onroerend goed (MOG) .....	13
3.4.2 Leefbaarheid .....	15
3.4.3 Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) .....	15
3.4.4 Aankoop werkdomeinvreemd vastgoed .....	15
3.4.5 Diensten aan bewoners .....	16
3.4.6 Verduurzaming.....	17
3.4.7 Werkzaamheden voor derden .....	19
3.4.8 Passend toewijzen.....	20
3.5 <i>Overige bepalingen</i> .....	21
3.5.1 Financieel reglement.....	21
<b>4. Uitvoering, toezicht en handhaving</b> .....	<b>22</b>
<b>5. Lasten voor burgers en bedrijven</b> .....	<b>22</b>
<b>6. Advisering door het Adviescollege toetsing regeldruk</b> .....	<b>22</b>
<b>7. Consultatie</b> .....	<b>22</b>
<b>II. ARTIKELSGEWIJS</b> .....	<b>22</b>

## **I. ALGEMEEN**

### **1. Inleiding**

Met dit Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt uitwerking gegeven aan de aanpassing van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie.

### **2. Aanleiding**

In samenhang met de wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie, wordt het onderliggende Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: Besluit) aangepast. Zoals in de memorie van toelichting bij de wet is beschreven, heeft het geheel aan wijzigingen tot doel de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid van de regelgeving te verbeteren door meer mogelijkheden te geven voor lokaal maatwerk, ruimte te geven voor meer risicogericht toezicht en de administratieve lasten te beperken. Om dit te bereiken worden detailregels en uitvoeringsvoorschriften geschrapt, wordt de stapeling van dubbele waarborgen weggenomen, en worden regels vereenvoudigd en verduidelijkt.

Deze nota van toelichting wordt voor de overzichtelijkheid op gelijke wijze opgebouwd als de memorie van toelichting. De wijzigingen zijn in vijf blokken ingedeeld: algemene bepalingen, governance, lokale driehoek, werkdomein en overige bepalingen. Binnen deze blokken wordt, waar mogelijk, de volgorde van de artikelen aangehouden. De inhoud binnen deze blokken kan afwijken van de memorie van toelichting, aangezien sommige aanpassingen in dit besluit voortkomen uit wijzigingen in de wet terwijl andere op zichzelf staan.

Onder algemene bepalingen wordt nader ingegaan op de onderwerpen fusies, het aangaan van verbindingen en de verkoopregels voor toegelaten instellingen. De wijzigingen in dit blok zien met name op het beperken van de administratieve lasten door het verminderen en verlichten van goedkeuringsprocedures (fusies en verbindingen), het verduidelijken van de regelgeving en het doorvoeren van enkele beleidsmatige wijzigingen (verkoopregels). In het tweede blok, dat over governance gaat, vallen onder andere de wijzigingen met betrekking tot de geschiktheid en betrouwbaarheid van bestuurders en commissarissen. Hier wordt de regelgeving meer naar principes ingericht om meer risicogericht toezicht mogelijk te maken. In het derde blok wordt aan de lokale driehoek van toegelaten instellingen, gemeenten en huurdersorganisaties meer ruimte gegeven om het proces van prestatieafspraken zo in te richten als passend is bij de lokale context. Daarnaast wordt ook bij ontheffingen van de woningmarktregio meer ruimte gegeven. Het vierde en voorlaatste blok gaat over onderwerpen op het werkdomein van toegelaten instellingen, waaronder de verduurzaming, leefbaarheid en passend toewijzen. De wijzigingen op deze onderwerpen beogen meer ruimte voor lokaal maatwerk te geven en zijn gericht op de toekomstbestendigheid van de wet. Tot slot zijn overige wijzigingen toegelicht onder het blokje overige bepalingen.

### 3. Inhoud van het voorstel

#### 3.1 Algemene bepalingen

Deze paragraaf bevat voorstellen voor nadere voorschriften op het gebied van fusies, het aangaan van verbindingen en de verkoopregels. De wijzigingen op deze onderwerpen hebben hoofdzakelijk tot doel om goedkeuringsprocedures te verminderen en de regelgeving te verduidelijken en beter te structureren, naast enkele beleidsmatige wijzigingen in met name de verkoopregels.

##### 3.1.1 Fusies

Van een fusie is sprake wanneer twee rechtspersonen samen verdergaan in één rechtspersoon. De regels die betrekking hebben op de procedures rondom fusies hebben als doel ervoor te zorgen dat een fusie bijdraagt aan het beter bereiken van maatschappelijke doelstellingen door de toegelaten instelling. Met de wijziging van de Woningwet is naast de reguliere fusieprocedure een verlichte procedure gecreëerd voor situaties waarin een fusie beperkte volkshuisvestelijke gevolgen heeft. Daarnaast is vastgelegd dat bij fusies tussen verbonden ondernemingen geen voorafgaande goedkeuring nodig is. De regering beoogt hiermee de administratieve lasten voor toegelaten instellingen te beperken in gevallen waarin de volkshuisvestelijke gevolgen van een fusie gering zijn of een goedkeuringsprocedure beperkte toegevoegde waarde heeft ten opzichte van het reguliere financiële en rechtmatigheidstoezicht, gezien de risico's die worden gelopen.

De verlichte procedure is van toepassing bij fusies van de toegelaten instelling met dochterondernemingen of met verbonden ondernemingen. Bij een dergelijk verzoek dient een onderbouwing voor de noodzaak van de fusie geleverd te worden. De toezichthouder zal daarnaast een beoordeling van de financiële gevolgen van de voorgenomen fusie uitvoeren. Omdat fusies met dochterondernemingen en eigen verbonden onderneming, behouden de fusie met de woningvennootschap, beperkte volkshuisvestelijke gevolgen hebben, is het in de verlichte procedure niet noodzakelijk een fusie-effectrapportage aan te leveren, noch de zienswijze op te vragen van de gemeenten en de huurdersorganisaties. Op grond van artikel 92 BTIV en de Wet op het overleg huurders en verhuurders dienen gemeenten en huurdersorganisaties wel op de hoogte gebracht te worden van het fusievoornemen. Hiertoe zijn wijzigingen aangebracht in de artikelen die betrekking hebben op fusies (artikelen 91 tot en met 99 van het Besluit).

<b>Procedure</b>	<b>Van toepassing op fusies tussen</b>
Reguliere procedure	<ul style="list-style-type: none"><li>• Twee of meer toegelaten instellingen</li><li>• Toegelaten instelling(en) en woningvennootschap(pen)</li><li>• Toegelaten instelling(en) en een rechtspersoon of vennootschap die geen verbinding is</li></ul>
Verlichte procedure (zonder zienswijzen en fusie-effectrapportage)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Toegelaten instelling en dochteronderneming(en)</li><li>• Toegelaten instelling en verbonden onderneming(en)</li></ul>
Geen goedkeuring vereist	<ul style="list-style-type: none"><li>• Twee of meer dochterondernemingen</li><li>• Dochteronderneming(en) en verbonden onderneming(en)</li><li>• Twee of meer verbonden ondernemingen</li></ul>

### 3.1.2 Het aangaan van verbindingen

Toegelaten instellingen kunnen op grond van artikel 21 van de Woningwet verbindingen aangaan met een andere rechtspersonen of vennootschap, bijvoorbeeld in het kader van projectontwikkeling, woonruimteverdeling of samenwerking met een andere toegelaten instelling. In de Woningwet zijn wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van het inbrengen van kapitaal bij oprichting van een verbinding (als bedoeld in artikel 21, eerste lid, en 21a van de Woningwet) en het naar rato werkzaam zijn van die verbinding op het gebied van de volkshuisvesting (als bedoeld in artikel 45, eerste lid van de Woningwet). Deze voorschriften zijn verder uitgewerkt in dit besluit. Tevens zijn enkele voorschriften met betrekking tot het aangaan van een verbinding door een toegelaten instelling met een N.V. of B.V, zoals die waren opgenomen in artikel 21, eerste lid van de Woningwet (oud) overgeplaatst naar artikel 9, eerste lid van het Besluit (nieuw). Hiermee is beoogd om een betere scheiding aan te brengen tussen de principiële voorschriften op wetsniveau en de praktische uitwerking daarvan op niveau van dit besluit.

Wanneer een toegelaten instelling een verbinding aangaat en daarbij kapitaal inbrengt, dient te worden vastgesteld welk deel van de werkzaamheden van de verbonden onderneming (in termen van het percentage van de omzet dat uit die werkzaamheden wordt gegenereerd) ten minste op het gebied van de volkshuisvesting dient te liggen, zoals bedoeld in artikel 46 van dit besluit. Om te bepalen welk deel van de werkzaamheden van een verbinding ten minste op het gebied van de volkshuisvesting dient te liggen, gaat het om het percentage van de actuele waarde van het kapitaal dat door de toegelaten instelling is verstrekt of ingebracht ten opzichte van de actuele omvang van het eigen vermogen van die rechtspersoon of hetgeen door alle vennoten gezamenlijk is ingebracht. De wijze waarop een toegelaten instelling kapitaal verstrekt aan of inbrengt in een verbinding, hangt af van het type rechtspersoon of personenvennootschap. Bij de nv en bv is bijvoorbeeld sprake een in aandelen verdeeld kapitaal, terwijl dat voor een vereniging of stichting niet het geval is. Heeft de toegelaten instelling geen kapitaal ingebracht in een verbonden onderneming, maar beschikt zij wel over zeggenschap binnen de verbonden onderneming, dan is het 'naar rato' vereiste als bedoeld in artikel 45, eerste lid, van de Woningwet niet van toepassing.

### 3.1.3 Verkoopregels

Het vervreemden van vastgoed is onderdeel van de normale bedrijfsvoering van een toegelaten instelling. De vervreemding kan bijvoorbeeld te maken hebben met het willen realiseren van een gevarieerder aanbod van woningen in de wijk om een meer diverse sociaaleconomische samenstelling van bewoners in de wijk te krijgen, het genereren van extra financiële middelen voor nieuwe investeringen, of het in lijn brengen van de vastgoedportefeuille met de (toekomstige) volkshuisvestelijke opgave. De regels omtrent het vervreemden van vastgoed hebben dan ook tot doel om in overeenstemming met de belangen van huurders en de gemeente een optimale inzet en ontwikkeling van het vastgoed te faciliteren ten behoeve van de volkshuisvestelijke taken van de toegelaten instelling, zonder dat dit tot de weglek van maatschappelijk bestemd vermogen te vermogen leidt.

Op grond van artikel 27, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet moeten toegelaten instellingen voornemens voor het vervreemden van vastgoed ter goedkeuring voorleggen aan de toezichthouder. De verkoopregels zelf zijn neergelegd in het BTIV en worden met de onderhavige wijziging in de artikelen 22 tot en met 25 verwerkt. Om de regels te verduidelijken en overzichtelijker te maken, zijn de artikelen opnieuw gestructureerd en zijn diverse taalkundige wijzigingen doorgevoerd. Daarnaast worden verschillende vereenvoudigingen doorgevoerd om de administratieve lasten te beperken en worden tevens beleidsmatige wijzigingen doorgevoerd met het oog op de bescherming van het maatschappelijk bestemd vermogen.

#### *Verbeterde structuur van de verkoopregels*

De verkoopregels worden ervaren als een lastig leesbaar en daardoor moeilijk te begrijpen deel van de regelgeving. Dit vermindert de praktische uitvoerbaarheid van de regels, hetgeen niet bijdraagt aan de beleidsmatige doelen van de verkoopregels. Om die reden heeft een herformulering en een herordening van de artikelen in het besluit die zien op de verkoop van onroerend goed plaatsgevonden. Daarmee is een slag gemaakt in de leesbaarheid, hoewel het technisch karakter kenmerkend blijft voor deze artikelen.

In de nieuwe opzet worden in artikel 22 de uitzonderingen op het goedkeuringsvereiste van artikel 27, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet geregeld. In de artikelen 23 tot en met 23d worden per onderscheiden categorie vastgoed de bescheiden genoemd die ter onderbouwing van de voorgenomen verkoop door de woningcorporatie aan de toezichthouder moeten worden toegezonden. De gelaagde structuur van deze regels verdwijnt daarmee, waardoor per categorie vastgoed in het artikel zelf de regels staan over stukken die moeten worden meegezonden ter onderbouwing van een voorgenomen verkoop. In artikel 23 gaat het om de vereisten voor blijvend gereguleerde DAEB-woongelegenheden en -complexen, in artikel 23a om potentieel te liberaliseren DAEB-woongelegenheden en -complexen, artikel 23b betreft de verkoop van niet-DAEB-woongelegenheden en -complexen, artikel 23c maatschappelijk vastgoed, en artikel 23d heeft betrekking op overig onroerend goed en vastgoed dat niet wordt verkocht conform de vereisten van de artikelen 23 tot en met 23c. Ook bevat artikel 23d regels over mee te sturen bescheiden bij een verzoek om de vestiging van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een onroerende zaak of de overdracht van economisch eigendom. In artikel 23e is geregeld dat een verzoek via een door de minister goedgekeurd formulier wordt ingediend en dat bij ministeriële regeling nadere regels gesteld kunnen worden omtrent de bij een verzoek om goedkeuring als bedoel in artikel 27, eerste lid, onder a, van de Woningwet, over te leggen gegevens. Dit is gelijk aan het huidige artikel 25 lid 6 en lid 7. Het nieuwe artikel 24 geeft de gronden waarop de toezichthouder een verzoek om goedkeuring kan afwijzen. De formulering is zodanig gewijzigd dat deze een afwijkingsmogelijkheid voor de toezichthouder creëert (zie hierna). Artikel 25, ten slotte, bevat de besluittermijnen en komt overeen met het voormalige artikel 27.

**Tabel 3.1 – Structuur verkoopregels**

Artikel 22	1. Gevallen waarin geen voorafgaande goedkeuring vereist is 2. Verkoop onder voorwaarden
Artikel 23	Verkoop aan derden (niet voor eigen bewoning) van blijvend gereguleerde woningen en complexen (DAEB) (procedurele voorschriften)
Artikel 23a	Verkoop aan derden (niet voor eigen bewoning) van potentieel te liberaliseren woningen en complexen (DAEB) (procedurele voorschriften)
Artikel 23b	Verkoop aan derden (niet voor eigen bewoning) van niet-DAEB woningen en complexen (procedurele voorschriften)
Artikel 23c	Verkoop van maatschappelijk vastgoed (procedurele voorschriften)
Artikel 23d	Verkoop van overig onroerend goed of tegen afwijkende voorwaarden, de vestiging van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een onroerende zaak of de overdracht van economisch eigendom (procedurele voorschriften)
Artikel 23e	Verzoek indienen via een formulier en delegatiegrondslag
Artikel 24	Goed- en afkeuringsgronden voor een voorgenomen verkoopbesluit
Artikel 25	Besluittermijnen
Artikel 26a	Vervalt
Artikel 26	Vervalt
Artikel 27	Vervalt

*DAEB en niet-DAEB in relatie tot de verkoopregels*

Sinds 2017 dienen toegelaten instellingen hun activiteiten en vermogen te scheiden in een deel inzake de Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en een niet-DAEB-deel. De DAEB-activiteiten bevatten de aan toegelaten instellingen opgedragen activiteiten gericht op sociale huisvesting, ofwel het huisvesten van mensen met een smalle beurs en de werkzaamheden die daarmee verband houden. De niet-DAEB-activiteiten bevatten de overige activiteiten van toegelaten instellingen. In de verkoopregels was tot op heden nog geen rekening gehouden met deze scheiding, waardoor de indeling in verkoopcategorieën de administratieve indeling in DAEB en niet-DAEB doorkruist. Daarom is bekeken op welke wijze de verkoopcategorieën beter kunnen aansluiten bij de nieuwe administratieve indeling in DAEB en niet-DAEB. De woningen in de niet-DAEB-tak zijn bij de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB overgeheveld nadat gemeenten en huurdersorganisaties hierover hun zienswijze hebben kunnen geven. Niet-DAEB-woningen zijn in principe niet meer bestemd voor de DAEB-doelgroep, derhalve zijn de verkoopregels voor deze woningen gelijk gesteld aan de regels die al golden voor geliberaliseerde woningen. De wijzigingen in de verkoopcategorieën dienen om de regelgeving in lijn te brengen met de praktijk van vermogensscheiding in DAEB en niet-DAEB.

*Aanbiedingsplicht aan huurders bij vervreemding van potentieel te liberaliseren woonegelegenheden*

Toegelaten instellingen zijn verplicht om (bewoonde) blijvend gereguleerde woningen bij verkoop aan te bieden aan de zittende huurders. Voor potentieel te liberaliseren en geliberaliseerde woningen gold deze verplichting niet. De regering acht het echter wenselijk dat ook huurders van deze woningen bij verkoop van de woning de mogelijkheid krijgen hun interesse kenbaar te maken. Er is daarom een verplichting opgenomen om woningen bij verkoop aan de zittende huurder aan te bieden; die geldt ook voor niet-DAEB-woongelegenheden en – complexen. Benadrukt wordt dat hier geen plicht tot verkoop aan huurders uit voortvloeit; het betreft enkel een aanbiedingsplicht.

#### *Vereenvoudigen zienswijzen gemeenten*

Het creëren van een volwaardig middenhuursegment is een speerpunt van het kabinet. Een groot deel van de woningvoorraad van toegelaten instellingen heeft een kwaliteit die ook verhuur in het middensegment mogelijk maakt. Indien deze potentieel te liberaliseren woningen niet meer nodig zijn voor de huisvesting van de doelgroep van lagere inkomens, bijvoorbeeld omdat de omvang van de doelgroep is afgenomen of omdat de samenstelling van de woningvoorraad naar bouwtype niet meer aansluit bij de ontwikkeling van de doelgroep, kunnen deze woningen worden verkocht. Voorheen werd van gemeenten en bewonersorganisaties in bepaalde gevallen een zienswijze verwacht bij de verkoop van woningen van de toegelaten instelling. Wanneer dit thema bij de prestatieafspraken al aan bod is gekomen, dan zijn die zienswijzen echter dubbelop. Dit brengt onnodig meer complexiteit met zich mee en leidt tot meer administratieve lasten en vertraging in het proces. Om onnodige belemmeringen te voorkomen en de uitvoerbaarheid van de regelgeving te vergroten, heeft de regering besloten dat de zienswijzen bij de verkoop van potentieel te liberaliseren woningen achterwege kan blijven indien voldaan wordt aan twee voorwaarden. Ten eerste moeten er prestatieafspraken zijn gemaakt tussen bewonersorganisatie, gemeente en toegelaten instelling over de omvang van de voorraad sociale huurwoningen en over de eventuele verkoop van delen daarvan. De gemeente, de toegelaten instelling en de bewonersorganisatie kunnen zelf bepalen hoe gedetailleerd zij deze afspraken willen maken. Ten tweede dient de verkochte woning ten minste zeven jaar verhuurd te worden in het middensegment voor een prijs van ten hoogste € 1000,- per maand. Deze grens was eerst € 850,- per maand, maar wordt veranderd naar de in de praktijk gebruikelijke afbakening van € 1000,- per maand voor het middensegment. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in artikel 23a, eerste lid, onderdeel d, van dit besluit.

De mogelijkheid van het vervallen van de zienswijzen bestond reeds, maar was gekoppeld aan de afspraken tussen de toegelaten instelling en de gemeente over het terugbouwen van evenveel woningen in het goedkopere huursegment als dat er potentieel te liberaliseren woningen worden verkocht. Deze één-op-één koppeling tussen nieuwbouw en verkoop is complex en sluit niet aan bij de praktijk, waarbij niet altijd evenveel nieuwe goedkopere woningen gewenst zijn. Het vormt daarmee een onnodige belemmering bij verkoop. Wanneer er afspraken zijn gemaakt over de omvang van de sociale woningvoorraad, dan zijn daarmee voldoende waarborgen ten aanzien van de beschikbaarheid van het gewenste aantal sociale huurwoningen. Hiermee wordt meer ruimte geboden voor de lokale context.

#### *Vervallen van de WOZ-waarde als alternatief voor de getaxeerde marktwaarde bij de prijsbepaling*

Om de weglek van maatschappelijk bestemd vermogen te voorkomen, wordt voorgeschreven dat bij verkopen van onroerend goed door toegelaten instellingen

uitsluitend uitgegaan mag worden van de getaxeerde marktwaarde. De mogelijkheid om de meest recente WOZ-beschikking te hanteren komt daarmee te vervallen. De peildatum van de WOZ-waarde ligt een jaar terug in de tijd, hetgeen in een opgaande markt kan leiden tot een lagere prijs dan mogelijk was geweest. Er ontstaat daarmee het risico dat een te lage prijs gehanteerd wordt en daarmee potentieel weglek van maatschappelijk bestemd vermogen.

#### *Verplichte verantwoording bij vervreemdingen onder de getaxeerde marktwaarde*

Bij verkoop van grondpercelen en bedrijfsmatig onroerend goed onder de getaxeerde marktwaarde is er mogelijk een risico op het weglekken van maatschappelijk bestemd vermogen. Daarom wordt verplicht om een verantwoording op te nemen in het jaarverslag indien bedrijfsmatig onroerend goed en grond worden verkocht onder de getaxeerde marktwaarde. Op basis van deze verantwoording kan de toezichthouder hier risicogericht toezicht op houden. Naast de verplichte verantwoording bij de vervreemding van bedrijfsmatig onroerend goed en grond onder de getaxeerde marktwaarde, wordt ook een verplichte verantwoording ingevoerd bij de vervreemding van woongelegenheden en andere onroerende zaken onder de getaxeerde marktwaarde aan andere toegelaten instellingen. Hiermee wordt benadrukt dat onderlinge verkopen in principe tegen marktwaarde zouden moeten plaatsvinden, maar er in specifieke situaties redenen kunnen zijn om daarvan af te wijken. In het kader van de transparantie dienen deze redenen verantwoord te worden in het jaarverslag, zoals vastgelegd in artikel 22, derde lid, van dit besluit.

#### *Discretionaire bevoegdheid voor afwijking van de verkoopregels*

De verkoopregels zijn opgesteld met het oog op het voorkomen van de weglek van maatschappelijk bestemd vermogen. In de praktijk blijkt dat de regelgeving omtrent verkoop in sommige gevallen averechts werkt. Het gaat om uitzonderlijke situaties die niet onder één noemer zijn te vangen. Om in dergelijke situaties verlies van maatschappelijk vermogen te voorkomen, kan het noodzakelijk zijn af te wijken van onderdelen van de regelgeving. Door de afwijzingsgronden voor voorgenomen verkoopbesluiten en andere besluiten als bedoeld in artikel 27, eerste lid, onderdeel a van de Woningwet, een facultatief in plaats van een dwingend karakter te geven (door deze als een "kan-bepaling" te formuleren, krijgt de toezichthouder deze discretionaire bevoegdheid.

Er zijn verschillende situaties waarbij benutting van deze ruimte in de rede kan liggen. Bij intramuraal vastgoed, dat wordt verhuurd aan een zorgaanbieder die daarin bewoners/cliënten laat verblijven, is het bijvoorbeeld niet logisch dat bij verkoop eerst aan de bewoners/cliënten moet worden aangeboden. De discretionaire bevoegdheid geeft de mogelijkheid om het complex eerst aan de zorgaanbieder aan te bieden, zoals dit ook bij maatschappelijk vastgoed is geregeld.

Een ander voorbeeld betreft de verplichting van doorexplotatie van zeven jaar bij de verkoop van blijvend gereguleerde woningen aan derden. In het geval dat het woningen betreft die bestemd zijn voor de sloop op korte termijn en door een derde zijn aangekocht met het oog op herstructurering, is zeven jaar doorexplotatie niet mogelijk en belemmert deze verplichting de verkoop. Het betreft hier woningen waarover gemeenten en toegelaten instellingen overeenstemming hebben bereikt dat deze woningen bestemd zijn



voor de sloop op korte termijn. De bevoegdheid om te beslissen welke woning bestemd zijn voor sloop ligt bij gemeenten en toegelaten instelling, niet bij beleggers.

Een derde voorbeeld heeft te maken met de getaxeerde marktwaarde. Bij incurant vastgoed van toegelaten instelling, veelal het maatschappelijke vastgoed, is de marktwaarde moeilijk te bepalen. Het is gebleken dat toegelaten instellingen bij dit vastgoed niet altijd biedingen krijgen die overeenkomen met de getaxeerde waarde, maar die daar onder blijven. Dit kan leiden tot langdurige leegstand van het vastgoed, met huurdering tot gevolg. Afwijken van de regels ligt dan in de rede om het verlies van maatschappelijk gebonden vermogen te beperken.

De toezichthouder kan een toezichtskader opstellen in welke gevallen zij het wenselijk acht dat gebruik wordt gemaakt van deze ruimte en daarbij aangeven welk beoordelingskader zij in die gevallen hanteert.

#### *Herstel van verkeerde omzetting van eerdere regelgeving*

De artikelen die betrekking hebben op de verkoop van onroerend goed door toegelaten instellingen waren voorheen geregeld in circulaire (laatstelijk MG2013-02). Met ingang van 1 juli 2015 zijn de regels opgenomen in het BTIV en daarna geredigeerd om de leesbaarheid te vergroten. Met de veranderde redactie is abusievelijk het onderscheid tussen blijvend gereguleerde en potentieel te liberaliseren woningen komen te vervallen voor zover het de benodigde zienswijzen betreft. Dit heeft geleid tot een verplichte zienswijze van bewonersorganisaties; een verzwaring van de eisen aan de verkoop van potentieel te liberaliseren woningen die niet is beoogd. Met het nieuwe artikel 23a, eerste lid, onderdeel d is dit rechtgezet.

### *3.2 Governance*

Een belangrijk doel van de herziene Woningwet was het versterken van de (interne) governance van toegelaten instellingen. Een goede inrichting van de interne governance is essentieel voor de uitvoering van de volkshuisvestelijke taak, het goed afwegen van investeringsbeslissingen, een goede bedrijfsvoering en voor de continuïteit van de organisatie. Uit de evaluatie herziene Woningwet is gebleken dat de interne governance is verbeterd, maar dat de hoge mate van detaillering in regelgeving tot ongewenste situaties kan leiden. De wijzigingen op het gebied van governance hebben als doel om ruimte te geven voor meer risicogericht toezicht door de toezichthouder.

#### 3.2.1 Geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets voor bestuurders en commissarissen

De introductie van een geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets bij (her-)benoeming van bestuurders en commissarissen is een van de maatregelen die beoogde de interne governance van toegelaten instellingen te verbeteren. Uit de evaluatie van de herziene Woningwet komt naar voren dat de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets bijdraagt aan dit doel.

In de afgelopen jaren is veel ervaring opgedaan met deze toetsing en is gebleken dat er situaties zijn waarin niet alle vereisten toegevoegde waarde hebben. Bij een toegelaten instelling waar de governance goed op orde is en de werving en selectie voldoende

professioneel is, zou een andere toetsing kunnen plaatsvinden dan bij toegelaten instellingen die minder goed uit het governancetoezicht komen. Ook zijn door de sector grote stappen gezet op het gebied van het interne toezicht, waardoor een meer risicogerichte benadering vanuit het extern toezicht mogelijk wordt. Naar aanleiding daarvan wil de regering een meer risicogerichte invulling van de toepassing van de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets mogelijk maken. Tegen deze achtergrond worden in artikel 19 van dit besluit en de bijlagen wijzigingen doorgevoerd. Artikel 25, tweede lid en artikel 30, derde lid van de Woningwet bevatten het principe op grond waarvan bestuurders en commissarissen bij (her-)benoeming worden beoordeeld.

Om de toezichthouder meer ruimte te geven voor een meer risicogerichte inrichting van de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets, zal dit besluit niet langer voorschrijven hoe en aan de hand van welke competenties de toezichthouder op de geschiktheid toetst. De lijst met competenties die was opgenomen in bijlage 1, komt daarom te vervallen. De toezichthouder kan zelf bepalen op welke wijze zij de geschiktheid van kandidaten toetst, afhankelijk van bijvoorbeeld de toegelaten instelling, persoon of specifieke situatie. Hiertoe zal de toezichthouder een toezichtskader opstellen, met inachtneming van de wettelijk vastgelegde principes en uitgangspunten.

De bijlage met betrekking tot de betrouwbaarheid blijft gehandhaafd, omdat een basis in regelgeving nodig is voor het kunnen hanteren van de informatiebronnen voor het toetsen of een kandidaat vrij is van strafrechtelijke antecedenten. Deze bijlage is met het vervallen van de bijlage voor de geschiktheid vernummerd van bijlage 2 naar bijlage 1. De inhoud van deze bijlage is op twee punten aangepast.

In de eerste plaats is onder de categorie "overige strafrechtelijke antecedenten" onder het kopje "Wegenverkeerswet 1994" artikel 5 uit die wet toegevoegd. Dat artikel ziet op het veroorzaken van gevaar op de weg en het als gevolg daarvan hinderen van het overige verkeer, waarvoor iemand onherroepelijk wordt veroordeeld. In de afgelopen jaren zijn dergelijke gevallen enkele keren door een kandidaat vermeld op het betrouwbaarheidsformulier. Door het opnemen van artikel 5 uit de Wegenverkeerswet 1994 heeft de toezichthouder een grond om het gesprek met een kandidaat-bestuurder of -commissaris aan te gaan in het kader van de betrouwbaarheidstoetsing als bedoeld in artikel 25, tweede lid en artikel 30, derde lid van de Woningwet. Een enkele veroordeling in het kader van artikel 5 zal in de regel onvoldoende zijn om de betrouwbaarheid van een kandidaat in twijfel te trekken. Dat kan echter anders zijn indien het voor de toezichthouder blijkt te gaan om een reeks van veroordelingen binnen een bepaalde tijdspanne, of een veroordeling hiervoor in combinatie met veroordelingen voor andere antecedenten zoals genoemd in bijlage 1 bij het besluit.

In de tweede plaats is de voorwaarde uit artikel 25, zesde lid, onderdeel d, en artikel 30, zesde lid, onderdeel c, van de Woningwet overgeplaatst naar die bijlage. Dit omdat deze voorwaarde beter thuishoort bij de voorafgaande beoordeling van de betrouwbaarheid van de betrokken kandidaat, dan bij de onverenigbaarheden van functies met het zijn van bestuurder of commissaris van een toegelaten instelling. Deze voorwaarde ziet op de situatie waarin een kandidaat reeds eerder bestuurder of commissaris van een toegelaten instelling is geweest en waarbij aan die toegelaten instelling tijdens zijn functioneren een aanwijzing of maatregel is uitgevaardigd als gevolg van een ondeugdelijke bedrijfsvoering. Met deze verplaatsing is geen wijziging van het beleid beoogd.

### *3.3 Lokale driehoek*

Een hoofddoel van de herziene Woningwet is de versterking van de lokale driehoek. In de lokale driehoek komen toegelaten instellingen, gemeenten en bewonersorganisaties gezamenlijk en als gelijkwaardige partijen tot prestatieafspraken over de bijdrage van toegelaten instellingen aan de lokale volkshuisvesting. Uit de evaluatie Woningwet blijkt dat de maatregelen uit de wet ervoor zorgen dat gemeenten en huurdersorganisaties meer invloed hebben op de activiteiten van toegelaten instellingen, maar dat het samenspel tussen de lokale driehoek nog niet uitontwikkeld is. Omdat de regels voor het overleg soms als een keurslijf worden ervaren, is meer ruimte gegeven en verduidelijkt dat de lokale partijen het proces samen kunnen inrichten op een manier die voor hen het best werkbaar is. In aansluiting hierop wordt in dit besluit meer vormvrijheid gegeven bij het jaarlijks in te dienen activiteitenoverzicht in het kader van de prestatieafspraken. Daarnaast wordt een verlichte ontheffingsprocedure bij grensgemeenten van woningmarktregio's geïntroduceerd.

#### 3.3.1 Ontheffingsprocedure bij grensgemeenten woningmarktregio's

Sinds augustus 2016 is Nederland ingedeeld in negentien regionale werkgebieden voor toegelaten instellingen. Deze gebieden zijn bepaald aan de hand van voorstellen van gemeenten, waarop toegelaten instellingen en huurdersorganisaties zienswijzen hebben gegeven. Toegelaten instellingen kunnen binnen die regio volledig werkzaam zijn, terwijl zij daarbuiten geen vastgoed mogen verwerven of nieuw mogen laten bouwen, behoudens in het geval van sloop gevolgd door nieuwbouw op die locatie. Hiermee wordt de regionale binding van de toegelaten instelling versterkt. Van dit verbod is op grond van artikel 41c van de Woningwet ontheffing mogelijk. Voorwaarde is dat er een volkshuisvestelijke noodzaak voor de ontheffing moet zijn. Daarnaast worden zienswijzen van de gemeenten uit het kernwerkgebied gevraagd om een oordeel te vormen over de gevolgen voor de werkzaamheden in de kernregio.

Uit de evaluatie van de herziene Woningwet en ervaringen in de praktijk is aan het licht gekomen dat de regelgeving over het algemeen voldoet, maar dat er specifieke situaties zijn waarin een ontheffingsverzoek moet worden afgewezen terwijl een ontheffing vanuit volkshuisvestelijk perspectief wel wenselijk zou zijn. Dit is het geval bij toegelaten instellingen die al langjarig actief zijn in een (deel van een) gemeente, die bij de totstandkoming van de werkgebieden tot een andere regio is gaan behoren. In die gevallen is vaak sprake van een sterke lokale binding en een samenhang tussen de grensgemeente en het kerngebied van de toegelaten instelling. Om die reden wordt een ontheffingsgrond gecreëerd voor dergelijke situaties, ook als de volkshuisvestelijke opgave beperkt is of andere toegelaten instellingen uit de regio de opgave kunnen en willen oppakken. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden om lokaal maatwerk te bieden als de situatie daar om vraagt. Aan de ontheffingsprocedure worden de volgende eisen verbonden:

- Het betreft een gemeente direct geografisch aansluit op de kernregio van de toegelaten instelling;
- de toegelaten instelling heeft in die gemeente reeds woningen in bezit;

- de aanvraag voor de ontheffing wordt ondersteund door de zienswijzen van de relevante partijen (genoemd in artikel 37, eerste lid Besluit).

Verder blijft de huidige systematiek van kracht dat een ontheffing voor onbepaalde tijd wordt gegeven. Na een bij het besluit tot ontheffing bepaald moment vindt een evaluatie plaats om te bezien of er nog steeds redenen zijn die de ontheffing noodzakelijk maken.

### 3.3.2 Verplichte onderdelen in het activiteitenoverzicht

In het kader van het sluiten van prestatieafspraken, sturen toegelaten instellingen op grond van artikel 43, eerste lid van de Woningwet jaarlijks een overzicht van voorgenomen investeringen en activiteiten aan de gemeente en bewonersorganisatie. In artikel 39 van dit besluit zijn nadere voorschriften gegeven voor welke elementen opgenomen moeten zijn in dat activiteitenoverzicht.

Vanuit het doel om partijen ruimte te bieden om het proces om tot prestatieafspraken te komen zo veel mogelijk in te richten zoals dit lokaal het best werkt, is ook gekeken naar de voorschriften in artikel 39. De regering acht het wenselijk dat in het activiteitenoverzicht ingegaan wordt op de lokale woonvisie en de volkshuisvestelijke prioriteiten, maar wil geen verdere voorschriften verbinden aan het overzicht. Alleen voor situaties waarin geen lokale woonvisie is, wil de regering bewerkstelligen dat in het activiteitenoverzicht ten minste op bepaalde elementen wordt ingegaan. Hiermee beoogt de regering dit artikel meer in lijn te brengen met de herijkte cyclus prestatieafspraken, waarin volop ruimte is voor lokale partijen om het proces en de vormgeving overeen te komen die past bij de lokale context.

Om bovenstaande te bereiken, is met dit besluit het eerste lid uit artikel 39 geschrapt. Hieruit volgt dat er niet langer vereiste elementen zijn aan het activiteitenoverzicht, anders dan dat op grond van artikel 43 van de Woningwet moet worden ingegaan op hoe uitvoering wordt gegeven aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Over de vorm en mate van detaillering kan de toegelaten instelling samen met de gemeente en huurdersorganisatie afspraken maken in de eerste fase van de cyclus prestatieafspraken, die begint op 1 april van elk jaar. Gehandhaafd blijft dat de toegelaten instelling in het overzicht moet ingaan op de rijksprioriteiten voor de volkshuisvesting die elke vier jaar worden vastgesteld. Dit is geregeld in het nieuwe eerste lid van artikel 39 (voorheen tweede lid) van dit besluit.

In het tweede lid van artikel 39 is geregeld op welke elementen in het activiteitenoverzicht ingegaan moet worden indien er geen vastgesteld volkshuisvestingsbeleid is om de inhoud op te baseren. Dit betreft grotendeels de lijst onderwerpen die voorheen in het eerste lid was vastgelegd. Het enige inhoudelijke verschil is dat het niet langer nodig is om voornemens tot liberalisatie en verkoop (onderdeel c) op 4-cijferig postcodeniveau in het activiteitenoverzicht op te nemen. Deze informatie bleek in de praktijk van beperkte toegevoegde waarde te zijn, terwijl er veel werk mee gemoeid was. Het schrappen van deze verplichting draagt bij aan een beperking van de administratieve lasten.

### *3.4 Werkdomein*

De aan de toegelaten instelling opgedragen taak is het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in

passende huisvesting en het bijdragen aan prettig leefbare wijken waarin de toegelaten instelling bezit heeft. Dit zijn de zogenoemde DAEB-activiteiten. Daarnaast mogen toegelaten instelling onder voorwaarden commerciële – niet-DAEB – werkzaamheden uitvoeren. Beide typen werkzaamheden zijn afgebakend in de Woningwet. Uit de evaluatie van de herziene Woningwet blijkt dat toegelaten instellingen, gemeenten, huurdersorganisaties en marktpartijen ervaren dat door deze afbakening het speelveld helderder is geworden. De regelgeving rondom het werkdomein van toegelaten instellingen is echter erg gedetailleerd geworden. In lijn met het voornemen om waar mogelijk regelgeving te vereenvoudigen, meer naar algemene principes in te richten en oog te houden voor de toekomstbestendigheid, wordt het werkdomein op verschillende onderwerpen gewijzigd. Hiermee ontstaat meer ruimte om lokaal af te wegen wat in het belang is van de volkshuisvesting, en blijven tegelijkertijd waarborgen tegen ongewenste situaties bestaan.

#### 3.4.1 Maatschappelijk onroerend goed (MOG)

Maatschappelijk onroerend goed (MOG) kan bijdragen aan het versterken van de sociale cohesie en participatie in de wijk, of levert een belangrijke voorziening voor bewoners die daar gezien hun gezondheidssituatie behoefte aan hebben. In de Woningwet is het principe opgenomen dat maatschappelijk vastgoed van toegelaten instellingen in de buurten en wijken waar zij bezit hebben moet staan en dat MOG een op de wijk of buurt gerichte functie heeft. Investerings in maatschappelijk vastgoed staan daarmee in het teken van de volkshuisvestelijke taak van de toegelaten instelling. Vanuit de bijdrage die MOG kan leveren aan het wonen, is het van belang dat toegelaten instellingen niet onnodig worden belemmerd bij investeringen in MOG.

##### *Verduidelijking*

Om de regelgeving te verduidelijken wordt ten eerste de lijst met toegestaan MOG anders gerubriceerd, door in de nieuwe bijlage 2 (voormalig bijlage 3) van dit besluit hoofdcategorieën van gebouwen te benoemen. Het gaat om gebouwen met een zorgfunctie, ontmoetingsruimten en onderwijsgebouwen. Daarnaast blijven ook de eigen kantoorgebouwen van toegelaten instellingen tot MOG behoren. Deze wijziging verduidelijkt de reeds bestaande mogelijkheid dat de toezichthouder op verzoek van toegelaten instellingen nieuwe soorten MOG kan toestaan dat binnen deze categorieën past (artikel 49, tweede lid). Hiertoe vervalt ook het woord 'uitsluitend' in artikel 49, eerste lid van dit besluit en wordt de voorwaarde losgelaten dat dit type MOG een fysieke verbinding moet hebben met overig vastgoed. Met deze wijziging wil de regering enerzijds bereiken dat vaker van deze mogelijkheid gebruikt wordt gemaakt wanneer dit in het belang van de volkshuisvesting is, anderzijds dat beter ingespeeld kan worden op toekomstige ontwikkelingen in maatschappelijk onroerend goed die op dit moment niet te voorzien zijn.

De rubricering naar de genoemde categorieën betekent niet dat de voorwaarden waaraan MOG moet voldoen verdwijnen. Belangrijke voorwaarde is en blijft dat MOG een maatschappelijke functie moet hebben die op de wijk, buurt of buurtschap (waaronder ook een dorp of kern wordt verstaan) gericht is. Het vastgoed moet daarnaast staan in de wijken waar de toegelaten instelling bezit heeft. Dit betekent bijvoorbeeld dat hotels, restaurants en cafés niet tot MOG gerekend kunnen worden, ondanks dat er ontmoeting plaats kan vinden. Daarnaast blijven investeringen in bijvoorbeeld ziekenhuizen en

diverse typen middelbare scholen niet toegestaan, omdat zij primair gericht zijn op een hoger schaalniveau dan de wijk, buurt of buurtschap.

#### *Toegestane investeringen in MOG*

Daarnaast is opnieuw gekeken naar de lijst van toegestaan MOG. Deze lijst is gegeven in het besluit van de Europese Commissie inzake de volkshuisvesting van 15 december 2009<sup>1</sup> en bij de herziening van de Woningwet in 2015 onderverdeeld in MOG waarin wel nog mag worden geïnvesteerd en MOG dat enkel mag worden aangehouden indien toegelaten instellingen het al in bezit hadden. Vanuit de principes dat MOG een op de wijk of buurt gerichte functie moet hebben, is de onderverdeling van typen MOG aangepast in bijlagen 2 en 3 van het onderhavige besluit. Dit heeft ertoe geleid dat het weer mogelijk om te investeren in brede scholen (voor zover het gaat om een basisschool en om maatschappelijke functies gericht op de wijk/buurt/buurtschap) en ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten (bijvoorbeeld ateliers die ook worden gebruikt voor op de wijk/buurt gerichte activiteiten). Daarnaast wordt bij basisscholen en centra voor jeugd en gezin de rendementseis van 6,25% (artikel 49, tweede lid, onderdeel a) geschrapt, omdat dit een onnodige belemmering is voor investeringen in dit type vastgoed terwijl het rendement niet noodzakelijk is voor de risicobeheersing binnen de DAEB; daar is vanuit het financieel toezicht voldoende zicht op. Met deze wijzigingen ontstaat lokaal meer ruimte voor investeringen in maatschappelijk onroerend goed, binnen de bestaande kaders van de regelgeving.

Tot slot is ten aanzien van zorgsteunpunten en dagbestedingsruimten de voorwaarde losgelaten dat deze inpandig dienen te zijn. Uit de praktijk is gebleken dat in voorkomende gevallen juist een losstaand pand op hetzelfde terrein of een ruimte aan de overkant van de straat de beste oplossing biedt. Met deze wijziging wordt invulling gegeven aan de motie Ronnes/Dik-Faber,<sup>2</sup> waarin de regering is verzocht de regelgeving te screenen op regels die belemmerend werken op het gebied van wonen met zorg.

#### *Eigen kantoorruimten*

Tot slot zijn enkele verduidelijkingen doorgevoerd ten aanzien van de verhuur door toegelaten instellingen van delen van het eigen kantoorgebouw. Bij de wijziging van het BTIV in 2016 is reeds geregeld dat toegelaten instellingen delen van hun kantoorgebouw bedrijfsmatig kunnen verhuren zolang zij het gebouw voor ten minste 50% van het bruto vloeroppervlak zelf benutten en zij het kantoorgebouw al voor 1 juli 2015 in bezit hadden. Deze maatregel beoogde om leegstand in de eigen kantoorruimten als gevolg van wijzigingen in de bedrijfsvoering, te voorkomen. In artikel 50 van dit besluit is geëxpliciteerd dat de huurder van delen van het kantoorgebouw van de toegelaten instelling, die vaak op bedrijventerreinen gelegen is, geen op de wijk of buurt gerichte functie hoeft te hebben en niet in de gebieden hoeft te staan waar de woningen van de toegelaten instelling gelegen zijn.

Benadrukt wordt nogmaals dat deze regeling enkel geldt voor kantoorgebouwen van de toegelaten instelling die zij al vóór de inwerkingtreding van de herziene Woningwet op 1 juli 2015 in bezit had. Na dat moment was er immers geen aanleiding meer voor

---

<sup>1</sup> E 2/2005 en N 642/2009

<sup>2</sup> Kamerstukken 2018/2019, 32 847, nr. 480

toegelaten instellingen een te groot eigen kantoor te realiseren op een locatie die niet voldoet aan de kaders van de regelgeving.

#### 3.4.2 Leefbaarheid

Toegelaten instellingen kunnen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in wijken. In artikel 51 van het besluit zijn de leefbaarheidsactiviteiten die de toegelaten instelling mogen uitvoeren langs een aantal algemene principes geformuleerd. Dat doen zij in de wijken waar zij bezit hebben, voor de eigen huurders en voor overige bewoners in gemengde complexen. Uit de evaluatie van de herziene Woningwet kwam naar voren dat toegelaten instellingen ervaren dat de voor leefbaarheid toegestane activiteiten niet altijd toereikend zijn. Daarom is in artikel 48 en 51 van dit besluit mogelijk gemaakt dat toegelaten instellingen op ontmoeting gerichte activiteiten van hun bewoners mogen steunen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een wijk- of buurtfeest. Dit geeft lokaal meer mogelijkheden om met het organiseren of (financieel) ondersteunen van dergelijke kleinschalige activiteiten een positieve bijdrage te leveren aan de sociale cohesie en de leefbaarheid in de wijk.

#### 3.4.3 Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)

Vanuit de niet-DAEB-tak kunnen toegelaten instellingen investeren in bedrijfsmatig onroerend goed (BOG). Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer in de plint van een woongebouw kleinschalige winkel- en bedrijfsruimten worden gerealiseerd.

In artikel 52 van dit besluit stonden nadere voorwaarden ten aanzien van investeringen in BOG. Voorgeschreven werd dat enkel geïnvesteerd mocht worden in vastgoed met een maximum percentage van het bruto vloeroppervlak met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming van 25 procent. Daarnaast mochten de investering niet meer dan € 10.000.000 bedragen. De regering acht deze uitwerking op detailniveau onnodig in het kader van risicobeheersing en beperkend voor een passende invulling van de volkshuisvesting op lokaal niveau en heeft daarom besloten deze detailregels te schrappen.

Gehandhaafd blijft het achterliggende uitgangspunt dat investeringen in BOG enkel mogen plaatsvinden in de gebieden waar de toegelaten instelling reeds bezit heeft en dat BOG een op de wijk, buurt of buurtschap (of dorp of kern) gerichte functie dient te hebben. Daarnaast geldt dat investeringen in BOG, zoals alle niet-DAEB-activiteiten, moeten bijdragen aan de DAEB-taken of de overige activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting. Hieruit volgt dat het om kleinschalige activiteiten moet gaan die ondersteunend zijn aan het wonen in de wijk waar de toegelaten instelling bezit heeft. De toezichthouder kan hier nader invulling aan geven in een toezichtskader.

#### 3.4.4 Aankoop werkdomeinvreemd vastgoed

Toegelaten instellingen mogen gebouwen of bebouwde terreinen verwerven om deze binnen vijf jaar te transformeren tot woongelegenheden of ander vastgoed op het gebied van de volkshuisvesting. De goedkeuringsprocedure voor het verwerven van dit vastgoed komt met de voorliggende aanpassing van artikel 49 en 52 van het BTIV te vervallen. Dit gebeurt door het schrappen van de betreffende bepalingen uit deze artikelen. In plaats daarvan wordt er een nieuw artikel 49a geïntroduceerd dat van toepassing is op alle

soorten gebouwen (ongeacht huidige gebruiksbestemming), met daarin dezelfde eis dat aangekocht vastgoed moet worden omgebouwd tot vastgoed op het gebied van de volkshuisvesting. Hier is echter geen voorafgaande goedkeuring voor nodig. Reden is dat naar oordeel van de toezichthouder sprake is van zodanig beperkte risico's, dat een goedkeuringsprocedure geen toegevoegde waarde heeft. Dit maakt ook de herstructurering van wijken makkelijker voor toegelaten instellingen. De toezichthouder kan vanuit het regulier rechtmatigheidstoezicht in voldoende mate toezicht houden op dergelijke projecten. Willen toegelaten instellingen bestaande huurcontracten buiten het werkdomein voortzetten, dan is daar als voorheen goedkeuring voor nodig.

#### 3.4.5 Diensten aan bewoners

Toegelaten instellingen mogen diensten verlenen aan hun huurders (van woningen, BOG en MOG). Voorwaarde is dat het gaat om diensten die direct verband houden met de bewoning of met het huren. Dit principe is vastgelegd in artikel 45, tweede lid, onderdeel c van de Woningwet. Achterliggende gedachte is dat het bij de rol van verhuurder past om bepaalde diensten aan te bieden, maar dat daartoe niet behoren diensten die primair door andere maatschappelijke organisaties worden aangeboden of waarbij, wanneer toegelaten instellingen ze zouden aanbieden, sprake is van oneigenlijke concurrentie met marktpartijen. Naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet is besloten om de regelgeving waar mogelijk en wenselijk meer naar algemene principes in te richten en detailregels te schrappen. Tegen die achtergrond is ervoor gekozen om de artikel 47 van het BTIV aan te passen.

Ten eerste wordt de gedetailleerde en statische lijst met verboden diensten geschrapt uit dit artikel. Het betreft een historisch gegroeid kader dat voor een groot deel is gebaseerd op ervaringen uit het toezicht van voor de herziene Woningwet. Met het schrappen wordt beoogd dat het weer de toezichthouder zelf wordt die, op basis van het wettelijke principe, beoordeelt of de diensten en onder welke omstandigheden tot het werkdomein behoren. Hiertoe kan door de toezichthouder een toezichtskader worden opgesteld, met als belangrijkste voordeel dat dit kader kan meebewegen met ontwikkelingen in de praktijk en past binnen het risicogericht toezicht.

Daarnaast is in artikel 47 van dit besluit gekozen voor een nadere invulling van het wettelijk principe. Bepaald is dat onder diensten aan bewoners in elk geval (maar niet uitsluitend) verstaan kunnen worden de zaken en diensten die zijn opgenomen in het Besluit Servicekosten. Daarin is opgenomen voor welke zaken en diensten een verhuurder kosten in rekening mag brengen bij de huurder via de servicekosten. Via dat besluit behoren ook de diensten in het Besluit kleine herstellingen tot het werkdomein van de toegelaten instelling.

Ter illustratie van bovenstaande kan gedacht worden aan de volgende voorbeelden van diensten die wel of niet passen bij het principe dat ze direct verband moeten houden met de bewoning of huur van BOG en MOG:

- Een toegelaten instellingen mag de eigen woningen schoonmaken, bijvoorbeeld als onderdeel van mutatieonderhoud na een verhuizing of wanneer het woongenot van andere huurders onder druk komt te staan en er bedreigende en onhygiënische situaties ontstaan als een woning onvoldoende wordt schoongehouden. Het betreft



hier activiteiten in het kader van terugdringen c.q. voorkomen van woonoverlast. Het is echter niet toegestaan een met de markt concurrerende reguliere schoonmaakdienst te exploiteren die regelmatig of incidenteel bij bewoners schoonmaakt.

- Toegelaten instellingen verkopen regelmatig bezit en kunnen voor dat bezit ook de rol van verkoopmakelaar vervullen. Het is niet toegestaan dat zij makelaar voor derden of aankoopmakelaar worden, notariële activiteiten ontwikkelen of als hypotheekadviseur gaan optreden. Dit zijn hoofdzakelijk financiële en juridische diensten en niet primair op de bewoning gericht
- Toegelaten instellingen mogen zelf geen verzekeringen aanbieden, maar mogen wel bemiddelen voor verzekeringen voor zover dit past binnen het Besluit servicekosten en als dit betrekking heeft op de eigen woonegelegenheden.
- Toegelaten instellingen mogen een huis- of wijkmeester in dienst hebben, maar mogen geen zorgdiensten verlenen. Toegelaten instellingen kunnen stageplekken aanbieden, maar naschoolse opvang verzorgen of onderwijs geven valt buiten het werkdomein. Hiervoor zijn andere (maatschappelijke) partijen primair verantwoordelijk. Deze diensten zijn niet direct verbonden aan de bewoning.

In het tweede lid van artikel 47 van het BTIV is beschreven aan welke categorieën van personen de genoemde diensten geleverd mogen worden. Naast de bewoners van de eigen woonegelegenheden en die van andere toegelaten instellingen, gaat het om VvE-leden, bewoners van woonegelegenheden die een bouwkundig geheel vormen met die van de toegelaten instelling, aan bewoners van woningen van verbonden ondernemingen, van woonegelegenheden van derden waar de toegelaten instellingen werkzaamheden voor verricht, en leden van een wooncoöperatie die is ontstaan uit bezit van de toegelaten instelling.

#### 3.4.6 Verduurzaming

Toegelaten instellingen spelen een belangrijke rol in de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Dat doen zij bijvoorbeeld door het (na)isoleren van gebouwen waardoor de energievraag afneemt en door duurzame energieopwekking op of aan de eigen gebouwen. Zij moeten daar niet onnodig in belemmerd worden. Daarom acht de regering het wenselijk dat er meer ruimte ontstaat voor duurzame energieopwekking op of aan de gebouwen van de toegelaten instelling, alsmede voor het ontzorgen van andere eigenaren wanneer sprake is van een menging van woningen in eigendom van de toegelaten instelling bij rijtjeswoningen (gespikkeld bezit) of in een appartementengebouw (gemengde complexen).

Daarbij acht de regering het van belang een aantal waarborgen in het oog te houden. De kerntaak van toegelaten instellingen ligt op het terrein van de volkshuisvesting en dus zullen investeringen in verduurzaming betrekking moeten hebben op het eigen vastgoed in de gebouwde omgeving. Het is niet de bedoeling dat toegelaten instellingen de risico's en verantwoordelijkheden van andere vastgoedeigenaren op zich nemen, noch activiteiten oppakken die primair de verantwoordelijkheid zijn van anderen (zoals energieleveranciers of gemeenten). Ervaringen uit het verleden laten zien dat dergelijke uitgangspunten noodzakelijk zijn om weglek van maatschappelijk gebonden vermogen te voorkomen.

### *Duurzame energieopwekking*

Onder de regelgeving zoals deze in 2015 is ingevoerd, kon het opwekken van (duurzame) energie op of aan de eigen gebouwen (bijv. zonnepanelen, grondwarmtepompen, warmte-koude opslaginstallaties e.d.) gezien worden als een activiteit die uitsluitend was toegestaan als dienst aan bewoners en huurders. Bij een dergelijke interpretatie zou de opgewekte energie enkel ten goede kunnen komen aan het gehuurde of gemeenschappelijke ruimten en zou de opgewekte energie in principe niet meer mogen zijn dan de energievraag. Daardoor kunnen mogelijkheden voor duurzame energieopwekking onbenut blijven.

De regering acht de bovengenoemde situatie niet wenselijk. Toegelaten instellingen moeten voor de verduurzaming op of aan het eigen bezit dezelfde investeringen kunnen doen als andere vastgoedeigenaren. Op of aan de gebouwen van een toegelaten instelling opgewekte energie mag (i) direct aan het net geleverd worden en/of (ii) als dienst aan bewoners en huurders geleverd worden. Door de aanpassing van het begrip 'voorziening' in de Woningwet is verduidelijkt dat toegelaten instellingen (duurzame) energieopwekkende voorzieningen mogen aanbrengen op het vastgoed, ongeacht of het een dienst aan bewoners of huurders is of niet. Met de onderhavige aanpassing van artikel 47 van het BTIV vervalt daarnaast de bepaling op grond waarvan energieopwekking gezien kon worden als uitsluitend een dienst aan bewoners en huurders.

Toegelaten instellingen kunnen daarnaast deelnemen in een energiecoöperatie, waarin zij als 'bedrijf' samen met huurders, bedrijven en/of gemeenten kunnen samenwerken bij het opwekken, transporteren en gebruiken van duurzame energie in collectief beheer. Voorwaarde hierbij is dat toegelaten instellingen ook eigen vastgoed en energieopwekkende installaties in de energiecoöperatie inbrengen. Deelnemen in een energiecoöperatie zonder dat eigen vastgoed ter beschikking wordt gesteld is niet toegestaan, omdat daarmee wordt deelgenomen in grootschalige energieopwekking. Dergelijke activiteiten liggen buiten de expertise en het werkdomein van toegelaten instellingen. Omdat een energiecoöperatie een verbonden onderneming is, zijn ook de regels voor het aangaan van een verbinding van toepassing en controleert de toezichthouder op de financiële effecten van de verbinding en het draagvlak onder gemeente en huurdersorganisatie. Daarnaast geldt op grond van de Wet belastingen op milieugrondslag en onderliggende regelgeving dat btw-ondernemers (waaronder de toegelaten instelling) voor maximaal 20% mogen deelnemen aan de energiecoöperatie.

### *Verduurzamen gespikkeld bezit en gemengde complexen*

Uit de evaluatie van de herziene Woningwet is gebleken dat de verduurzaming van het bezit van toegelaten instellingen bemoeilijkt kan worden wanneer sprake is van een menging van woningen in eigendom van de toegelaten instelling bij rijtjeswoningen (gespikkeld bezit) of in een appartementengebouw (gemengde complexen). Deze situaties zijn vaak ontstaan doordat toegelaten instellingen bezit hebben uitgeponnd. Bij een complex meergezinswoningen is sprake van een VvE, maar bij een rijtje grondgebonden woningen is dat niet het geval. Op grond van het bestaande artikel 47, tweede lid van dit besluit kunnen toegelaten instellingen diensten leveren aan bewoners van bouwkundige eenheden en VvE's. Daarmee kunnen zij de particuliere eigenaren bij gemengde complexen of in gespikkeld bezit ontzorgen en meenemen in de voorgenomen

verduurzaming van het bezit van de toegelaten instelling. Daarbij is het hen toegestaan in het kader van het leveren van diensten de overheadkosten te dragen, zoals de gemeenschappelijke vergunningaanvraag, het technisch ontwerp of (andere) projectkosten. De kosten voor de werkzaamheden zelf, zoals arbeid en materiaal, blijven voor rekening van de particuliere eigenaar. In lijn met de hierboven genoemde waarborgen, is het toegelaten instellingen ook niet toegestaan risico's van particulieren overnemen of hen te financieren of subsidiëren.

#### 3.4.7 Werkzaamheden voor derden

Met de invoering van de Veegwet Wonen en onderliggende regelgeving is het voor toegelaten instellingen mogelijk geworden om werkzaamheden voor derden uit te voeren. Eerder werd toegelaten instellingen al de mogelijkheid gegeven verhuur-, verbouw- en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren voor huisvestingsvoorzieningen ten behoeve van houders van een verblijfsvergunning asiel (vergunninghouders).<sup>3</sup> Dit zorgt er bijvoorbeeld voor dat toegelaten instellingen makkelijker bezit kunnen aanhuren en daarmee de woningvoorraad voor een specifieke doelgroep snel (tijdelijk) kunnen vergroten. Uit de evaluatie van de herziene Woningwet bleek dat de huidige bepalingen voor werkzaamheden voor derden onnodige belemmeringen opwerpen. Hierdoor worden werkzaamheden voor derden ontmoedigd. Met de wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie is een vereenvoudiging ingezet van de regelgeving. Deze wijzigingen hebben gevolgen voor de regelgeving in het BTIV.

Als gevolg van het in de Woningwet wegvallen van het onderscheid tussen werkzaamheden voor derden en werkzaamheden ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders, komen in het BTIV de artikelen 53a tot en met 53f te vervallen. Daarmee worden de twee procedures geüniformeerd langs de voorwaarden die zijn gesteld voor werkzaamheden voor derden. Dit betekent bijvoorbeeld dat het maximum voor investeringen van € 25.000 per verhuureenheid gaat gelden, hetgeen voortaan geregeld wordt in een ministeriële regeling. Daarnaast geldt niet langer dat ten minste de helft van de woongelegenheden aan vergunninghouders verhuurd wordt; indien gewenst kunnen hier lokaal afspraken over worden gemaakt tussen de gemeente en de toegelaten instelling.

Ook vervalt de goedkeuringsprocedure voor het verrichten van de genoemde werkzaamheden. Gezien de beperkte financiële en rechtmatigheidsrisico's die in de toezichtspraktijk wordt ervaren met de werkzaamheden, is een goedkeuringsprocedure niet van toegevoegde waarde. Hiermee is het ook niet langer noodzakelijk om (binnen de DAEB) voorgenomen werkzaamheden voor derden openbaar bekend te maken. Dit geheel aan wijzigingen vermindert de administratieve lasten. Indien sprake is van onrechtmatige situaties of risico's voor de financiële continuïteit van de toegelaten instelling, komt dit aan het licht en kan ingegrepen worden via het regulier rechtmatigheidstoezicht en financieel toezicht.

Daarnaast wordt het mogelijk om, vanuit de niet-DAEB-tak, niet-DAEB-werkzaamheden voor derden te verrichten. Dit stelt de niet-DAEB-tak van toegelaten instellingen in staat

---

<sup>3</sup> Kamerstukken 2015-2016, 34 403 – Wijziging van de Woningwet in verband met het tijdelijk uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen met het oog op het huisvesten van vergunninghouders.

om bijvoorbeeld gemengde complexen te beheren met DAEB-woningen van de toegelaten instellingen en aan een derde verkochte (of te verkopen) woningen. In dergelijke situaties kan het lastig zijn een aparte beheerder te vinden. Omdat het om niet-DAEB-werkzaamheden gaat, zullen dergelijke werkzaamheden vanuit de niet-DAEB-tak worden verricht en, voor zover nodig, ongeborgd gefinancierd moeten worden. Hierbij is onverkort van toepassing dat de werkzaamheden moeten worden verricht in gebieden waar woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling zijn, dat de werkzaamheden een op de wijk, buurt of buurtschap gerichte functie moeten hebben en dat ze bijdragen aan het verrichten van hun andere werkzaamheden binnen het gebied van de volkshuisvesting. Voor niet-DAEB-werkzaamheden voor derden geldt de verplichting van de openbare publicatie.

Tot slot worden diverse wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de contractuele bepalingen. Zo wordt de maximale duur van een overeenkomst, zowel ten aanzien van verhuur als beheer, verruimd van 10 jaar naar 15 jaar. Hiermee hebben toegelaten instellingen langer de mogelijkheid om eventuele investeringen terug te verdienen. Dit zal worden vastgelegd in de onderliggende ministeriële regeling.

#### 3.4.8 Passend toewijzen

Om de betaalbaarheid van het wonen voor de huishoudens met de laagste inkomens te bevorderen is per 1 januari 2016 het passend toewijzen opgenomen. Deze norm houdt in dat ten minste 95% van de toewijzingen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moet plaatsvinden in woningen met een huurprijs tot de voor het huishouden van toepassing zijnde aftoppingsgrens. Uit de evaluatie van de herziene Woningwet is gebleken dat passend toewijzen bijdraagt aan het bevorderen van de betaalbaarheid, maar zijn ook verbeterpunten naar voren gekomen. Naar aanleiding hiervan heeft de regering besloten de regels voor het passend toewijzen op twee punten te wijzigen, die hieronder zijn toegelicht.

##### *Inzet vrije ruimte over meerdere jaren*

De 5% vrije toewijzingsruimte die toegelaten instellingen jaarlijks hebben geeft ruimte om maatwerkoplossingen te kunnen bieden wanneer de toegelaten instelling dat wenselijk acht. Het kan ook een instrument zijn dat ingezet wordt om eenzijdig samengestelde wijken te voorkomen dan wel meer gemengde wijken te creëren. Bij een laag aantal toewijzingen per jaar kan het moeilijk zijn om te sturen op de effectieve benutting van de geboden ruimte, in het bijzonder voor kleinere toegelaten instellingen die maar een zeer beperkt aantal toewijzingen per jaar hebben. Andersom kan de oplevering van een groot project aanleiding zijn om in een enkel jaar meer vrije ruimte te willen benutten. De regering acht het wenselijk dat toegelaten instellingen meer en beter gebruik kunnen maken van de vrije ruimte en maakt het daarom mogelijk dat niet gebruikte vrije ruimte in het ene jaar alsnog ingezet kan worden in het volgende jaar. Hiertoe wordt het eerste lid van artikel 54 van het BTIV aangepast. Andersom geldt ook dat te veel gebruikte vrije ruimte in het ene jaar gecompenseerd kan worden met minder gebruik in het opvolgende of vorige jaar. De twee jaren tezamen dienen uit te komen op 95% passend toewijzen. Indien deze norm niet gehaald wordt, kan de toezichthouder handhavend optreden.

##### *Ouderen met vermogen en een laag inkomen*

Uit de praktijk blijkt dat er een specifieke groep ouderen is die, gezien hun woonwensen en mogelijke toekomstige zorgbehoefte, een iets duurder huurwoning in de DAEB-tak kan en wil betalen dan waarvoor zij op basis van hun inkomen in aanmerking komen. Wanneer zij over vermogen beschikken, bijvoorbeeld door de verkoop van een eigen woning, hebben zij echter de middelen om een huur boven de aftoppingsgrens betalen. Daarom wordt voor deze groep een uitzondering gemaakt. AOW'ers met een inkomen dat recht zou geven op huurtoeslag en met vermogen, kunnen als zij daarom vragen een woning boven de aftoppingsgrens krijgen zonder dat de toegelaten instelling dit ten laste hoeft te brengen van de 5% vrije ruimte. Hiertoe is een nieuw artikel 54a ingevoegd en zijn wijzigingen doorgevoerd in artikel 56 van dit besluit.

Voor de hoogte van het vermogen wordt aangesloten bij de grens zoals die geldt voor de Wet op de zorgtoeslag. Deze is € 114.776 (prijspeil 2019) voor huishoudens zonder toeslagpartner en € 145.136 (prijspeil 2019) voor huishoudens met een toeslagpartner. Door deze grens te gebruiken voor het passend toewijzen en niet uit te gaan van de vermogensgrens die geldt voor de huurtoeslag, wordt de bedoelde doelgroep afgebakend en wordt bovendien voorkomen dat het vermogen van deze huishoudens door de hogere huur snel onder de maximale vermogensgrens van de huurtoeslag raakt, waardoor zij alsnog een beroep moeten doen op huurtoeslag.

Om de administratieve lasten voor toegelaten instellingen zo veel mogelijk te beperken hoeft niet voor elke AOW'er het vermogen getoetst te worden. Alleen als de AOW'er verzoekt om een niet-passende woning en de toegelaten instelling dit niet wenst op te vangen in de 5% vrije ruimte in het passend toewijzen, moet het vermogen worden getoetst. Toetsing van het vermogen wordt gebaseerd op de meest recente definitieve aanslag inkomstenbelasting. Indien deze echter niet toereikend blijkt vanwege een recente wijziging van het vermogen, kunnen andere bewijsstukken volstaan, zoals (een combinatie van) een recent bankafschrift, de akte van verkoop van de eigen woning (indien van toepassing) of de aanslag van de WOZ-waarde van de woning.

### *3.5 Overige bepalingen*

#### 3.5.1 Financieel reglement

Toegelaten instellingen, hun dochterondernemingen en samenwerkingsvennootschappen waarin de toegelaten instelling volledig aansprakelijke vennoot is, moeten op grond van artikel 55a, tweede lid, van de Woningwet over een reglement financieel beheer beschikken. De eisen die in dit Besluit aan het reglement zijn gesteld hebben onder meer betrekking op de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer. Ook worden regels gesteld voor beleggingen.

Als gevolg van artikel 103 van dit besluit diende elke wijziging van het financieel reglement vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan toezichthouder, ook als deze weinig substantieel is. Dit leidt tot onnodige en ongewenste administratieve lasten leiden, omdat de controle van het financieel reglement ook via het reguliere governancetoezicht kan plaatsvinden. Bovendien zijn in het BTIV voorschriften opgenomen over de inhoud van het reglement. Met de aanpassing in artikel 103 hoeft een wijziging van het financieel reglement niet meer vooraf ter goedkeuring worden voorgelegd, tenzij deze wijziging

(mede) betrekking heeft op financiële derivaten. Deze uitzondering hangt samen met de grote financiële risico's die het gebruik van derivaten kan meebrengen. Wijzigingen van het financieel reglement dienen voortaan wel te worden gemeld in het jaarverslag.

#### **4. Uitvoering, toezicht en handhaving**

#### **5. Lasten voor burgers en bedrijven**

#### **6. Advisering door het Adviescollege toetsing regeldruk**

#### **7. Consultatie**

## **II. ARTIKELSGEWIJS**

### **Artikel I (Wijziging van de Woningwet)**

*Artikel I, onderdeel A (artikel 1)*

De volgende begrippen worden met onderhavige wijziging in het BTIV geïntroduceerd:

- blijvend gereguleerd daeb-complex;
- blijvend gereguleerde daeb-woon gelegenheid;
- niet-daeb-complex;
- niet-daeb-woon gelegenheid;
- potentieel te liberaliseren daeb-complex;
- potentieel te liberaliseren daeb-woon gelegenheid.

De definiëring van deze begrippen is nodig vanwege de differentiatie naar soort vastgoed in de verkoopregels die met dit besluit in het BTIV wordt doorgevoerd, waarbij anders dan voorheen rekening wordt gehouden met de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB. Hiermee wordt voorkomen dat de indeling in verkoopcategorieën de administratieve indeling in DAEB en niet-DAEB doorkruist. Bij de definiëring is getracht zoveel mogelijk aan te sluiten bij het huidige begrippenkader en huidige normen, om de toegankelijkheid van deze termen te bevorderen. Dit komt tot uiting in bijvoorbeeld de 10%-grens in bovengenoemde begrippen die betrekking hebben op complexen. Deze grens wordt eveneens gehanteerd in bijvoorbeeld het bestaande begrip "gemengd geliberaliseerd complex". Daarnaast kan gewezen worden op de definiëring van daeb-woon gelegenheid, die verwijst naar artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de Woningwet. Zie voor een nadere toelichting op de wijzigingen in de verkoopregels paragraaf 3.1.3 van deze nota van toelichting.

De wijziging in het begrip "bewonersorganisaties" is het gevolg van de definiering van de daarin gebruikte begrippen "huurdersorganisaties" en "bewonerscommissies" in artikel 1

van de Woningwet. Doordat deze begrippen daarin reeds zijn gedefinieerd met een verwijzing naar de relevante bepalingen van de Wet op het overleg huurders verhuurder, is het niet meer nodig om deze verwijzing in het begrip van “bewonersorganisaties” te maken.

Het begrip “gemengd gereguleerd complex” kan vervallen in de begripsbepaling omdat deze term enkel gehanteerd werd in de verkoopregels en met bovengenoemde nieuwe begrippen geen behoefte meer is aan deze term.

*Artikel I, onderdeel B (artikel 1a)*

In het BTIV is op verschillende plekken een mogelijkheid gecreëerd voor gemeenten, huurdersorganisaties of andere organisaties om een zienswijze in te dienen op een verzoek aan de toezichthouder of een voorgenomen besluit van de toegelaten instelling. Daarbij is niet altijd benoemd of er een redelijke termijn is waarbinnen een zienswijze gegeven moet worden, dan wel hoe lang gewacht moet worden alvorens verder gegaan kan worden met de procedure.

Met dit artikel is voorzien in een “vangnet” voor zienswijzen waarvoor geen termijn is gesteld. Dit vangnet is nodig om alle betrokkenen zekerheid te geven over de tijd waarin een zienswijze naar voren kan worden gebracht. Omdat dit een termijn is die in algemene zin geldt (als geen specifieke termijn is gesteld), en zich dus moet lenen voor uiteenlopende situaties, is deze vastgesteld op een ruime periode van acht weken. Overigens kan het zijn dat bijvoorbeeld een gemeente of een huurdersorganisatie geen gebruik maakt van de mogelijkheid om haar zienswijze naar voren te brengen. In dat geval kan de procedure na de geldende termijn doorgaan zonder dat een zienswijze is ontvangen. Dit is gerechtvaardigd omdat partijen enerzijds in de gelegenheid moeten worden gesteld hun zienswijzen naar voren te brengen, en daar bovendien voldoende tijd voor moeten krijgen, maar anderzijds voorkomen moet worden dat door het ontbreken van een zienswijze de voortgang van een procedure stopt. In dit laatste geval kan een zienswijze immers fungeren als een verkapt veto, hetgeen niet strookt met de aard van een zienswijze.

*Artikel I, onderdelen D, E en RR (artikelen 9, 10 en 89)*

In artikel 9 van het BTIV worden meerdere wijzigingen aangebracht.

De afwijzingsgrond van het huidige eerste lid, onder a, vervalt, omdat deze vanwege het principiële karakter ervan is verplaatst naar wetsniveau (artikel 21, eerste lid, onder b, van de Woningwet). De wijziging in het tweede lid van artikel 9 BTIV is hier een wetstechnisch gevolg van.

De wijziging in het nieuwe eerste lid, onderdeel c, hangt samen met de wijzigingen voor normen die gekoppeld zijn aan het in verbonden ondernemingen verstrekte of ingebrachte vermogen. Zie hiervoor de toelichting op de artikel I, onderdelen D, F, K en R (artikelen 9, eerste lid, onderdeel c, 12, 32, tweede lid, 46).

De afwijzingsgrond in het nieuwe eerste lid, onderdeel e, onder 1°, betreft de verplaatsing van de huidige norm van artikel 21, eerste lid, van de Woningwet naar besluitniveau. Dit omdat deze norm voor specifieke verbindingen, namelijk met een nv of bv, beter past bij de specifieke afwijzingsgronden in het BTIV, dan bij de fundamentele regels van de wet

voor het aangaan van verbindingen. De normen hebben betrekking op de statuten van een nv of bv en dienen op grond van deze bepaling bijvoorbeeld een blokkeringsregeling te bevatten. Materieel leidt dit niet tot wijzigingen. Hetzelfde geldt met betrekking tot de afwijzingsgronden in het nieuwe eerste lid, onderdeel e, onder 2° tot en met 5°, die voorzien in de verplaatsing van de huidige normen van artikel 23, tweede lid, van de Woningwet naar het niveau van het BTIV.

De afwijzingsgrond van het eerste lid, onderdeel f, die betrekking heeft op de zienswijze van bewonersorganisaties, vervalt. Door een wijziging van artikel 21, eerste lid, onder c, van de Woningwet is deze afwijzingsgrond al opgenomen met betrekking tot de zienswijze van huurdersorganisaties én (voortaan) bewonerscommissies. Bewonersorganisaties bestaan op grond van artikel 1 van het BTIV (enkel) uit huurdersorganisaties en bewonerscommissies, waardoor aan de afwijzingsgrond van artikel 9, eerste lid, onderdeel f, van het BTIV geen behoefte meer bestaat.

De overige wijzigingen in artikel 9 en de wijzigingen in artikelen 10 en 89 BTIV betreffen wetstechnische correcties in verwijzingen als gevolg van bovenstaande wijzigingen.

*Artikel I, onderdelen D, F, K, P en R (artikelen 9, eerste lid, onderdeel c, 12, 32, tweede lid, 39, derde lid, en 46)*

Deze wijzigingen hangen samen met wijzigingen op wetsniveau, waarbij met betrekking tot verbonden ondernemingen voortaan rekening wordt gehouden met verbonden ondernemingen die niet een uit aandelen bestaand vermogen kennen. In artikel 46 van het BTIV wordt met onderhavige wijziging daarom geregeld dat de vaststelling van de vraag welk deel van de werkzaamheden van de verbonden onderneming (in termen van het percentage van de omzet dat uit die werkzaamheden wordt gegenereerd) ten minste op het gebied van de volkshuisvesting dient te liggen, afhangt van de actuele waarde van het kapitaal dat door de toegelaten instelling is verstrekt of ingebracht ten opzichte van de actuele omvang van het eigen vermogen van die rechtspersoon of hetgeen door alle vennoten gezamenlijk is ingebracht. Een koppeling met alleen aandelenkapitaal wordt dus voortaan niet meer gemaakt.

Om dezelfde redenen zijn wijzigingen doorgevoerd in artikelen 9, eerste lid, onderdeel c, 12e en 32, tweede lid, en 39, derde lid. Hierdoor is gewaarborgd dat de in die artikelen vastgelegde normen ook gelden voor verbonden ondernemingen die niet een uit aandelen bestaand vermogen hebben. Er is namelijk geen reden om op dit punt onderscheid te maken tussen de soorten verbonden ondernemingen.

*Artikel I, onderdeel G (artikel 15)*

Artikel 15 van het BTIV komt te vervallen vanwege het overplaatsen – en gedeeltelijk aanpassen – van deze norm naar wetsniveau (nieuw artikel 611c Woningwet).

*Artikel I, onderdeel H (artikel 18)*

De artikelen 18 tot en met 18f, die betrekking hebben op de governance van de borgingsvoorziening en het toezicht van de minister daarop, zijn naar wetsniveau getild en neergelegd in artikelen 59a tot en met 59g van de Woningwet. Aanleiding hiervoor is een adviesopmerking van de Afdeling advisering van de Raad van State.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Advies van 18 april 2016, nr. W04.16.0040/I, Stcrt. 2016, nr. 33454



In de plaats daarvan zijn in artikel 18 BTIV enkel de regels gegeven over de zienswijze van de geschiktheid en betrouwbaarheid van bestuurders en commissarissen van de borgingsvoorziening. Deze waren voorheen vastgelegd in artikel 18a, vierde en vijfde lid, van het BTIV. Deze zijn daarnaast geüniformeerd met de wijzigingen in de regels over deze zienswijze voor bestuurders en commissarissen van toegelaten instellingen (artikel 19 BTIV, zie daarover de toelichting hieronder). In het tweede lid van artikel 18 BTIV is de delegatiegrondslag voor het stellen van nadere regels bij ministeriële regeling terug te vinden (voorheen artikel 18a, zevende lid), waarbij deze grondslag ten behoeve van de rechtszekerheid meer is gespecificeerd dan voorheen het geval was.

*Artikel I, onderdelen I en FFF (artikelen 19 en bijlage 1)*

Met deze wijzigingen vervalt bijlage 1 bij het BTIV. In deze bijlage waren de competenties opgenomen waaraan de geschiktheid van een beoogde bestuurder of commissaris van een toegelaten instelling werden getoetst. Bij de herijking van de regels op het vlak van de regeldruk, is gebleken dat er geen noodzaak is om een lijst van competenties in regelgeving vast te leggen. Voor een zienswijze op de geschiktheid geldt dat deze ook kan worden gegeven zonder een in regelgeving dwingend voorgeschreven lijst wat betreft competenties. Deze wijziging is ook doorgevoerd ten aanzien van de geschiktheid van bestuurders en commissarissen van de borgingsvoorziening (zie de toelichting op artikel I, onderdeel H hierboven).

Het vervallen van bijlage 1 heeft tot gevolg dat de overige bijlagen van het BTIV worden vernummerd.

*Artikel I, onderdeel J (artikelen 22 tot en met 25)*

Deze artikelen zien op de verkoopregels. Zie voor een uitgebreide toelichting op deze wijzigingen paragraaf 3.1.3 van deze nota van toelichting.

*Artikel I, onderdeel L (artikel 33)*

Deze wijziging in artikel 33, eerste lid, onder d, BTIV is het gevolg van de wijzigingen in artikel 38, vierde lid, en 44a, tweede lid, van de Woningwet op grond waarvan de toezichthouder voortaan een oordeel kan geven over jaarstukken als accountantsverslagen en bestuurdersverklaringen, maar dit geen (jaarlijks) gebod meer is. Met deze wijziging in het BTIV wordt verduidelijkt dat – als besloten wordt om over te gaan tot een oordeel – de reeds bestaande verplichting tot het betrekken van de ruimte van de toegelaten instelling voor het doen van investeringen in de eerstvolgende kalenderjaren na het verslagjaar, alleen betrekking heeft op het verslagjaar waarop het oordeel betrekking heeft.

*Artikel I, onderdelen M, N, O, OO en PP (artikelen 34, 35, 37, eerste lid, 78, 80, tweede lid)*

In het BTIV is op verschillende plekken een mogelijkheid gecreëerd voor gemeenten, huurdersorganisaties of andere organisaties om een zienswijze in te dienen op een verzoek aan de toezichthouder of een voorgenomen besluit van de toegelaten instelling. Geconstateerd is dat in de regelgeving niet altijd een zienswijze voor de bewonersorganisaties is opgenomen waar dit wel de bedoeling was. Op deze plaatsen werd enkel een zienswijze van de gemeente (en in sommige gevallen toegelaten instellingen) vereist, waar de zienswijze van de bewonersorganisaties ook van belang is.

Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om dit in het BTIV te herstellen. De weging van inbreng van gemeenten en bewonersorganisaties wordt op deze wijze gelijkgetrokken.

Het gaat om de zienswijze bij het indienen van een verzoek tot goedkeuring om feitelijk werkzaam te zijn in een gemeente in de directe nabijheid van Nederland (artikel 34), een verzoek tot vaststelling van een woningmarktregio (artikel 35), een ontheffingsverzoek van de woningmarktregio (artikel 37, eerste lid), een voorgenomen administratieve scheiding (artikel 78) en het overhevelen van bewoonde woningen naar de niet-DAEB (artikel 80, tweede lid). Voor dit laatste geval wordt bovendien geregeld dat zienswijzen van betrokken gemeenten en bewonersorganisaties niet vereist zijn indien op dit punt afspraken zijn gemaakt in de prestatieafspraken. Hiermee wordt een onnodige dubbele inbreng van gemeenten en bewonersorganisaties, hetgeen leidt tot extra administratieve lasten, voorkomen.

*Artikel I, onderdeel O (artikel 37, tweede lid)*

Met deze wijziging wordt meer ruimte gecreëerd voor het verlenen van een ontheffing als bedoeld in artikel 41c, tweede lid, van de Woningwet. Zie hierover uitgebreid paragraaf 3.3.1 van deze nota van toelichting.

*Artikel I, onderdeel P (artikel 39, eerste en tweede lid)*

Zie voor uitleg van deze wijzigingen paragraaf 3.3.2 van deze nota van toelichting.

*Artikel I, onderdeel Q (artikel 40)*

De inhoud van het huidige artikel 40, tweede lid, BTIV is – zonder dat daarmee een materiële wijziging is beoogd – verplaatst naar artikel 44, vijfde lid, van de Woningwet. Dit zodat de regels over de termijnen voor geschillen in het kader van het maken van prestatieafspraken zoveel mogelijk op een plek staan. Met deze wijziging op wetsniveau kan het huidige artikel 40, tweede lid, BTIV vervallen.

De overige wijzigingen zijn wetstechnische wijzigingen die het gevolg zijn van de vernummering in artikel 44 van de Woningwet.

*Artikel I, onderdeel S (artikel 47)*

De limitatieve lijst met diensten (als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel c, van de wet) die verboden zijn om aan te bieden door toegelaten instellingen, zoals voorheen was vastgelegd in artikel 47, eerste lid, BTIV wordt met deze wijziging geschrapt. Daarvoor komt in de plaats een invulling van wat in elk geval (tot uiting gebracht met het woord "mede") onder een toegestane dienst wordt verstaan, namelijk de in de bijlage bij het Besluit servicekosten genoemde zaken en diensten. Zie hierover nader paragraaf 3.4.5 van deze nota van toelichting.

Voorts is met een wijziging in artikel 47, tweede lid, BTIV het toepassingsbereik van deze bepaling beperkt tot de diensten als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel c, onder 1° en 2° van de wet. De beperking in categorieën van personen van artikel 47, tweede lid, BTIV leent zich immers niet voor de huurders van MOG en BOG. Dat is ook niet nodig, omdat in artikel 45, tweede lid, onderdeel c, onder 3°, van de de wet reeds is geregeld dat toegelaten instellingen ten aanzien van MOG en BOG enkel aan de huurders van deze gebouwen diensten mogen verlenen.

*Artikel I, onderdelen T en X (artikelen 48 en 51)*

Met de wijziging in artikel 48, eerste lid, onderdeel a, wordt bewerkstelligd dat toegelaten instellingen financieel kunnen bijdragen aan de kosten van activiteiten, gericht op ontmoeting van bewoners van de woongelegenheden van toegelaten instellingen, die door die bewoners worden georganiseerd. Deze wijziging hangt samen met het verruimen van de mogelijkheden voor toegelaten instellingen om bij te dragen aan de leefbaarheid (zie nader paragraaf 3.4.2 van deze nota van toelichting).

Hetzelfde geldt ten aanzien van de wijziging in artikel 51, waarin thans is aangegeven dat onder toegestane bijdragen aan de leefbaarheid ook valt het (bijvoorbeeld organisatorisch) bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting van voornoemde bewoners. In artikel 51 zijn bovendien het tweede en derde lid vervallen. Het tweede lid vervalt omdat op wettelijk niveau (artikel 45, tweede lid, onderdeel f) de grens van een maximumbedrag per woongelegenheden voor leefbaarheid is vervallen. Daarmee ontbreekt ook de grondslag om hierover nadere regels te stellen. Het derde lid vervalt, omdat de inhoud hiervan met de wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie reeds op wetsniveau is geregeld (artikel 47, eerste lid, onderdeel f, van de Woningwet).

*Artikel I, onderdelen U, V, W en Z (artikelen 49, 49a, 50 en 52)*

Deze wijzigingen hebben betrekking op MOG, BOG en de aankoop van werkdomeinvreemd vastgoed en zijn reeds nader toegelicht in deze nota van toelichting. Voor de wijzigingen in de artikelen 49 en 50 wordt verwezen naar paragraaf 3.4.1, met de volgende aanvullingen. Het nieuwe artikel 50, tweede lid, bevat de inhoud van het oude artikel 52, met een verduidelijking aan wie de desbetreffende kantoorroimten (waarvan meer dan de helft van het bruto-vloeroppervlak als zodanig door de toegelaten instelling zelf wordt gebruikt) verhuurd mogen worden. Ook is in het nieuwe artikel 50, derde lid, geregeld dat de eisen van bezit en een wijkgerichte functie, bedoeld in artikel 45, vierde lid, onder a, van de wet niet geldt voor bovengenoemde kantoorroimten van de toegelaten instelling.

Voor een toelichting op het vervallen van artikel 52 en de daarmee samenhangende introductie van artikel 49a, wordt verwezen naar paragraaf 3.4.3 respectievelijk 3.4.4 van deze nota van toelichting.

*Artikel I, onderdeel AA (artikel 52c)*

Deze wijziging is het gevolg van de wijziging van artikel 45, tweede lid, onderdeel k, van de Woningwet, op grond waarvan het toegelaten instellingen mogelijk wordt gemaakt om niet alleen diensten te leveren aan huurdersorganisaties en bewonerscommissies ten behoeve van hun administratie, maar om hen breder te faciliteren. De koppeling in artikel 52c van het BTIV, met alleen het verlenen van diensten in het kader van de administratie, wordt daarom met deze wijziging geschrapt.

*Artikel I, onderdelen BB tot en met GG (artikelen 52d tot en met 53f)*

Deze wijzigingen zien op de werkzaamheden voor derden en zijn grotendeels toegelicht in paragraaf 3.4.7. Hierop worden twee aanvullingen gemaakt. In de nieuwe regels voor werkzaamheden voor derden is de 90%-eis op complexniveau komen te vervallen. In de praktijk bleek deze eis knellend te werken, terwijl het uiteindelijke doel (hetgeen gehandhaafd blijft in de gewijzigde artikelteksten) is dat de 90%-eis van artikel 48 van

de Woningwet ook geldt ten aanzien van het verhuren van woongelegenheden van derden. Voorts zijn enkele detailvoorschriften komen te vervallen, zoals die ten aanzien van de overeenkomst van opdracht betreffende lastgeving in het kader van de eisen met betrekking tot het in stand houden en treffen van kleinschalige voorzieningen aan gebouwen van derden. In de onderliggende Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 worden over de inhoud van een dergelijke overeenkomst geen nadere voorschriften meer gesteld.

*Artikel I, onderdelen HH tot en met JJ (artikelen 54, 54a en 56)*

Deze wijzigingen hebben betrekking op de normen voor passend toewijzen. In de eerste plaats wordt het met de wijziging in artikel 54, eerste lid, mogelijk gemaakt om de 5% vrije toewijzingsruimte voor toegelaten instellingen over twee jaren te berekenen. Dit geeft toegelaten instellingen de ruimte om onderbenutting of overbenutting van deze vrije toewijzingsruimte in een jaar te compenseren in het daaropvolgende jaar. In de tweede plaats wordt het met het nieuwe artikel 54a en de aanpassingen in artikel 56 mogelijk gemaakt om vermogende ouderen met een laag inkomen, op hun verzoek, een woning boven de aftoppingsgrens toe te wijzen zonder dat de toegelaten instelling dit ten laste hoeft te brengen van de vrije ruimte. Zie over deze wijzigingen uitgebreid paragraaf 4.3.8 van deze nota van toelichting.

*Artikel I, onderdelen LL tot en met NN (artikelen 61 tot en met 63)*

Deze wijzigingen hebben betrekking op de terugvorderingsbevoegdheid van de minister van eventueel ontstane overcompensatie, ter uitvoering van het besluit van de Europese Commissie over de Nederlandse woningcorporaties van 15 december 2009 en de regels over het opdragen van een DAEB, waaronder het Vrijstellingsbesluit DAEB 2012 (Besluit van de Europese Commissie, 20 december 2011, nr. 2012/21/EU).

In de huidige artikelen 61 (zevende lid), 62 (eerste lid) en 63 (tweede lid) van het BTIV heeft de minister een bevoegdheid met een facultatief karakter om onterecht ontvangen staatssteun terug te vorderen indien niet wordt voldaan aan de uitzonderingsvoorwaarden van deze artikelen. De minister heeft op grond hiervan dus strikt genomen de beleidsvrijheid om al dan niet tot terugvordering over te gaan. Dit facultatieve karakter doet onvoldoende recht aan het beginsel dat onterecht ontvangen staatssteun dient te worden terugbetaald. Daarom krijgt de terugvorderingsbevoegdheid van de minister met deze wijzigingen een imperatief karakter, waardoor wordt vastgelegd dat onterecht ontvangen (over)compensatie waarvoor niet een van de uitzonderingsgronden van artikelen 61, 62 of 63 geldt, dient te worden teruggevorderd.

Voor de verhouding tussen deze terugvorderingsbevoegdheden en terugvordering van staatssteun op basis van de Wet terugvordering staatssteun, wordt verwezen naar de memorie van toelichting op de wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie.

*Artikel I, onderdeel PP (artikel 80, vierde lid)*

In het huidige artikel 80, vierde lid, van het BTIV is artikel 79, tweede lid, onderdeel a, van het BTIV van overeenkomstige toepassing verklaard. Omdat in de praktijk blijkt dat het bereik van deze van toepassing verklaring niet altijd duidelijk is, wordt deze onderhavige wijziging verduidelijkt. Meer specifiek wordt met de wijziging expliciet

aangegeven dat artikel 49, tweede lid, onder a, van overeenkomstige toepassing is op de woongelegenheden die genoemd worden in artikel 80, eerste lid, maar ook op de gebouwen die in dat lid genoemd worden.

*Artikel I, onderdelen SS tot en met WW (artikelen 93 tot en met 96 en 100)*

Deze wijzigingen in de fusiebepalingen zijn een uitvloeisel van de wijzigingen op dit vlak in artikel 53 van de Woningwet. In de artikelen 93 (eerste lid), 95 (tweede lid) en 96 (derde lid) worden enkele procedurevoorschriften uitgezonderd bij de zogenoemde verlichte procedure bij fusies. Deze verlichte procedure geldt voor fusies tussen toegelaten instellingen en dochterondernemingen en voor fusies tussen toegelaten instellingen en verbonden ondernemingen. Bij dergelijke fusies hoeven als gevolg van deze wijzigingen geen zienswijzen te worden gevraagd van gemeenten en huurders en hoeft ook geen fusie-effectrapportage te worden overgelegd.

Het huidige artikel 93, eerste lid, tweede zin, van het BTIV geeft een termijn voor huurders van andere gebouwen dan woongelegenheden om hun zienswijze te geven op de fusie van de toegelaten instelling die hun verhuurder is. Deze termijn wordt op deze plek geschrapt omdat in het nieuwe artikel 95, eerste lid, onderdeel b, van het BTIV een termijn van zes weken is gegeven voor alle zienswijzen, waaronder dus ook voor die van voornoemde huurders.

Het huidige artikel 95, eerste lid, onderdeel c, is geschrapt omdat de daarin genoemde mededeling van artikel 53, tweede lid, derde volzin, van de Woningwet als zodanig niet meer bestaat. Het (geclausuleerde) instemmingsrecht van huurdersorganisaties is immers met de wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie ondergebracht bij de afwijzingsgronden van artikel 53, vierde lid, van de wet. Dat de zienswijzen van huurdersorganisaties moet worden meegezonden bij het verzoek om goedkeuring is op grond van deze wijziging van de Woningwet reeds geregeld in artikel 53, derde lid, onder a, van de Woningwet. De wijziging in artikel 100, tweede lid, onderdeel a, van het BTIV is een gevolg van bovengenoemde schrapting in artikel 95, eerste lid, onderdeel c.

*Artikel I, onderdeel XX (artikel 103)*

Als gevolg van de wijzigingen in artikel 103 hoeft niet elke wijziging van het financieel reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de Woningwet vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de toezichthouder. Een wijziging van een reeds vastgesteld en door de toezichthouder en raad van commissarissen goedgekeurd reglement is op grond van deze nieuwe regels slechts onderworpen aan de goedkeuring van de raad van commissarissen. Wel dient de wijziging te worden verantwoord in het jaarverslag van de toegelaten instelling.

Een uitzondering op het bovenstaande geldt ten aanzien van wijzigingen in het financieel reglement die (mede) betrekking hebben op financiële derivaten. Daarvoor geldt dat deze tevens is onderworpen aan goedkeuring van de toezichthouder. Zie hierover nadere paragraaf 3.5.1 van deze nota van toelichting.

*Artikel I, onderdeel YY (artikel 105)*

In artikel 105, eerste lid, onderdeel e, onder 4°, staat de eis dat de controlfunctie in een afzonderlijke organisatie-eenheid moet worden opgenomen. Deze eis geldt nu voor

toegelaten instellingen met meer dan 2.500 verhuureenheden maar wordt met deze wijziging verhoogd naar 5.000 verhuureenheden. De reden voor deze verhoging is dat vanuit de sector is aangegeven dat kleinere toegelaten instellingen, die minder personeel hebben, organisatorische problemen kunnen ondervinden bij het voldoen aan de eis voor een afzonderlijke control-eenheid. Daarnaast leidt de verhoging van de grens tot een verlaging van de administratieve lasten bij de toegelaten instellingen met tussen de 2.500 en 5.000 verhuureenheden. Bij kleine corporaties is het uiteindelijke financiële risico van het ontbreken van een onafhankelijke controller kleiner en te ondervangen met een goede bedrijfscultuur en een bijpassende houding en gedrag.

*Artikel I, onderdeel ZZ (artikel 106)*

De wijziging in artikel 106, eerste lid, herstelt in eerste instantie een fout in de aanhef wat betreft het toepassingsbereik van de daaronder genoemde onderdelen a tot en met d. Abusievelijk was de verbonden onderneming, waarvan de toegelaten instelling meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan, niet opgenomen in de aanhef van dit lid. De wijzigingen in onderdelen a tot en met d zelf hebben tot doel de leesbaarheid van deze onderdelen te vergroten, zonder dat beoogd wordt de inhoud van deze onderdelen te wijzigen.

*Artikel I, onderdeel BBB (artikel 109)*

Met deze wijziging vervalt artikel 109, omdat hieraan geen behoefte meer is met het oog op het nieuwe artikel 55b, derde lid, van de Woningwet. Op grond van laatstgenoemde bepaling wijst de minister bij ministerieel besluit een klachtenreglement aan (die wordt gepubliceerd in de Staatscourant), waardoor de grondslag voor en de noodzaak van artikel 109 BTIV vervalt.

*Artikel I, onderdeel EEE (artikel 125)*

Met deze wijziging vervalt artikel 125, omdat hieraan geen behoefte meer is met het oog op het nieuwe artikel 61u van de Woningwet. Op grond van laatstgenoemd artikel zijn alle regels over experimenteerruimte ten aanzien van de regels voor wooncoöperaties en toegelaten instellingen op wetsniveau vastgesteld. Artikel 125 BTIV heeft daarmee geen functie meer en kan vervallen.

*Artikel I, onderdeel GGG (bijlage 1)*

Deze wijzigingen in het nieuwe bijlage 1 (oude bijlage 2), dat betrekking heeft op de betrouwbaarheid van voorgedragen kandidaten voor de positie van bestuurders en commissarissen van toegelaten instellingen en de borgingsvoorziening, zijn reeds toegelicht in paragraaf 3.2.1 van deze nota van toelichting.

*Artikel I, onderdelen HHH en III (bijlagen 2 en 3)*

Deze wijzigingen in de nieuwe bijlagen 2 en 3 (de oude bijlagen 3 en 4) hebben betrekking op toegestaan MOG. Deze zijn reeds toegelicht in paragraaf 3.4.1 van deze nota van toelichting.

**Artikel II (Inwerkingtreding)**

De regering streeft naar inwerkingtreding van dit besluit per 1 januari 2021, hetzelfde moment als waarop beoogd wordt de wijzigingen van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet in werking te laten treden. Deze datum sluit aan bij het uitgangspunt van vaste verandermomenten voor wetgeving.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren