

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;

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

Gelet op artikel 44c, eerste en derde 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, zoals bedoeld in artikel 44c, tweede lid, sub 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 uit 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 de anderen, bedoeld in het eerste lid, die hebben gereageerd op de bekendmaking.

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bekendmaking, bedoeld in het eerste lid.

C

Artikel 43 komt te luiden:

Artikel 43

1. Het verzoek, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, tweede volzin van de wet, bevat in ieder geval:

a. een afschrift van de bekendmaking, bedoeld in artikel 42, eerste lid; en

b. een verklaring van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar de voorgenomen werkzaamheden zullen plaatsvinden, waaruit blijkt dat het college:

1°. de voorgenomen werkzaamheden noodzakelijk acht ter uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid;

2°. de algemene bekendmaking, bedoeld in artikel 42, eerste lid, heeft uitgevoerd conform de vereisten genoemd in artikel 42, tweede lid;

3°. de mededeling, bedoeld in artikel 42, derde lid, heeft gedaan.

2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de verklaring, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.

D

Artikel 45 vervalt.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

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 immers een voorwaarde voor een goed functionerende woningmarkt. Daarin is ook een rol weggelegd voor toegelaten instellingen, naast het vervullen van hun kerntaak (diensten van algemeen economisch belang – DAEB).

In de kabinetsreactie op het rapport "Samen bouwen aan middenhuur"¹ zijn de hoofdlijnen van de in het regeerakkoord aangekondigde vereenvoudiging van de markttoets uiteengezet. Hierop volgend zijn de benodigde wijzigingen in de Woningwet en Huisvestingswet 2014 opgenomen in het wetsvoorstel maatregelen middenhuur. Voorliggend besluit bevat de nadere uitwerking van de wijzigingen van de Woningwet: een verduidelijking van de bepalingen ten aanzien van de goedkeuringsprocedure voor het uitvoeren van niet-DAEB activiteiten.

Eerder is al een aantal vereenvoudigingen gerealiseerd door aanpassing van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: BTIV) per x 2018 en een aanpassing van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: RTIV) per x 2018: monitoring op portefeuilleniveau ten behoeve van een gelijk speelveld en een uitzondering van goedkeuring voor werkzaamheden waarvoor geen marktinteresse is ter voorkoming van onnodige administratieve lasten. Samen met de vereenvoudigingen in de Woningwet wordt zo gezorgd dat toegelaten instellingen gemakkelijker volkshuisvestelijk gewenste investeringen in het middenhuursegment kunnen doen.

2. Inhoud van het voorstel

In deze wijziging worden geen nieuwe zaken geïntroduceerd; het gaat om een herordening van bestaande onderdelen van de goedkeuringsprocedure, waarna de geldende regels beter te begrijpen en toe te passen zijn. Zoals in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel maatregelen middenhuur is opgenomen, blijkt uit de praktijk dat toegelaten instellingen en gemeenten moeite hebben met het in zicht krijgen van 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 RTIV levert hieraan een bijdrage.

Met de wijziging van de Woningwet en het BTIV zijn de afkeuringsgronden en 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 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

¹ Kamerstukken II 2017-2018, XX XXX, nr. X

ongewijzigd. De herschikking van de artikelen heeft ertoe geleid dat artikel 45 kan vervallen.

3. Uitvoeringstoets

Volgt na inwerkingtreding Wet maatregelen middenhuur

4. Consultatie

Volgt na inwerkingtreding Wet maatregelen middenhuur

5. Lasten voor burgers en bedrijven

Volgt na inwerkingtreding Wet maatregelen middenhuur

6. Inwerkingtreding

Volgt na inwerkingtreding Wet maatregelen middenhuur

II. ARTIKELSGEWIJS

ARTIKEL I

Onderdeel A: Uitzonderingen voor de goedkeuringsprocedure

Met het wetsvoorstel is reeds 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 reeds bestaande uitzonderingen niet meer nodig: de uitzondering voor verhuur, verkoop en onderhoud van eigen niet-DAEB-bezit (voorheen artikel 41, sub 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 evident geen marktinteresse is.

Terugkoopplicht

Er is een uitzondering als 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

Er is geen voorafgaande goedkeuring vereist bij transacties tussen toegelaten instellingen van portefeuilles die overwegend uit DAEB-werkzaamheden bestaan (minimaal 75%), maar waarbij een beperkt aandeel niet-DAEB-werkzaamheden betrokken 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 uitzondering voor deze transacties leidt daarmee tot vermindering van administratieve lasten en vergemakkelijkt werken binnen de grenzen van de eigen woningmarktregio.

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 en 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. Deze bevoegdheid is aan de Autoriteit woningcorporaties gemandateerd.

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 door de gemeente gewenste 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 kennisnemen van de wens van de gemeente 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 aanbieden. Daarmee wordt sneller contact gelegd tussen de juiste partijen, hetgeen de realisatie van meer middenhuur ten goede komt.

Om volledige transparantie te borgen, dient de gemeente te verklaren dat zij, als na de algemene bekendmaking blijkt dat een toegelaten instelling voornemens is de benodigde werkzaamheden op zich te nemen, dit meedeelt aan alle partijen die hebben gereageerd op de algemene bekendmaking.

De delegatiebepaling in het vierde lid maakt het mogelijk dat de minister bepaalde minimale voorwaarden voor de algemene bekendmaking voorschrijft per ministeriële regeling. Momenteel vindt overleg plaats tussen de koepelorganisaties voor gemeenten, beleggers en corporaties over het vergemakkelijken van de marktverkenning; het Rijk moedigt dit overleg aan en biedt met de delegatiebepaling de ruimte om, mocht blijken dat hierdoor het proces sneller verloopt, de algemene bekendmaking te kunnen standaardiseren.

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 om toestemming voor de werkzaamheden een afschrift van de algemene bekendmaking, zoals hierboven toegelicht, te overleggen, alsmede een verklaring van de gemeente.

Verklaring van de gemeente

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 zij niet noodzakelijk zijn voor het volkshuisvestingsbeleid of er geen marktverkenning heeft plaatsgevonden. Met deze wijziging van het BTIV wordt geregeld dat de toegelaten instelling aan de hand van een verklaring van de gemeente kan onderbouwen dat hiervan sprake is. De onderdelen van de verklaring zijn opgenomen in artikel 43, eerste lid, onderdeel b. Om snelheid in het proces te bevorderen zal daarnaast per regeling een standaardverklaring voor de gemeente worden voorgeschreven.

Allereerst dienen nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden wenselijk te zijn vanuit het oogpunt van de volkshuisvesting. Dit betekent dat de voorgenomen werkzaamheid moet passen in het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Idealiter is dat vastgelegd in een woonvisie. De gemeente wordt gevraagd te verklaren dat de werkzaamheid waarvoor goedkeuring wordt aangevraagd, hiervoor noodzakelijk is.

Daarnaast dient de gemeente te verklaren dat zij de voorschriften rondom de algemene bekendmaking heeft gevolgd, namelijk de publicatie en de mededeling aan de geïnteresseerde partijen indien de toegelaten instelling voornemens is de werkzaamheden op zich te nemen.

Onderdeel D

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

ARTIKEL II

De beoogde inwerkingtreding van deze algemene maatregel van bestuur is 1 juli 2019.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren