

Wijzigingen van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet (consultatieversie)

NOTA VAN TOELICHTING

1. Inleiding

Met deze wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV) is uitwerking gegeven aan de aanpassing van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie. Het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie (hierna: wetsvoorstel), dat op 6 juli 2021 door de Eerste Kamer is aanvaard, is te raadplegen via Kamerstukken II, 2019-2020, 35517.¹

2. Aanleiding

Zoals in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is beschreven (35517, nr. 3)², heeft het geheel aan wijzigingen naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet 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 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. In samenhang met de wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie is het onderliggende Besluit toegelaten instellingen 2015 (hierna: BTIV) aangepast. Met deze wijziging van de RTIV worden de aanpassingen naar aanleiding van de evaluatie doorgevoerd. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) kan voor specifieke onderwerpen in de regelgeving beleidsregels opstellen en toepassen.

Deze regeling is voor de overzichtelijkheid op gelijke wijze opgebouwd als nota van toelichting bij het BTIV. De wijzigingen zijn in vijf blokken ingedeeld: algemene bepalingen, governance, lokale driehoek, werkdomein en overige bepalingen. Binnen deze blokken is, waar mogelijk, de volgorde van de artikelen aangehouden.

Onder algemene bepalingen wordt nader ingegaan op de verkoopregels voor toegelaten instellingen. De wijzigingen in dit blok zien met name op het verduidelijken van de regelgeving en het doorvoeren van enkele beleidsmatige wijzigingen (vrijstelling van de overdrachtsbelasting). In het tweede blok, dat over governance gaat, ziet de wijziging met name op het beperken van de administratieve lasten. In het derde blok is in zijn in het kader van de geschilbeslechting enkele termijnen aangepast. Het vierde blok gaat over onderwerpen op het werkdomein van toegelaten instellingen, waaronder de markttoets, werkzaamheden voor derden en passend toewijzen. De wijzigingen op deze onderwerpen beogen de goedkeuringsprocedures te verlichten, meer ruimte te geven voor lokaal maatwerk en enkele beleidsmatige wijzigingen door te voeren (het uniformeren van de regels voor werkzaamheden voor derden en ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders). Tot slot zijn overige wijzigingen toegelicht in het blok overige bepalingen.

3. Inhoud van het voorstel

3.1. Algemene bepalingen

Deze paragraaf gaat in op de verkoopregels. De wijzigingen op dit onderwerp hebben hoofdzakelijk tot doel om de regelgeving te verduidelijken en beter te structureren.

3.1.1. Verkoopregels

De verkoopregels worden ervaren als een lastig leesbaar en moeilijk te begrijpen deel van de regelgeving. Dit vermindert de praktische uitvoerbaarheid van de regels. Om die reden heeft een herformulering en een herordening van de artikelen in het BTIV die zien op de verkoop van

¹ [Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen | Tweede Kamer der Staten-Generaal](#)

² Ibid.

onroerend goed plaatsgevonden. Ook in de RTIV zijn enkele regels over de verkoop van onroerend goed gewijzigd en verduidelijkt met het doel ze beter aan te laten sluiten op de praktijk. Zo wordt in artikel 9, eerste lid, sub d, eerste onderdeel, van de RTIV tot op heden bepaald dat een taxatierapport met betrekking tot de onroerende zaken van een toegelaten instelling niet ouder mag zijn dan zes maanden. Daarmee wordt geen rekening gehouden met de waardepeildatum, die niet hetzelfde hoeft te zijn als de datum van het taxatierapport. De feitelijke waarde van de onroerende zaak kan daardoor afwijken. In artikel 9, eerste lid, sub d, eerste onderdeel, van de RTIV wordt daarom opgenomen dat zowel het taxatierapport als de waardepeildatum op het moment van transactie niet ouder mogen zijn dan zes maanden. Verder kunnen vermeldingen van Taxateurs Unie, TVI of Invalidatie in eerdere toelichtingen voortaan gelezen worden als NWWI, omdat deze sinds 2019 het enige validatie-instituut is.

3.1.2. Verkoop tegen beleidswaarde bij een taakoverdracht tussen toegelaten instellingen in de zin van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer (vrijstelling van OVB bij taakoverdracht)

Toegelaten instellingen worden vrijgesteld zijn van de betaling van overdrachtsbelasting in het geval van taakoverdracht in de zin van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer. Met artikel 22, derde lid, van het BTIV is de basis gelegd om bij ministeriële regeling de overnamesom voor te schrijven, zoals bedoeld in het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer. Hiermee gegarandeerd dat toegelaten instellingen melding maken van het hanteren van een andere verkoopwaarde dan die wordt voorgeschreven in de regeling, waardoor openbare verantwoording wordt afgelegd wanneer een toegelaten instelling besluit een lagere of hogere waarde te hanteren dan gebruikelijk. Anderzijds wordt hiermee aansluiting gezocht bij artikel 5d van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer, zodat woningcorporaties meer (financiële) ruimte krijgen voor hun volkshuisvestelijke taak. In dat artikel is bepaald dat geen overdrachtsbelasting verschuldigd is als sprake is van een transactie tussen Algemeen Nut Beogende Instellingen (ANBI's) waarbij sprake is van taakoverdracht.

Woningcorporaties kunnen worden gekwalificeerd als ANBI's omdat hun werkzaamheden erop zijn gericht het algemeen belang te dienen, waaronder het bijdragen aan voldoende en goede woongelegenheden in de sociale huursector. Op basis van artikel 22, derde lid, is in de RTIV de overnamesom, zoals bedoeld in het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer, voorgeschreven zodat toegelaten instellingen, in het geval van taakoverdracht in de zin van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer, vrijgesteld zijn van de betaling van overdrachtsbelasting. In artikel 12b van de RTIV wordt de waarde, bedoeld in de artikelen 22, derde lid, en 24 van het BTIV, vastgesteld op ten minste de beleidswaarde overeenkomstig bijlage 2 bij deze regeling en ten hoogste de modelmatige marktwaarde voor de verkopende toegelaten instelling of de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat.

3.2. Governance

Goede governance binnen woningcorporaties en de borgingsvoorziening is randvoorwaardelijk om uitvoering te kunnen geven aan hun taken. Daarom regelt de Woningwet dat voorafgaand aan de benoeming van een bestuurder of commissaris de betrokkene wordt beoordeeld op geschiktheid en betrouwbaarheid. In artikel 6 van de RTIV is geregeld dat de minister in staat wordt gesteld om een zienswijze uit te brengen ten aanzien van de geschiktheid en betrouwbaarheid van een bestuurder of commissaris en dat een toegelaten instelling of de borgingsvoorziening bij een voorgenomen benoeming daartoe een aanvraag doet bij de minister. In de afgelopen jaren is veel ervaring opgedaan met deze toetsing door de toezichthouder en is gebleken dat er situaties zijn waarin niet alle vereisten toegevoegde waarde hebben. Daarom wordt artikel 6, derde lid, onderdeel a, van de RTIV gewijzigd, waardoor minder documenten bij de aanvraag gevoegd hoeven te worden. Zo wordt in het kader van de beoordeling van de aanvraag nog steeds de samenstelling van raad of bestuur in de afweging betrokken, maar is het invullen van een geschiktheidsmatrix niet vereist, net als het aanleveren van referenties over de kandidaat. De Autoriteit woningcorporaties kan in het kader van de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoetsing beleidsregels stellen. Het vereiste dat voor iedere kandidaat bestuurder of commissaris een verklaring omtrent gedrag (VOG) dient te worden overlegd

bij een aanvraag in het kader van een beoordeling op geschiktheid en betrouwbaarheid blijft gehandhaafd, maar is om wetstechnische redenen opgenomen op BTIV-niveau.

3.3. Lokale driehoek

3.3.1. Prestatieafspraken

Artikel 44, vierde lid, van de Woningwet biedt lokale partijen de mogelijkheid van geschilbeslechting in het geval zij er niet in slagen tot prestatieafspraken te komen. Daarbij wordt de minister geadviseerd door de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken woningwet. In het kader van de evaluatie van de Woningwet heeft deze adviescommissie gereflecteerd op het instrument van de geschilbeslechting. Daarbij is verzocht de termijn, voor het indienen van een zienswijze nadat een geschil aanhangig is gemaakt, te verlengen van 2 naar 4 weken. Reden daarvoor is dat de bestaande termijn door de betrokken partijen bij een geschil als knellend wordt ervaren. Met de voorgestelde wijziging in artikel 19b, van de RTIV, wordt hieraan tegemoetgekomen. Dit sluit ook aan bij de verlengde termijn voor de uitspraak van de minister over het voorgelegde geschil, zoals opgenomen in het wetsvoorstel.

3.4. Werkdomein

3.4.1. Markttoets

Om de bouw van middenhuurwoningen door corporaties te stimuleren, is de markttoets per 1 januari 2021 voor drie jaar opgeschort.. Om dit wetstechnisch te effectueren is artikel 44c van de Woningwet met terugwerkende kracht vervallen. Hierdoor is de grondslag voor – en behoefte aan – nadere uitwerking van de markttoets in het BTIV en het voorliggende RTIV vervallen. Dit heeft tot gevolg dat de verschillende verwijzingen in de RTIV hun werking hebben verloren en enkele artikelen zijn aangepast. Artikel 20 van de RTIV, dat nadere eisen stelt aan het rendement op niet-DAEB-werkzaamheden en de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen daarvoor, is komen te vervallen.

3.4.2. Werkzaamheden voor derden

Uit de evaluatie van de herziene Woningwet bleek dat de regels voor werkzaamheden voor derden onnodig belemmerend werken en werkzaamheden voor derden ontmoedigen. Dit heeft ertoe geleid dat het onderscheid tussen werkzaamheden voor derden en werkzaamheden ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders vervalst. Ook de goedkeuringsprocedure voor het verrichten van de werkzaamheden voor derden is komen te vervallen en het is niet langer noodzakelijk om voorgenomen werkzaamheden voor derden openbaar bekend te maken. Verder zijn diverse wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de contractuele bepalingen. Hieraan is in de RTIV nadere uitwerking gegeven door enkele aanpassingen van beleidsmatige en technische aard, onder meer door een verruiming van de maximaal toegestane duur van een overeenkomst en de bepaling van het maximale toegestane investeringsbedrag per beoogde verhuureenheid. Daarnaast zijn verschillende artikelen, grondslagen en verwijzingen komen te vervallen.

De hierboven genoemde wijzigingen krijgen als volgt nadere uitwerking in de RTIV. Artikel 22c tot en met 22f vormden een uitwerking van de goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders (artikelen 53a tot en met 53f van het BTIV) en de daarmee samenhangende vereiste openbare bekendmaking. Beide zijn niet langer vereist, met als gevolg dat artikel 22c tot en met 22f en de daarmee samenhangende bijlagen 8 tot en met 12 zijn komen te vervallen.

Artikel 22b blijft gehandhaafd, maar is voortaan in aangepaste vorm van toepassing op werkzaamheden voor derden (inclusief de eerder apart benoemde werkzaamheden ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders). De verwijzing naar artikel 52d BTIV is geschrapt, omdat dat artikel is komen te vervallen. In artikel 22b RTIV, tweede lid, onderdeel a, RTIV wordt daarnaast de duur van de ontwerpovereenkomst als bedoeld in artikel 52e, derde lid, onderdeel c, van het

BTIV, verruimd naar ten hoogste 15 jaar. Het bedrag dat toegelaten instellingen ten hoogste mogen investeren per beoogde verhuureenheid is daarnaast vastgelegd op € 37.500. Daarmee krijgen toegelaten instellingen meer ruimte om te anticiperen op de lokale noden en wensen.

3.4.3. Toewijzen aan scholieren

In het BTIV is daarnaast geregeld dat scholieren, die een tegemoetkoming als bedoeld in de Wet tegemoetkoming onderwijsbijdrage en schoolkosten ontvangen, worden uitgezonderd van de inkomenstoets. Dit is wenselijk omdat het inkomen van scholieren, net als bij studenten, doorgaans niet hoger ligt dan de inkomensgrenzen voor huurtoeslag. Hier wordt uitwerking aan gegeven door in artikel 22, vierde lid, van de RTIV, een uitzonderingsgrond toe te voegen.

3.5. *Overige bepalingen*

3.5.1. Goedkeuring van de administratieve- en juridische scheiding

In artikel 30, eerste en tweede lid, van de RTIV en artikel 37, eerste en tweede lid, van de RTIV werd geregeld dat de balans van toegelaten instellingen zoals zij deze na de goedkeuring van de administratieve dan wel de juridische scheiding beoogt in te richten, gebaseerd moet zijn op de beoogde balans per 31 december 2016. Dit gaat eraan voorbij dat in de toekomst ook scheidingen tussen DAEB en niet-DAEB kunnen plaatsvinden, bijvoorbeeld door toegelaten instellingen die nu onder het verlicht regime vallen en op een later moment niet meer. Dit is geactualiseerd door in dat artikel op te nemen dat de balans niet ouder mag zijn dan het laatste volledige kalenderjaar waarover vastgestelde verantwoordingscijfers beschikbaar zijn.

3.5.2. Beleidsregels voor derivaten

In artikel 45, eerste lid, van de RTIV en artikel 46, eerste lid, van de RTIV wordt aangegeven dat de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting worden ingetrokken. Dit is reeds gebeurd, waardoor beide leden kunnen komen te vervallen.

4. Uitvoering, toezicht en handhaving

Volgt

5. Lasten voor burgers en bedrijven

Volgt

6. Advisering door het Adviescollege toetsing regeldruk

Volgt

7. Consultatie

Volgt

II. ARTIKELSGEWIJS

Volgt

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren