

MEMO



AAN Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

VAN mr. E.A. van de Kuilen
advocaat
TELEFOON +31 88 2535977
FAX +31 88 2536006
E-MAIL evandekuilen@akd.nl

DATUM 7 april 2018

ONDERWERP Internetconsultatie Wet maatregelen middenhuur

Geachte mevrouw Ollongren,

Graag reageer ik op de internetconsultatie voor de voorgestelde Wet maatregelen middenhuur. Allereerst wil ik benadrukken dat de nu geboden versoepeling voor corporaties zeer welkom is. De huidige regelgeving is lastig toegankelijk en met de nu voorgestelde wijzigingen wordt één en ander veel eenvoudiger.

In de conceptregelgeving is er nog een aantal aandachtspunten. Ik zal dat toelichten. Voor wat betreft de wijziging van de RTIV heb ik overigens geen opmerkingen.

Besluit uitzonderingen markttoets

In onderdeel A sub 1 dient de verwijzing te zijn 'bedoeld in artikel 25, derde lid, onderdeel b'. Er is geen 2.

Verder stelt u een wijziging van artikel 106 BTiV voor. In de toelichting wordt aangegeven dat dit enkel een technische wijziging is. Dat is echter niet het geval. Op grond van de huidige regelgeving geldt voor een verbonden onderneming waarvan de toegelaten instelling meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan, alleen dat zij geen rentevisie mag hanteren (sub a). De bepalingen in de onderdelen b tot en met d zijn alleen van toepassing op toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen. De wijziging betreft dus een verruiming van de verplichtingen. Dit heeft ook tot gevolg dat de toegelaten instellingen die hun financieel reglement conform de huidige regelgeving (en ook conform het Aedes modelreglement) hebben opgesteld dit reglement weer moeten wijzigen en weer moeten laten goedkeuren door de Aw. Dit zou dan de derde wijziging binnen een paar jaar zijn. Corporaties zullen dat niet op prijs stellen, zeker niet nu dit een inhoudelijk zeer beperkte wijziging is. Ik overweeg u om dit artikel niet te wijzigen.

Wet maatregelen middenhuur

Het wetsvoorstel is in de basis juist. In art. 44c lid 1 van het wetsvoorstel wordt aangegeven dat voor de bouw van gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid,

AKD N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Derdenrekening: NL28INGB0678001677. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de Algemene Voorwaarden van toepassing die zijn gedeponereerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 61/2014 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op www.akd.nl

DATUM 5 april 2018
ONS KENMERK Internetconsultatie Wet maatregelen middenhuur
PAGINA 2 van 2

onderdeel d, die niet behoren tot DAEB-activiteiten, toestemming vereist is. Art. 49 lid 4 BTIV bepaalt echter dat de werkzaamheden bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d van de Woningwet DAEB-activiteiten zijn. Hoe kunnen deze activiteiten dan ooit niet-DAEB zijn? Het lijkt mij dat de verwijzing naar onderdeel d verwijderd dient te worden.

Een vaak in de praktijk voorkomend probleem zijn de niet aan een huurovereenkomst gekoppelde parkeerplaatsen. Deze zijn niet-DAEB (zie onder meer de publicaties van de Aw). Op grond van de huidige regelgeving dient een corporatie voor de bouw van enkele parkeerplaatsen goedkeuring aan de Aw te vragen. Helaas blijft dat met de voorgestelde wettekst hetzelfde. Ook dan dient voor het bouwen of verwerven van aanhorigheden goedkeuring te worden gevraagd. Ik geef u in overweging om dit te wijzigen naar bijvoorbeeld dat de goedkeuring alleen is vereist wanneer de investering in de aanhorigheden een in het BTIV opgenomen bedrag overstijgt. Daarmee wordt voorkomen dat een corporatie voor de bouw van een paar parkeerplaatsen reeds goedkeuring dient te verkrijgen.

Een ander aandachtspunt is de herstructurering op grond die de corporatie na 1 januari 2015 van een andere toegelaten instelling in bezit heeft gekregen. Het zou prettig zijn als de herstructureringsuitsondering ook voor die situaties gaat gelden. Hetzelfde geldt voor de situatie dat er een herstructurering plaatsvindt waarbij beperkt op nieuwe grond ook activiteiten plaatsvinden.

In artikel 44c, lid 2, onderdeel c staat dat de goedkeuring wordt geweigerd indien de toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap onvoldoende vermogen beschikbaar heeft om de verplichtingen die volgen uit de werkzaamheden te kunnen opvangen. Ik neem aan dat u hiermee alleen doelt op het vermogen in de niet-DAEB tak. Ik geef u in overweging om dit te verduidelijken.

Met betrekking tot de concept memorie van toelichting het volgende. In de derde paragraaf op de vierde pagina stelt u dat niet-DAEB werkzaamheden in nieuwe uitleglocaties niet zijn toegestaan. De eis dat een gebouw een op de wijk of buurt gerichte functie dient te hebben geldt echter alleen voor maatschappelijk en bedrijfsonroerend goed. Voor nieuwe niet-DAEB woningen geldt deze eis niet.

U geeft verder aan dat de toestemming niet langer wordt onthouden indien zich een marktpartij geïnteresseerd heeft getoond om de werkzaamheden uit te voeren. Wat is dan het doel van de uitvraag? Kan de marktverkenning dan niet achterwege gelaten worden?

Eelkje van de Kuilen
AKD