

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

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

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

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

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

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

Hebben goedgevonden en verstaan:

#### ARTIKEL I

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

##### A

Artikel 41 komt te luiden:

##### **Artikel 41**

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

- a. het verwerven van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en hun  
infrastructurele aanhorigheden indien de toegelaten instelling daar contractueel toe  
gehouden is jegens een derde aan wie de toegelaten instelling deze eerder heeft  
vervreemd;
- b. werkzaamheden die bestaan uit herstructurering die plaatsvindt op grond die de  
toegelaten instelling heeft verworven of aan de toegelaten instelling in erfpacht is  
uitgegeven voor 1 januari 2015;
- c. werkzaamheden die bestaan uit het verwerven van onroerende zaken die verband  
houden met werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen  
economisch belang van een andere toegelaten instelling waarbij:
  - 1°. het bruto-vloeroppervlak van die onroerende zaken niet meer bedraagt dan  
25% van het bruto-vloeroppervlak van alle van die investering deel uitmakende

onroerende zaken, tot welk oppervlak mede behoort het vloeroppervlak van de bij die onroerende zaken behorende overdekte parkeervoorzieningen en de oppervlakte van de bij die onroerende zaken behorende overige parkeervoorzieningen, en,

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

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

B

Artikel 42 komt te luiden:

#### **Artikel 42**

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

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

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

C

Artikel 43 komt te luiden:

#### **Artikel 43**

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

D

Voor artikel 45 wordt er een opschrift ingevoegd, luidende:

#### **§ 5. Erfpacht**

E

Artikel 45 komt te luiden:

#### **Artikel 45**

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

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

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

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

F

In artikel 52c wordt "bewonderscommissie" vervangen door "bewonerscommissie".

#### ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

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

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

## **Nota van toelichting**

### **I. ALGEMEEN**

#### **1. Inleiding**

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

In de kabinetsreactie op het rapport "Samen bouwen aan middenhuur"<sup>1</sup> zijn de hoofdlijnen van de in het regeerakkoord aangekondigde vereenvoudiging van de markttoets uiteengezet. Mede naar aanleiding hiervan zijn de Woningwet en de Huisvestingswet 2014 gewijzigd.<sup>2</sup> Voorliggend besluit bevat de nadere uitwerking van deze wijzigingen van de Woningwet: een vereenvoudiging van de bepalingen ten aanzien van de goedkeuringsprocedure voor het uitvoeren van niet-DAEB-activiteiten.

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

Samen met de vereenvoudigingen in de Woningwet wordt zo gezorgd dat toegelaten instellingen gemakkelijker gewenste investeringen in het middenhuursegment kunnen doen.

#### **2. Inhoud van het voorstel**

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2017/18, 32847, nr. 333

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

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

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

### *2.1 Vereenvoudigde markttoets*

Met de invoering van de herziene Woningwet per 1 juli 2015, bestaat de goedkeuringsprocedure uit een volkshuisvestelijke toets, een financiële toets en een markttoets. Zo verklaart de gemeente dat de investering noodzakelijk is en dat de toegelaten instelling niet bevoordeeld is en doet de gemeente een marktverkenning waarbij de marktpartij een voorrangspositie geniet. De volkshuisvestelijke toets voert de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) uit, waarbij bepaald wordt of de voorgenomen niet-DAEB-activiteit ten dienste staat van de kerntaak. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer middenhuur bijdraagt aan gemengde wijken. De financiële toets wordt uitgevoerd door de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW). Het WSW voorziet de woningcorporatie van een zienswijze voor de ICR en LTV en de Aw beoordeelt de niet-DAEB-activiteit uit oogpunt van financiële continuïteit.

Bovenstaande oorspronkelijke goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-investeringen bleek onnodige belemmeringen en dubbelingen te bevatten en vormde daarmee een drempel voor de realisatie van middenhuur. Met deze wijziging van het BTIV voor de vereenvoudiging van de markttoets vervallen de gemeentelijke verklaring dat de woningcorporatie niet bevoordeeld is, de absolute voorrangspositie voor marktpartijen, de volkshuisvestelijke goedkeuringsprocedure door de Aw en de zienswijze van het WSW.

Naar aanleiding van de eerder aangehaalde motie Ronnes/Dik-Faber/Smeulders, wordt met deze wijziging een vergaande vrijstelling van de markttoets voor de realisatie van middenhuurwoningen ingevoerd. Daartoe komt de volkshuisvestelijke toetsing van de Aw te vervallen. In de goedkeuringsprocedure zal de Aw niet langer een verklaring opvragen van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente dat zij de investering wenselijk vindt en niet meer beoordelen in hoeverre de niet-DAEB-investering bijdraagt aan de DAEB-taken. Deze elementen worden geacht voldoende geborgd te zijn doordat de gemeente de openbare publicatie verzorgt. De markttoets krijgt daarmee het karakter van een openbare marktverkenning.

De Aw beoordeelt in de vereenvoudigde markttoets of geen onverantwoorde financiële risico's worden gelopen voor de DAEB-activiteiten en of de gewenste investering openbaar is gepubliceerd. Dit dient er toe om het gelijke speelveld tussen woningcorporaties en marktpartijen bij het realiseren van middenhuur te borgen,

---

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 26

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 23

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 11

waarmee uitvoering wordt gegeven aan de eerder aangehaalde motie Van Eijs.<sup>6</sup> Met de openbare publicatie worden alle geïnteresseerde partijen in staat gesteld om een investeringsvoorstel te doen. Hiermee wordt gestimuleerd dat zoveel als mogelijk investeringsmiddelen kunnen worden gemobiliseerd om het aanbod van betaalbare middenhuurwoningen te vergroten. Zie in onderstaande tabel de oude en nieuwe situatie.

Tabel 1. *Van markttoets naar marktverkenning*

<b>Oud</b>	<b>Nieuw</b>
Gemeente legt vast dat een niet-daeb-investering noodzakelijk is op basis van de lokale volkshuisvestelijke opgave.	<i>Vervalt: noodzakelijkheid wordt verondersteld door publicatie gewenste investering.</i>
Gemeente publiceert digitaal ten minste vier weken lang gewenste investering en de voorwaarden waaronder deze moeten worden uitgevoerd.	Gemeente publiceert digitaal op een platform met landelijk bereik ten minste vier weken lang de gewenste investering en de voorwaarden waaronder deze moeten worden uitgevoerd. (Gedurende vijf jaar wordt gebruik van dit platform door gemeenten door BZK bekostigd)
Vorrang marktpartijen om te reageren. Indien geen interesse, dan mogen corporaties biedingen uitbrengen.	<i>Vervalt: corporaties en marktpartijen kunnen gelijktijdig meedingen, gelijk speelveld</i>
De gemeente verklaart de corporatie niet te bevoordelen.	<i>Vervalt: door openbare marktverkenning geborgd</i>
Is de corporatie bereid de investering te doen, dan maakt de gemeente een melding bij de Autoriteit woningcorporaties.	<i>Vervalt: melding vooraf heeft geen meerwaarde voor het extern toezicht</i>
De corporatie verzoekt om een zienswijze WSW voor de ICR en LTV.	<i>Vervalt: dubbeling in toezicht van WSW en de Autoriteit woningcorporaties</i>
Indienen goedkeuringsverzoek bij Autoriteit woningcorporaties, met daarbij de algemene bekendmaking, projectinformatie, zienswijze WSW en verklaring van de gemeente.	Indienen goedkeuringsverzoek bij de Autoriteit woningcorporaties met de algemene bekendmaking.
De Autoriteit woningcorporaties besluit binnen acht weken op het verzoek.	Blijft gelijk.
De Autoriteit woningcorporaties overweegt of de niet-DAEB-investering ten dienste staat aan de DAEB. Indien er te weinig middelen zijn voor DAEB-activiteiten, volgt geen goedkeuring.	<i>Vervalt: met scheiden/splitsen per 1-1-2018 twee zelfstandig levensvatbare en financierbare takken</i>
De Autoriteit woningcorporaties weegt het minimaal voorgeschreven rendement op projectniveau mee in haar overweging.	<i>Vervalt: toezicht op opereren onder marktconforme condities op portefeuilleniveau</i>
Indien aannemelijk risico t.a.v. de financiële continuïteit, volgt geen goedkeuring.	Blijft gelijk.

<sup>6</sup> Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 23

## *2.2 Nieuwe ordening goedkeuringsprocedure*

Zoals in de memorie van toelichting bij de Wet maatregelen middenhuur<sup>7</sup> is opgenomen, blijkt uit de praktijk dat toegelaten instellingen en gemeenten moeite hebben met zicht krijgen op alle inhoudelijke en procesmatige vereisten rondom het mogen uitvoeren van niet-DAEB-werkzaamheden. De regering wil hier duidelijkheid in verschaffen. Een meer logische groepering en ordening van de regelgeving voor niet-DAEB-werkzaamheden tussen de Woningwet, het BTIV en de Regeling toegelaten instellingen 2015 (RTIV) levert hieraan een bijdrage.

Met de wijziging van de Woningwet en het BTIV zijn de gronden voor het onthouden van de goedkeuring van de aanvraag en de procesmatige vereisten gegroepeerd en samengevoegd. Dit leidt tot een verduidelijking van de regelstructuur. In artikel 44c van de Woningwet zijn de afkeuringsgronden opgenomen. In artikel 41 van het BTIV staan de uitzonderingen voor de goedkeuringsprocedure en in artikel 42 de regels rondom de algemene bekendmaking. In artikel 43 is beschreven welke bescheiden ten minste bij het verzoek om goedkeuring dienen te worden bijgevoegd. De artikelen zijn hieronder toegelicht. Artikel 44, waarin de regels staan voor het aantrekken van financiële middelen voor de niet-DAEB-tak, blijft ongewijzigd. Met de herschikking van de artikelen is het vrijgekomen artikel 45 benut voor nadere bepalingen over eeuwigdurend afgekochte erfpachtgrond (zie 2.3).

## *2.3 Erfpacht*

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

Het financieel voordeel is bepaald op het verschil tussen de canon die de betrokken gemeente zou opleggen bij uitgifte van de betreffende grond vóór bestemmingswijziging en de canon die de gemeente zou opleggen bij uitgifte van de betreffende grond na bestemmingswijziging. Om de twee verschillende canons te kunnen bepalen, is een vergelijking van onderliggende grondwaarden, afgezet tegen gemeentelijk beleid, nodig. Omdat eeuwigdurende erfpachtovereenkomsten kunnen dateren uit het verleden, is een vergelijking tussen een in het verleden betaalde canon en een canon op basis van actuele waarden niet representatief. Daarom dienen er twee taxaties van actuele grondwaarden te worden opgesteld. De taxateur geeft vanuit diens gebruikelijke werkwijze en deskundigheid, bijvoorbeeld conform richtlijnen zoals de International Valuation Standards (IVS) en European Valuation Standards (EVS), in het rapport aan op basis van welke uitgangspunten beide berekeningen zijn gemaakt. Bij de

---

<sup>7</sup> Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 3

taxatie van de grondwaarde na bestemmingswijziging wordt gerekend met inachtneming van de bestemmingswijziging. Bij de taxatie van de grondwaarde voor bestemmingswijziging, houdt de taxateur bij het vaststellen van de peildatum rekening met tussentijdse marktontwikkelingen, indien hiervoor aanleiding is, om zodoende de actualiteit te waarborgen. Mede om deze reden is voorgeschreven dat de taxatie binnen een maand na bestemmingswijziging dient plaats te vinden. De taxateur wordt door de gemeente en woningcorporatie gezamenlijk aangesteld voor rekening van de woningcorporatie en rapporteert aan beide partijen.

### **3. Uitvoeringstoets**

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

**PM: HUF toets**

### **4. Consultatie**

**PM**

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

Zoals beschreven in de memorie van toelichting bij de Wet maatregelen middenhuur dalen de administratieve lasten van bedrijven met 6%, ofwel € 10.800 per jaar door de vereenvoudiging van de markttoets. Dit is een gevolg van het vervallen van de zienswijze van het WSW en overzichtelijkere en duidelijker regelgeving. Hierdoor, en vanwege het vervallen van de volkshuisvestelijke toetsing door Aw, worden de procedures verkort.

Het uitzetten van de marktverkenning ten behoeve van markttransparantie bij plannen voor middenhuur zorgt voornamelijk voor kosten bij gemeenten. Zij moeten de projecten op het platform publiceren. Voor de komende vijf jaar draagt de Rijksoverheid de kosten van dit platform. Voorts hebben VNG, Aedes en HPP toegezegd om een standaardformulier te ontwikkelen voor de marktverkenning<sup>8</sup>, hetgeen de administratieve lasten verder kan beperken.

Voor wat betreft de vaststelling van het erfpachtvoordeel is van belang dat de kosten grosso modo € 1.000 voor beide taxaties gezamenlijk zijn. In Nederland vinden jaarlijks op basis van huidig beleid maximaal 1000 liberalisering op in erfpacht uitgegeven grond plaats. Op basis daarvan bedragen de taxatiekosten voor de corporaties op jaarbasis maximaal € 1.000.000. Op dit moment is niet de verwachting dat dit maximum gehaald zal worden, aangezien in de gemeente met de meeste liberalisering op in erfpacht uitgegeven grond, jaarlijks 600 woningen in Amsterdam, sprake is van voortdurende erfpacht in plaats van eeuwigdurende erfpacht. In overige

---

<sup>8</sup> Zoals aanbevolen in het rapport 'Samen bouwen aan middenhuur' (01-01-2018) van Rob van Gijzel.



gemeenten, waarin in totaal jaarlijks 400 liberalisering op erfpachtgrond plaatsvinden, is vaak wel sprake van eeuwigdurende erfpacht.

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

## **II. ARTIKELSGEWIJS**

### ARTIKEL I

#### *Onderdeel A: Uitzonderingen voor de goedkeuringsprocedure*

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

#### Terugkoopplicht

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

#### Herstructurering eigen grond en erfpacht

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

### Transacties tussen toegelaten instellingen

Wanneer een toegelaten instelling vastgoed wil overnemen van een andere toegelaten instelling, bijvoorbeeld omdat een complex buiten het eigen regionale werkgebied ligt en er deels sprake is van niet-DAEB-vastgoed, moet de aankopende toegelaten instelling de goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-werkzaamheden doorlopen. Uit de praktijk is gebleken dat er voor transacties met een beperkt aandeel niet-DAEB geen marktinteresse is. Daarom is geen voorafgaande goedkeuring vereist bij transacties tussen toegelaten instellingen van portefeuilles die overwegend uit DAEB-werkzaamheden bestaan, maar waarbij een beperkt aandeel niet-DAEB-werkzaamheden betrokken is. Hiermee worden onnodige administratieve lasten voorkomen met borging van een gelijk speelveld tussen toegelaten instellingen en marktpartijen. Om te voorkomen dat toegelaten instellingen zich kunnen onttrekken aan de procedure als zij relatief omvangrijke verkooptransactie met niet-DAEB verrichten, is bepaald dat de procedure alleen vervalt als minimaal 75% van de betreffende verkoopportefeuille uit DAEB-werkzaamheden bestaat.

### Geen goedkeuringsprocedure in verband met de aard en omvang van de werkzaamheden

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

### *Onderdeel B: De algemene bekendmaking*

Eén van de doelen van de goedkeuringsprocedure bij nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden is het borgen van een gelijk speelveld met marktpartijen. Hiertoe dient de algemene bekendmaking, zoals voorgeschreven in artikel 42. Voor een gelijk speelveld is het van belang dat marktpartijen op de hoogte zijn van voorgenomen investeringen in middenhuur. In de Woningwet is daarom opgenomen dat geen goedkeuring verleend wordt voor nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden indien niet via een marktverkenning is nagegaan of anderen dan de toegelaten instelling interesse hebben in het uitvoeren van de werkzaamheid. Met dit besluit is toegevoegd dat de marktverkenning wordt uitgevoerd door de gemeente als verantwoordelijke voor het lokale volkshuisvestingsbeleid. Via de marktverkenning kunnen alle partijen ervan kennisnemen en krijgen zij dezelfde informatie om te bepalen of zij de activiteit op zich willen nemen.

De gemeente doet de marktverkenning door middel van een algemene bekendmaking die minimaal vier weken gepubliceerd is via een digitaal platform met landelijk bereik, zoals het Platform marktverkenning. Dit platform is naar aanleiding van de aanbevelingen van de Samenwerkingstafel middenhuur door het kabinet gefaciliteerd zodat gewenste werkzaamheden gemakkelijk vindbaar zijn en marktpartijen en toegelaten instellingen zich gericht kunnen reageren. Daarmee wordt sneller contact gelegd tussen de juiste partijen, hetgeen de realisatie van meer middenhuur ten goede komt.

Wanneer een toegelaten instelling de werkzaamheden mag uitvoeren, dient de gemeente dit aan alle partijen die hebben gereageerd op de algemene bekendmaking mee te delen om volledige transparantie te borgen.

#### *Onderdeel C: Bij het verzoek om goedkeuring aan te leveren bescheiden*

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

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

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

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

#### *Onderdeel D: Paragraaf erfpacht*

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

#### *Onderdeel E: Vaststelling voordeel bij wijziging bestemming van erfpachtgrond*

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

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

Het eerste lid schrijft voor dat het voordeel bestaat uit het positieve verschil tussen de canon die de gemeente op basis van de actuele grondwaarde zou opleggen bij uitgifte van de grond voor middenhuur en de canon die de gemeente op basis van de actuele grondwaarde zou opleggen voordat de grond die bestemming kreeg. Aan de basis van de vaststelling van dit voordeel staan daarmee twee situaties: de situatie na wijziging

van de bestemming naar middenhuur en de situatie daarvoor. In beide situaties zijn twee elementen in het bijzonder van belang voor de bepaling van de canon: de grondwaarde en het gemeentelijk beleid ten aanzien van erfpacht. De actuele grondwaarde wordt vastgesteld door een onafhankelijke en geregistreerde taxateur. Dit laatste houdt, op basis van artikel 9, tweede lid, van het Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in dat de taxateur is opgenomen in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.<sup>9</sup> Over diens aanstelling en werkwijze worden enkele regels gegeven in het tweede van artikel 45 BTIV. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van erfpacht kan volgen uit bijvoorbeeld het gemeentelijk vigerend grondbeleid of erfpachtbeleid of in voorkomend geval de door de gemeente gehanteerde standaard algemene voorwaarden bij uitgifte van grond in eeuwigdurende erfpacht.

#### *Onderdeel F*

In artikel 52c wordt een kennelijke verschrijving gecorrigeerd.

#### ARTIKEL II

De beoogde inwerkingtreding van deze algemene maatregel van bestuur is 1 januari 2020.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

---

<sup>9</sup> Of in een gelijkwaardig register dat voorziet in doorlopend toezicht op de naleving van de gedragsregels, een meldplicht indien geregistreerde taxateurs handelen in strijd met de gedragsregels en in onafhankelijke tuchtrechtspraak.