

Nota van toelichting

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

Met deze wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt de markttoets voor toegelaten instellingen vereenvoudigd, zodat zij gemakkelijker middenhuurwoningen kunnen bouwen als dat op lokaal niveau gewenst is. Het gaat om een uitzondering van de toets bij werkzaamheden op grond die is uitgegeven in erfpacht, en bij transacties tussen corporaties waarbij 75% van de verkoopportefeuille uit DAEB-werkzaamheden bestaat.

In het regeerakkoord 2017-2021 'Vertrouwen in de toekomst' is opgenomen dat er meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector moeten komen. Middenhuurwoningen zijn immers een voorwaarde voor een goed functionerende woningmarkt. Deze woningen, met een huurprijs tussen vanaf de liberalisatiegrens van € 710,68 tot circa € 1.000 (regionaal verschillend), zijn nodig voor huishoudens die op een woning in dit segment zijn aangewezen of hier bewust voor kiezen. Het gaat bijvoorbeeld om starters of jonge gezinnen die niet in aanmerking komen voor een gereguleerde huurwoning in de corporatiesector en (nog) niet kunnen of willen kopen. Dit speelt met name in gemeenten met een gespannen woningmarkt, zoals de grote steden. Het kan ook gaan om mensen die makkelijk willen kunnen verhuizen, bijvoorbeeld omdat zij een nieuwe baan vinden in een andere stad. Op dit moment blijft het aanbod van middenhuurwoningen achter bij de vraag. Dat onderstreept de noodzaak om het realiseren van meer woningen voor dit segment op lokaal niveau te bespoedigen.

In het regeerakkoord wordt prioriteit gegeven aan het realiseren van meer middenhuurwoningen. Daarin is ook een rol weggelegd voor toegelaten instellingen, naast het vervullen van hun kerntaak (diensten van algemeen economisch belang – DAEB). Uit de praktijk zijn signalen gekomen dat onderdelen van de goedkeuringsprocedure voor nieuwe investeringen buiten de kerntaak onnodige belemmeringen vormen. De procedure kent een aantal onnodige stappen en veroorzaakt daarmee hogere administratieve lasten. Dit heeft er mede toe geleid dat in het regeerakkoord is opgenomen dat de bestaande procedure wordt vereenvoudigd. De eindrapportage van de Samenwerkingstafel middenhuur "Samen bouwen aan middenhuur"¹ heeft een aantal aanbevelingen gedaan voor het wegnemen van belemmeringen rondom middenhuur. De in deze rapportage opgenomen overwegingen en aanbevelingen geven mede aanleiding om de goedkeuringsprocedure tegen het licht te houden.

In de kabinetsreactie op het rapport "Samen bouwen aan middenhuur"² zijn de hoofdlijnen van de in het regeerakkoord aangekondigde vereenvoudiging van de markttoets reeds uiteengezet. Hier voor is het onder meer noodzakelijk om de Woningwet 2015 te wijzigen. Evenwel is het mogelijk om een aantal vereenvoudigingen via een wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: BTIV)

¹ Kamerstukken II 2017/2018, 32847 nr. 316

² <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2018/03/13/kamerbrief-kabinetsreactie-rapport-samen-bouwen-aan-middenhuur>

en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: RTIV) door te voeren. Vanwege de noodzaak om snel te komen tot meer middenhuurwoningen op plekken waar dit lokaal gewenst is, heeft de regering ervoor gekozen deze vereenvoudigingen via separate, snellere trajecten in behandeling te brengen in plaats van te wachten op de inwerkingtreding van de wijziging van de Woningwet.

De trajecten zien er als volgt uit:

1. Wijziging RTIV (per x 2018 in werking getreden): bijstelling rendementseis op projectniveau.
2. Wijziging BTIV (onderhavig voorstel): uitzondering voor werkzaamheden waarvoor geen marktinteresse is.
3. Voorgenomen wijziging Woningwet en BTIV (indiening voorjaar 2018): verduidelijking van de regels voor huisvestingsverordening en markttoets, rendement op portefeuilleniveau, versnellen van de procedure.

Naast wijzigingen rondom de markttoets wordt een aantal technische wijzigingen voorgesteld.

2. Inhoud van het voorstel

Ter bevordering van de realisatie van een groter aantal middenhuurwoningen en het verlichten van de administratieve lasten, vervalt met deze wijziging de bestaande goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-werkzaamheden voor categorieën werkzaamheden waarvoor gebleken is dat de markt geen interesse heeft en waar de procedure derhalve geen toegevoegde waarde heeft. Het gaat om een uitzondering van de toets bij werkzaamheden op grond die is uitgegeven in erfpacht en bij transacties tussen corporaties waarbij 75% van de verkoopportefeuille uit DAEB-werkzaamheden bestaat.

2.1 Werkzaamheden op grond die is uitgegeven in erfpacht

Het is toegelaten instellingen beperkt toegestaan om andere werkzaamheden op het terrein van wonen te verrichten, zolang ze ten dienste staan van de kerntaak. Deze activiteiten kunnen namelijk bijdragen aan gemengde buurten of wijken en een positief effect hebben op de leefbaarheid. Dit maakt het mogelijk dat toegelaten instellingen kunnen herstructureren of (midden)huurwoningen in de vrije sector kunnen verhuren. Herstructurering is het transformeren van onroerende zaken die vallen onder DAEB-naar onroerende zaken die vallen onder niet-DAEB, zoals een woning met een huurprijs voor het middensegment. Dit kan via sloop en nieuwbouw, als wel via ingrijpende verbouwing.

Uit de bevindingen van de Samenwerkingstafel middenhuur blijkt dat vooral herstructurering waarbij sprake is van erfpacht wordt ontmoedigd met de bestaande goedkeuringsprocedure. Voor herstructurering op grond die in bezit is van de toegelaten instelling bestaat reeds een uitzondering op de procedure, maar juist op de plekken met een grote druk op de woningmarkt en een relatief grote herstructureringsopgave (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam) staan de woningen veelal op erfpachtgrond. Doordat de marktpartij ook het erfpachtcontract moet overnemen van de toegelaten

instelling zijn de kosten voor ontwikkeling te hoog en is marktinteresse niet plausibel, hetgeen wordt geconstateerd door de Samenwerkingstafel middenhuur.

In lijn met de aanbeveling uit het eindrapport van de Samenwerkingstafel middenhuur, wordt in dit besluit geregeld dat geen goedkeuring vereist is in het geval van herstructurering op grond die vóór 1 januari 2015 ofwel in eigendom is van de toegelaten instelling, ofwel in erfpacht is gegeven aan een toegelaten instelling. Op die manier kunnen gemeenten en toegelaten instellingen eenvoudiger en daarmee sneller overgaan tot herstructurering en het realiseren van meer middenhuurwoningen.

2.2 Transacties tussen toegelaten instellingen

Wanneer een toegelaten instellingen vastgoed wil overnemen van een andere toegelaten instelling, bijvoorbeeld omdat een complex buiten het eigen regionale werkgebied ligt³ en er deels sprake is van niet-DAEB-vastgoed, moet de aankopende toegelaten instelling de goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-werkzaamheden doorlopen. Het gaat om een procedure voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen, winkels in de plint, of twee niet-DAEB-woningen in een rij woningen uit de DAEB-kernvoorraad. Hier voor bestaat reeds een uitzondering voor gevallen waar het aandeel niet-DAEB in de verkoopportefeuille maximaal 10% is. Uit de praktijk is gebleken dat deze uitzondering te beperkt is, terwijl er ook voor transacties met een groter aandeel niet-DAEB geen marktinteresse is. De bestaande procedure leidt daarmee tot onnodige administratieve lasten en bemoeilijkt werken binnen de grenzen van de eigen woningmarktregio.

In het BTIV wordt daarom geregeld dat geen voorafgaande toestemming van de externe toezichthouder (Autoriteit woningcorporaties) vereist is bij transacties tussen toegelaten instellingen van portefeuilles die overwegend uit DAEB-werkzaamheden bestaan, maar waarbij een beperkt aandeel niet-DAEB-werkzaamheden betrokken is. Hiermee worden onnodige administratieve lasten voorkomen, met borging van een gelijk speelveld tussen toegelaten instellingen en marktpartijen. Om te voorkomen dat toegelaten instellingen zich kunnen onttrekken aan de procedure als zij relatief omvangrijke verkooptransactie met niet-DAEB verrichten, is bepaald dat de procedure alleen vervalt als minimaal 75% van de betreffende verkoopportefeuille uit DAEB-werkzaamheden bestaat. Het is niet vereist dat het vastgoed in de portefeuille één bouwkundig geheel is.

2.3 Overige wijzigingen

Verder wordt met dit Besluit een aantal technische onvolkomenheden in het BTIV gecorrigeerd. In de artikelsgewijze toelichting wordt nader ingegaan op deze wijzigingen.

3. Uitvoering, toezicht en handhaving

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is op grond van het Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichthouders Woningwet en WNT belast met het toezicht op en handhaving van artikel 44c van de Woningwet. Het behandelen van en

³ Kamerstukken II 2017-2018, XX XXX, nr. X

besluiten op verzoeken tot goedkeuring voor nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden is eveneens een taak van de Aw. Naar aanleiding hiervan heeft de Aw een toets uitgevoerd naar de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid van voorliggende wijziging.

Op verzoek van de Aw is in de toelichting verduidelijkt dat de definitie van herstructurering, zoals opgenomen in het BTIV, ongewijzigd blijft. Daarnaast ziet de regering geen bezwaar indien een toegelaten instelling die bezit verkoopt een andere toegelaten instelling, de portefeuille dusdanig samenstelt dat zij aan het criterium van 75% DAEB-voorraad voldoet. Naar verwachting komt dit dermate weinig voor omdat de verkopende toegelaten instelling wel 75% DAEB-vastgoed moet willen verkopen en dat hierover prestatieafspraken zijn gemaakt met de gemeente en huurdersorganisatie. Een nadere inperking weegt niet op tegen het voorkomen van administratieve lasten bij onderlinge verkopen.

4. Lasten voor burgers en bedrijven

De kwantitatieve effecten voor toegelaten instellingen op de regeldruk van de voorliggende wijziging zijn in kaart gebracht door SIRA consulting B.V. Zij merken hierover het volgende op.

In situaties met erfpacht en onderlinge ruil van middenhuurwoningen tussen toegelaten instellingen is geen goedkeuringsprocedure meer verplicht. Hiermee daalt het aantal procedures en ook de hiermee gepaard gaande regeldruk. Naar verwachting scheelt dit enkele procedures per jaar, met name in gebieden waar in erfpacht speelt. De potentiële reductie wordt wel beperkt als de herstructurering gepaard gaat met uitbreiding van de grond, zoals voor parkeervakken, waardoor een goedkeuringsprocedure alsnog noodzakelijk is.

Daarnaast is het voor de toegelaten instellingen minder complex om te bepalen onder welke regelgeving een bepaald project valt, doordat de regelstructuur verduidelijkt wordt en de bestaande uitzonderingsbepalingen voor de procedure worden samengevoegd. Ook de discussies met andere partijen zoals de Aw en de gemeente nemen naar verwachting af. Dit geeft een beperkte reductie van de regeldruk, met name voor toegelaten instellingen die niet regelmatig met de verplichtingen te maken hebben.

5. Consultatie

Wordt ingevuld naar aanleiding van de openbare internetconsultatie.

6. Inwerkingtreding

Inwerkingtreding is beoogd op 1 oktober 2018, waarbij aan artikel I, onderdeel B terugwerkende kracht kan worden verleend tot 1 januari 2018. Deze wijziging heeft betrekking op de verslaglegging van de toegelaten instellingen. Op dit moment moeten toegelaten instelling hun verslaglegging inrichten volgens de regels voor grote ondernemingen. In het BTIV waren de uitzonderingen voor micro en kleine ondernemingen reeds niet van overeenkomstige toepassing verklaard op toegelaten

instellingen. Abusievelijk was de uitzondering voor middelgrote ondernemingen nog niet niet van toepassing verklaard. Dit euvel wordt hersteld met terugwerkende kracht tot 1 januari 2018.

II. ARTIKELSGEWIJS

ARTIKEL I

Onderdeel A

In Besluit van 27 maart 2017 tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het wijzigen van de voorschriften omtrent het vervreemden van geliberaliseerde en potentieel te liberaliseren woongelegenheden door toegelaten instellingen zijn de verkoopregels voor woningen van toegelaten instellingen gewijzigd. Een aantal verwijzingen in andere bepalingen zijn echter ten onrechte niet meegenomen in deze wijziging. De huidige wijziging wijzigt de verwijzingen die toen hadden moeten worden gewijzigd.

Onderdeel B

In titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn de eisen voor ondernemingen opgenomen ten aanzien van de jaarverslaglegging. In artikelen 395a t/m 397 zijn daarbij een aantal vrijstellingen opgenomen voor ondernemingen tot een bepaalde omzetgrens, respectievelijk micro ondernemingen, kleine ondernemingen en middelgrote ondernemingen. Voor toegelaten instellingen is in artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 van het BTIV en de RJ 645 uitgebreide regelgeving opgenomen voor het opstellen van de jaarverslaglegging, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt in omvang van de toegelaten instelling en waarbij de verslaglegging voldoet aan de eisen voor grote ondernemingen. Dit was al het uitgangspunt onder het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). Abusievelijk zijn wel de 'micro' en 'kleine' ondernemingen in de zin van Boek 2 BW uitgezonderd in artikel 30 van het BTIV, maar niet de 'middelgrote' ondernemingen. Met deze wijziging wordt dit rechtgezet. Gelet op de bestaande praktijk leidt deze wijziging niet tot meer administratieve lasten.

Onderdeel C

Met de wijziging in artikel 41, onderdeel f, wordt geregeld dat voorafgaande goedkeuring niet is vereist bij de aankoop van een portefeuille van een andere toegelaten instelling, indien die portefeuille voor maximaal 25% uit niet-DAEB-werkzaamheden bestaat.

Met de toevoeging van de onderdelen i en j wordt herstructurering die plaatsvindt op grond die per 1 januari 2015 ofwel in eigendom is van de toegelaten instelling, ofwel in erfpacht is gegeven aan een toegelaten instelling, uitgezonderd van het goedkeuringsvereiste.

Onderdeel D

Door het toevoegen van onderdeel i en j aan artikel 41, is artikel 42 overbodig geworden en komt dit artikel te vervallen.

Onderdeel E

De wijziging in artikel 44 is louter van taalkundige aard.

Onderdeel F

Met deze wijziging wordt verduidelijkt dat leden van wooncoöperatie ontvanger kunnen zijn van financiële middelen van een toegelaten instelling in de vorm van reserveringen voor het onderhoud aan hun woongelegenheden in de zin van artikel 3.

Onderdeel G

Deze wijziging is een louter taalkundige correctie.

Onderdeel H

In de noemer van de formule waren ten onrechte twee haakjes vergeten, waardoor er een foutieve uitkomst zou uit voortvloeien. Deze haakjes worden nu alsnog toegevoegd.

Onderdeel I

Een van de wijzigingsopdrachten bij artikel 106 in het Besluit van 6 juni 2017 tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen was niet uitvoerbaar. Hierdoor was het eerste lid van dit artikel onleesbaar. Door deze technische wijziging wordt dit euvel hersteld.

Onderdeel J

Het Besluit van 6 juni 2017 tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen, heeft artikel 57 gewijzigd. Echter destijds is vergeten de noodzakelijke hiermee samenhangende verwijzing in de bijlage te wijzigen. Dit euvel wordt nu hersteld.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren