

WIJ **W**ILLEM **A**ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van
houdende wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het regelen van het toezicht op de borgingsvoorziening en het doorvoeren van een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen

Op voordracht van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van 2015, nr. ,
Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op artikel 21, tweede lid, onderdeel e, 21f, 27, vijfde lid, 35, eerste en tweede lid, 36, eerste lid, 44c, 45, zesde lid, 46, tweede lid, 50b, derde lid, 58, tweede lid, 61, vierde lid, 61c, van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 2015, nr.);
Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van 2015, nr. ,
Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

ARTIKEL I

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 4 wordt na "vervreemdt" ingevoegd: of sloopt.

Toelichting:

In het BTIV is geregeld dat wanneer een wooncoöperatie in oprichting is, de woningen die deel zouden worden van die wooncoöperatie gedurende zes maanden niet vervreemd mogen worden. Daarmee krijgen initiatiefnemers de kans de oprichting van de wooncoöperatie te realiseren. Gebleken is dat het om dezelfde redenen wenselijk is om gedurende die periode ook de sloop van zodanige woongelegenheden te verbieden.

B

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

In artikel 10, tweede lid, onderdeel b, wordt "wordt afgelost binnen 15 jaar" vervangen door: wordt binnen 15 jaar afgelost in liquide middelen.

Toelichting:

Met deze wijziging wordt verduidelijkt dat de lening die de toegelaten instelling aan een verbonden onderneming verstrekt, in liquide middelen dient te worden afgelost. Hiermee wordt verduidelijkt dat een aflossing op een andere wijze dan in liquide middelen, zoals bijvoorbeeld in aandelen, niet is toegestaan.

C

In artikel 28, wordt, onder vernummering van het tweede lid tot derde lid, een lid ingevoegd, luidende:

2. Onze minister kan in afwijking van het eerste lid, onderdeel b, een vervreemding goedkeuren indien deze geschiedt tegen een andere waarde dan de intrinsieke waarde wanneer de toegelaten instelling aannemelijk maakt dat een andere waarde wordt gehanteerd omdat de intrinsieke waarde in het betreffende geval geen juist beeld geeft van de waarde bij verkoop.

Toelichting:

Op grond van artikel 27, eerste lid, onderdeel b, van de Woningwet heeft het vervreemden van aandelen in een dochtermaatschappij door de toegelaten instelling de toestemming van de minister. Op grond van artikel 28, eerste lid, onderdeel b, onthoudt de minister zijn goedkeuring indien de vervreemding niet geschiedt tegen een prijs die naar zijn oordeel onvoldoende overeenkomt met de intrinsieke waarde, te weten het verschil tussen de waarde van de activa en de leningen. De marktwaarde van de woningen komt echter niet altijd overeen met de potentiële verkoopwaarde van de woningen. Een koper zal immers naar het toekomstige potentieel van de woningen kijken. Dat kan per locatie verschillen. Hierdoor is het mogelijk dat de intrinsieke waarde aanzienlijk afwijkt van de werkelijke waarde van de te verkopen aandelen waardoor deze niet verhandelbaar zijn. In dergelijke gevallen kan de toezichthouder toestaan dat de toegelaten instelling ook andere waarde hanteert, mits wordt onderbouwd waarom in dat geval een andere waarde dan de intrinsieke waarde dient te worden gehanteerd.

D

Artikel 30 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel n, vervalt: leden 6 tot en met 9
2. In het tweede lid vervallen onderdeel d en g en worden de onderdelen e en f geletterd d en e en de onderdelen h tot en met s geletterd f tot en met q.

Toelichting:

Het huidige artikel 30 laat toe dat toegelaten instellingen gebruik maken van een verlichte vorm van verantwoording in de jaarrekening. In de praktijk is dit bij toegelaten instellingen niet mogelijk om de richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ 645) dit uitsloot. Het is evenwel wenselijk dit in de regelgeving rond het jaarverslag vast te leggen. Geheel artikel 2:396 niet van toepassing.

In artikel 30, eerste lid, onderdeel r, is bepaald dat artikel 408 lid 1, onder d en e, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is op de jaarrekening en het jaarverslag van een toegelaten instelling. Dit omdat het toegelaten instellingen, gezien hun sterke gerichtheid op Nederland, niet is toegestaan om hun jaarstukken op te stellen in een andere taal dan het Nederlands.

In artikel 30, tweede lid, onderdeel g, is daarnaast abusievelijk bepaald op welke wijze artikel 408, lid 1, onder e, moet worden toegepast voor toegelaten instellingen. Nu dat lid op grond van het eerste lid, onderdeel r, reeds in het geheel niet van toepassing is op de jaarrekening en het jaarverslag van een toegelaten instelling kan dit onderdeel komen te vervallen. Deze wijziging voorziet daarin.

E

Artikel 41 komt te luiden:

Artikel 41

Artikel 44c, eerste lid, van de wet is niet van toepassing op:

- a. de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel b, van de wet,
 - b. de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel h, van de wet,
 - c. het verhuren van gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel a, van de wet en van gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel g, van de wet,
- alsmede, voor zover daarmee verband houdende, op de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel i, van de wet.

Artikel 42 komt te luiden:

Artikel 42

Artikel 44c, eerste lid, onderdelen b, c en d, van de wet is niet van toepassing, indien:

- a. de werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang bestaan uit herstructurering die plaatsvindt op grond die de toegelaten instelling voor 1 januari 2015 heeft verworven, in welk geval de mededeling, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, onderdeel f, van de wet, dient te zijn gedaan onverwijld na de toepassing van onderdeel a van dat lid;
- b. Onze Minister op verzoek van de toegelaten instelling heeft vastgesteld dat, gelet op de aard en de omvang van de werkzaamheden, het onaannemelijk is dat anderen dan toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen de werkzaamheden wensen te verrichten.

Toelichting:

Er zijn gevallen waarbij een volledige markttoets voor een niet-DAEB activiteit geen toegevoegde waarde heeft en daardoor onnodig administratieve lasten veroorzaakt. Hierbij valt te denken aan de uitbreiding van commercieel vastgoed met een klein aantal vierkante meter, herverkaveling van eigen grond of het verrichten van diensten ten behoeve van bewoners van een dochteronderneming. Daarom wordt voorgesteld om in dit soort gevallen kan worden afgezien van een deel van de markttoets. Wel blijft gelden dat de gemeente verklaart dat de activiteit nodig is met het oog op het volkshuisvestingsbeleid. De Minister moet vooraf instemmen met het afzien van de markttoets. Deze bevoegdheid zal aan de Autoriteit worden gemandateerd.

Artikel 47, onderdeel p, komt te luiden:

p. diensten ten behoeve van bewoners van woongelegenheden die niet zijn aan te merken als woongelegenheden van de toegelaten instelling, met uitzondering van diensten aan leden van verenigingen van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 1 onder e van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en diensten aan bewoners van woongelegenheden die bouwkundig een geheel vormen met woongelegenheden van de betrokken toegelaten instelling.

Toelichting:

De oorspronkelijke redactie van artikel 47, onderdeel p, zou de suggestie kunnen wekken dat een corporatie diensten zou kunnen verlenen ten behoeve van huurders van een andere verhuurder. Dat is niet beoogd. Daartoe is de redactie aangepast. Dienstverlening ten behoeve van bewoners die geen huurder zijn bij de toegelaten instelling is niet toegestaan met uitzondering van diensten aan leden van verenigingen van eigenaars en bewoners van woningen die onlosmakelijk met vastgoed van de toegelaten instelling verbonden zijn.

F

In artikel 51 wordt onder vernummering van het derde lid tot vierde lid, na het tweede lid een lid ingevoegd, luidende:

3. Bij de berekening van het bedrag, genoemd in het tweede lid, worden de kosten die op grond van artikel 1 van het Besluit servicekosten worden aangemerkt als servicekosten buiten beschouwing gelaten.

Toelichting:

In artikel 51 van het BTIV is een omschrijving gegeven van diensten die de toegelaten instelling mag aanbieden om de leefbaarheid in stand te houden en welk bedrag zij hier maximaal aan mag besteden. De personeelslasten die betrekking hebben op leefbaarheid (huismeesters, woonconsulenten en dergelijke) moeten expliciet worden

verantwoord. Kosten van huismeesterstaken die op grond van het Besluit servicekosten als servicekosten bij de huurder in rekening kunnen worden gebracht, hoeven niet te worden gedekt uit het bedrag voor leefbaarheidsuitgaven. Dit zijn immers kosten die samenhangen met de bewoning.

G

Artikel 52 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef van het eerste lid wordt "Het doen bouwen en verwerven van gebouwen" vervangen door: Het bezwaren, doen bouwen, verhuren en verwerven van gebouwen.
2. Het eerste lid, onderdeel b, komt te luiden:
 - b. in andere gevallen: indien het bruto-vloeroppervlak van die gebouwen niet meer bedraagt dan 25% van het bruto-vloeroppervlak van alle van die gebouwen deel uitmakende onroerende zaken, tot welk oppervlak mede behoort het vloeroppervlak van de bij die gebouwen of zaken behorende overdekte parkeervoorzieningen en de oppervlakte van de bij die gebouwen of zaken behorende overige parkeervoorzieningen, en, voor zover het het doen bouwen betreft, per investering de kosten van de in de aanhef bedoelde werkzaamheden niet hoger zijn dan € 10.000.000.

Toelichting:

Op grond van artikel 45, tweede lid, onderdeel g, van de wet is het toegelaten instellingen toegestaan om te investeren in bedrijfsmatig vastgoed, zij het binnen de kaders die zijn gesteld in het derde en vierde lid van dat artikel. In artikel 52, eerste lid, van het besluit zijn hieraan nadere voorschriften gesteld. Abusievelijk is hierbij in de aanhef van het lid vergeten te vermelden dat deze voorschriften eveneens gelden voor het bezwaren en verhuren van bedrijfsmatig vastgoed. Met deze wijziging wordt deze omissie hersteld.

H

Artikel 54 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het vierde lid wordt "artikel 48, vierde lid, van de wet en het eerste tot en met derde, zevende en achtste lid van dit artikel" vervangen door: artikel 48, vierde lid, en artikel 55, derde lid, van de wet en het eerste tot en met derde lid van dit artikel.
2. In het vijfde lid wordt "artikel 48, vierde lid, van de wet of het eerste tot en met vierde, zevende of achtste lid van dit artikel" vervangen door: artikel 48, vierde lid, en artikel 55, derde lid, van de wet en het eerste tot en met derde lid van dit artikel.

Toelichting (de onderdelen G, J, K en N)

Met deze wijzigingen worden een aantal verschrijvingen en foutieve verwijzingen hersteld.

I

Artikel 56 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel a, vervalt: , met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen.
2. Het zesde lid komt te luiden:
 6. Indien uit de gegevens, bedoeld in het vierde lid, een huishoudinkomen blijkt dat:
 - a. hoger is dan het voor het betrokken huishouden toepasselijke bedrag, bedoeld in artikel 14, derde lid, onderdeel a of b, van de Wet op de huurtoeslag, terwijl naar het oordeel van degene die als huurder de betrokken woongelegenheden wenst te betrekken het huishoudinkomen niet hoger is dan dat bedrag, of
 - b. lager of gelijk is aan het voor het betrokken huishouden toepasselijke bedrag, bedoeld in artikel 14, derde lid, onderdeel a of b, van de Wet op de huurtoeslag, terwijl naar het oordeel van degene die als huurder de betrokken woongelegenheden wenst te betrekken het huishoudinkomen hoger is dan dat bedragkan hij dat oordeel met een onderbouwing daarvan aan de toegelaten instelling of aan een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 54, derde lid, overleggen, in welk geval de gegevens, bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel b, voorts zijn de gegevens overeenkomstig het vijfde lid, onderdeel b, onder 1° en 2°.
3. In het achtste lid, onderdeel c, vervalt: met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen.

Toelichting:

Artikel 56, zesde lid, van het BTIV biedt reeds de mogelijkheid om voor de toepassing van de zogenoemde passendheidsnorm uit te gaan van een schatting van het actuele inkomen, als dat gelijk is of lager is dan de voor het huishouden toepasselijke maximale inkomensbedrag tot welk hij of zij recht heeft op huurtoeslag, terwijl het inkomen zoals dat blijkt uit de (belasting-)gegevens bedoeld in artikel 56, vierde lid van dit Besluit hoger is dan het voor het betrokken toepasselijke bedrag.

Thans wordt met de wijziging van het zesde lid van artikel 56 ook de spiegelbeeldige mogelijkheid geopend om uit te gaan van een schatting van het actuele inkomen, indien dit juist hoger is dan het voor betrokkene toepasselijke bedrag, bedoeld in artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag. De daartoe ter onderbouwing te overleggen gegevens zijn de gegevens als bedoeld in artikel 56, vijfde lid onderdeel b, onder 1° en 2°.

Hiermee wordt het mogelijk om een huurder die op grond van het meest recente door de Belastingdienst vastgestelde inkomen een woning zou moeten krijgen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens, maar die inmiddels, bijvoorbeeld door het aanvaarden van werk na afronding van een studie, een inkomen boven de huurtoeslaginkomensgrens heeft, te huisvesten in een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens, zonder daarbij de 5% marge binnen de passendheidsnorm te behoeven benutten.

Daarnaast wordt met de wijziging van het eerste en achtste lid van artikel 56 voorgeschreven dat voor de passendheidsstoets een verklaring dient te worden overlegd over de samenstelling van het huishouden inclusief de inwonende kinderen. Voor het bepalen van de toepasselijke aftoppingsgrens is het immers van belang om de juiste huishoudsamenstelling, inclusief inwonende kinderen, te kunnen vaststellen. Bij de

berekening van het huishoudeninkomen blijft het inkomen van de kinderen vervolgens wel buiten beschouwing.

J

Artikel 66, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. in onderdeel d wordt na "artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet" ingevoegd: alsmede haar niet verhuurde gebouwen die laatstelijk waren verhuurd overeenkomstig dat artikel.
2. In onderdeel e wordt "Herzieningswet toegelaten volkshuisvesting" vervangen door: Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Toelichting:

Met deze wijziging wordt expliciet gemaakt dat leegstaand vastgoed kan worden ondergebracht in de DAEB-tak als het laatstelijk verhuurd was als maatschappelijk vastgoed. Mocht het vastgoed in een later stadium alsnog worden verhuurd als niet-DAEB, dan dient het te worden overgebracht naar de niet-DAEB-tak als ware het een verkoop. Daarnaast wordt in onderdeel e een verschrijving hersteld.

K

In artikel 84, eerste lid, wordt "huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden" vervangen door: huurders van haar gebouwen die een maatschappelijke gebruiksbestemming hebben als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet.

In artikel 84 schrijft zienswijzen voor van gemeenten, huurdersorganisaties en huurders van maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed bij het voorstel tot juridische splitsing. In het geval van huurders van bedrijfsmatig vastgoed blijkt dit, vanwege het feit dat dit vastgoed automatisch aan de woningvereniging wordt toegekend, onnodig voor administratieve lasten voor zowel de toegelaten instelling als de huurder zorgt. Daarom is de verplichte zienswijze van deze huurders niet meer opgenomen.

L

In Hoofdstuk V, Afdeling 9, komt het opschrift van de tweede paragraaf 3 te luiden "§ 4. Behandeling van klachten" en komt het opschrift van paragraaf 4 te luiden: § 5. Betrokkenheid bij volkshuisvesting buiten Nederland.

Toelichting (de onderdelen G, J, K en L)

Met deze wijzigingen worden een aantal verschrijvingen en foutieve verwijzingen hersteld.

M

In artikel 120 wordt "Onze Minister Onze Minister" vervangen door: Onze Minister.

Toelichting (de onderdelen G, J, K en L)

Met deze wijzigingen worden een aantal verschrijvingen en foutieve verwijzingen hersteld.

N

Aan artikel 121 wordt, onder vernummering van vierde en vijfde lid tot vijfde en zesde lid, een lid ingevoegd, luidende:

4. Onze minister kan een verrekening toepassen op de op grond van het tweede lid vastgestelde bijdrage indien de totale kosten van het toezicht in het voorafgaande jaar meer of minder bedragen dan de voor dat jaar begrote kosten. De totale som waarmee de gezamenlijke bijdragen voor de toegelaten instellingen wordt verhoogd of verlaagd is in dat geval gelijk aan het verschil tussen de daadwerkelijke en begrote kosten van het toezicht voor het voorafgaande jaar.

Toelichting:

De kosten die gemoeid zijn met de uitoefening van het toezicht komen op grond van artikel 61c van de wet voor rekening van de toegelaten instellingen. Artikel 121 van het besluit bevat de nadere uitwerking van de wijze waarop de kosten aan de toegelaten instellingen worden doorberekend. Met deze wijziging, waarmee een nieuw vierde lid aan dit artikel wordt toegevoegd, wordt het mogelijk om een eventueel verschil tussen de totale begrote kosten en de daadwerkelijke totale gemaakte kosten te 'verrekenen' in het volgende jaar. Zodoende wordt verzekerd dat de daadwerkelijke kosten van het toezicht voor rekening van toegelaten instellingen komen.

O

Artikel 126 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het derde lid, wordt "In afwijking van artikel 49, eerste lid, kunnen de toegelaten instellingen" vervangen door: Toegelaten instellingen kunnen.
2. Na het vierde lid wordt een lid toegevoegd, luidende:

5. Artikel 52, eerste lid, zoals dat luidde op PM blijft van toepassing op werkzaamheden, als bedoeld in dat artikel waarmee voor die datum een aanvang is gemaakt, of met betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat het maken van die aanvang voor die datum werd beoogd.

Toelichting:

In artikel 126, derde lid, werd ten onrechte verwezen naar artikel 49, eerste lid, terwijl artikel 50, eerste lid, werd bedoeld. Bij nader inzien kan in dit lid een verwijzing naar artikel 50, eerste lid, achterwege blijven. Met deze wijziging van het derde lid wordt de verwijzing dan ook geschrapt.

Met het nieuwe vijfde lid wordt een overgangsvoorziening gecreëerd ten aanzien van werkzaamheden als bedoeld in artikel 52, eerste lid, waarmee reeds een aanvang is gemaakt of waarbij die aanvang werd beoogd voor de inwerkingtreding van dit besluit. Deze werkzaamheden zijn toegestaan indien deze waren toegestaan op grond van dat artikel, zoals dat luidde voor de inwerkingtreding van dit besluit.

P

In artikel 129, onderdeel C, wordt in de wijziging van artikel 48, eerste lid, onderdeel b, "bedoeld in artikel 16, eerste lid, onderdeel b," vervangen door: genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b,.

Toelichting (de onderdelen G, J, K en N)

Met deze wijzigingen worden een aantal verschrijvingen en foutieve verwijzingen hersteld.

Q

In bijlage 3 wordt in de opsomming na "ruimten voor op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen" ingevoegd: gebouwen die kantoorruimte van de toegelaten instelling zijn.

Toelichting:

Kantoren van de toegelaten instellingen worden beschouwd als maatschappelijk vastgoed. Dit was al opgenomen in de voor 1 juli geldende Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. Met het inwerkingtreden van de wijziging van de Woningwet per 1 juli is op dit punt geen wijziging beoogd maar er is verzuimd kantoorruimte te benoemen tot maatschappelijk vastgoed. Met deze wijziging wordt deze omissie gecorrigeerd.

R

In bijlage 4 wordt in de opsomming na "centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk" ingevoegd:

- basisscholen
- centra voor jeugd en gezin

Toelichting:

Scholen en centra voor jeugd en gezin werd voor inwerkingtreding van de wet aangemerkt als maatschappelijk vastgoed op grond van de tijdelijke regeling diensten van algemeen economische belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. Met de inwerkingtreding van de wet en het besluit is bepaald dat scholen en maatschappelijk vastgoed alleen zijn toegestaan als er een voldoende rendement wordt gerealiseerd. Deze eis geldt echter niet voor scholen en centra voor jeugd en gezin die de toegelaten instelling voor inwerkingtreding van de wet al in bezit had. Abusievelijk zijn deze categorieën niet vermeld op bijlage 4 van het BTIV dat een lijst van maatschappelijk vastgoed bevat dat nog is toegestaan voor zover dit voor inwerkingtreding van de wet in bezit was van de toegelaten instelling. Met deze wijziging wordt dat hersteld.

S

Bijlage 5 komt te luiden:

BIJLAGE 5 BIJ ARTIKEL 56 VAN HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Toelichting:

Aan de hand van de volgende twee stroomschema's kan de toegelaten instelling het huishoudinkomen bepalen, zoals bedoeld in artikel 56, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015; passend toewijzen in het kader van de huurtoeslag).

Schema A. betreft toetsing aan de hand van gegevens van de Belastingdienst.

Schema B. moet worden toegepast indien Belastingdienst gegevens ontbreken of indien uitgegaan wordt van het actuele inkomen, in de gevallen bedoeld in artikel 56, zesde lid, onder a. of b.

De toetsing voor de passende toewijzing voor de huurtoeslag dient vanaf 1 januari 2016 plaats te vinden. Deze toets kan, tezamen met de inkomensstoets voor de DAEB, die per 1 juli 2015 is vereist, in één administratieve handeling worden uitgevoerd. Indien het huishoudinkomen valt binnen de inkomensgrenzen voor passend toewijzen in het kader van de huurtoeslag, staat daarmee tevens vast dat het betreffende huishouden behoort tot de 80% doelgroep in het kader van de DAEB.

De eisen die gesteld worden aan de over te leggen documentatie zijn neergelegd in het hiervoor genoemde artikel. Het vaststellen van het huishoudinkomen aan de hand van een Inkomensverklaring) of een (voorlopige) aanslag IB van de Belastingdienst is verplicht, tenzij de uitzonderingsgevallen zoals omschreven in het BTIV 2015 zich voordoen (zie ook hierna).

Ter bepaling van het huishoudinkomen dienen de verzamelinkomens uit het jaar 2015 respectievelijk 2014 te worden geïndexeerd met index I1 (1,0237) respectievelijk index I2 (1,0306). Deze indices betreffen de factor als bedoeld in artikel 56, negende lid, van het BTIV 2015, waarmee het verzamelinkomen zoals dat door de Belastingdienst wordt vastgesteld dient te worden vermenigvuldigd gelet op de gemiddelde inkomensstijging in 2015, respectievelijk 2014.

De hoogte van I1 en I2 worden jaarlijks bij ministeriële regeling gepubliceerd.

A. Toetsing huishoudinkomen op basis van inkomensverklaring/aanslag IB

Bepaal de samenstelling van het huishouden (woningzoekende en evt. medebewoners, inclusief kinderen), en bepaal aan de hand daarvan of het huishoudinkomen moet worden getoetst * (**zie uitzonderingen**).

Toets huishoudinkomen van woningzoekende en overige leden huishouden (indien van toepassing; exclusief het inkomen van kinderen) o.b.v. (voorlopige) aanslag IB of inkomensverklaring. ** (**zie uitzonderingen**)

N.b. de aanwezigheid van kinderen in het huishouden dient te worden opgegeven om de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens te bepalen. Het inkomen van deze kinderen telt niet mee voor de toets.

Huishoudinkomen =
Verzamelinkomen als door Belastingdienst vastgesteld over 2015 x 1,0237, of
Verzamelinkomen als door Belastingdienst vastgesteld over 2014 x 1,0306 .

Bepaal of het huishoudinkomen:

- is gelegen op of onder de inkomensgrens tot welke huurtoeslag mogelijk is:
 - eenpersoonshuishouden €22.100
 - meerpersoonshuishouden €30.000
 - eenpersoonshh. pensioengerechtigd €22.100
 - meerpersoonshh. pensioengerechtigd €30.050
- wat gegeven het huishouden de toepasselijke aftoppingsgrens is:
 - een- en tweepersoonshuishoudens €586,68
 - drie- en meerpersoonshuishoudens €628,76

* Uitzonderingen:

a. Geen inkomensstoets is vereist bij:

- i. statushouders die, uitsluitend met medebewoners die statushouder zijn, vanuit een COA-voorziening een sociale huurwoning betrekken (een verklaring van het COA, niet ouder dan 6 maanden, volstaat);
- ii. woningzoekenden die studiefinanciering genieten, die voltijds studeren of gaan promoveren en die de woongelegenheden als enig student of met maximaal één andere student willen betrekken (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling waaruit blijkt dat de betrokkene bij één van de genoemde doelgroepen behoort volstaat);
- iii. uit het buitenland afkomstige studenten aan een instelling voor hoger of wetenschappelijk onderwijs (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling volstaat).

In de onder i, ii en iii genoemde gevallen wordt er vanuit gegaan dat het inkomen niet uitgaat boven de inkomensgrenzen van de huurtoeslag; dat houdt in dat aan de desbetreffende huishoudens passend dient te worden toegewezen.

b. Wel is een inkomensstoets vereist bij huishoudens met zorgindicatie bij passend toewijzen voor de huurtoeslag:

Het BTIV 2015 benoemt de categorieën van zorggeïndiceerden die ook bij een inkomen boven de inkomensgrens van €39.874 recht hebben op een sociale huurwoning. De betreffende woningtoewijzingen worden toegerekend aan de 80% toewijzingen aan de doelgroep (zie ook bijlage 1 bij de artikelen 11, zesde lid, en 22, negende lid, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015).

Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid geldt voor deze categorieën zorggeïndiceerden wel de passendheidsnorm en dient dus het inkomen te worden getoetst (zo mogelijk aan de hand van belastingbescheiden, anders conform het toetsingsschema B).

**** Uitzonderingen op de verplichte toetsing aan de hand van belastingbescheiden zijn:**

- a. woningzoekenden van wie de inkomensgegevens blijkens een verklaring van de Belastingdienst niet bekend zijn bij die dienst;
- b. woningzoekenden van wie het actuele inkomen dusdanig is gedaald ten opzichte van het door de Belastingdienst vermelde inkomen dat het inmiddels op of onder de voor hen toepasselijke inkomensgrens is komen te liggen;
- c. woningzoekenden van wie het actuele inkomen dusdanig is gestegen ten opzichte van het door de Belastingdienst vermelde inkomen dat het inmiddels boven de voor hen toepasselijke inkomensgrens is komen te liggen.

B. Toetsing huishoudinkomen op basis van een inkomensverklaring en bijbehorende bewijsstukken

Toets huishoudinkomen o.b.v. een door woningzoekende opgestelde en ondertekende inkomensverklaring en onderliggende bewijsstukken

Woningzoekende stelt een inkomensverklaring op en ondertekent deze. Deze verklaring dient minimaal de volgende elementen te bevatten:

- In geval van een lager inkomen dan volgens de Belastingdienst: de oorzaak van de inkomensverandering (bijv. andere baan, pensioen, ontslag)
- In geval van een hoger inkomen dan volgens de Belastingdienst: de oorzaak van de inkomensverandering (bijv. voor het eerst aanvaarden van werk, promotie)
- De geschatte omvang van het actuele huishoudinkomen, gebaseerd op:
 - inkomen uit arbeid
 - inkomen uit vermogen. Indien onveranderd, kan de woningzoekende verwijzen naar het inkomen uit vermogen (box 3), aangegeven op inkomensverklaring van de Belastingdienst of naar de (voorlopige) aanslag IB.
 - vakantiegeld (ja/nee, hoogte)
 - evt. 13^e maand
 - evt. inkomen uit onderneming of freelance-activiteiten

Controleer het door de woningzoekende geschatte actuele huishoudinkomen o.b.v. overgelegde bescheiden:

- Jaaropgaven werkgever(s)/uitkeringsinstanties 2015:
Huishoudinkomen = het loon voor loonheffing (vermeld op de opgave als 'fiscaal loon', 'loonheffing loon', 'LH-loon', 'heffingsloon' of 'loon voor loonbelasting/premies') x 1,0237
- Recente loonstrook/uitkeringsspecificatie (1 loonstrook/specificatie is voldoende):

Stap 1:

- Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 12 (indien loon/uitkering maandelijks wordt uitbetaald), of
- Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 13 (indien loon/uitkering per 4 weken wordt uitbetaald)
- NB Indien op een loonstrook incidentele beloningen of andere variabele inkomenscomponenten zijn aangegeven, bijv. overwerk, dan dienen deze niet te worden meegerekend. Bij twijfel kan de toegelaten instelling meerdere loonstroken van de woningzoekende verlangen.

Stap 2:

Indien het vakantiegeld niet maandelijks wordt uitgekeerd: uitkomst stap 1 x 1,08

- Bij inkomen uit onderneming betreft het belastbaar jaarinkomen de winst, eventueel verminderd met de fiscaal toepasbare aftrekposten zoals zelfstandigenaftrek, startersaftrek of MKB-vrijstelling..

Voor het jaar 2015 kan dit jaarinkomen vastgesteld worden aan de hand van de laatste winst- en verliesrekening, waarbij het aldus vastgesteld belastbaar inkomen vermenigvuldigd dient te worden met 1,0237. Voor het lopende jaar kan de verwachte winst bepaald worden op basis van een prognose.

Bij inkomen uit overige werkzaamheden (niet in loondienst en geen inkomen uit onderneming) betreft het belastbaar jaarinkomen de opbrengsten van die werkzaamheden minus de daarvoor gemaakte kosten.

Voor het jaar 2015 kan dit jaarinkomen vastgesteld worden door het betreffende vastgestelde belastbaar inkomen van 2014 te vermenigvuldigen met 1,0237. Voor het lopende jaar kan het betreffende belastbaar jaarinkomen bepaald worden op basis van een prognose.

- Zie voor inkomensgrenzen waaraan het huishoudinkomen moet worden getoetst: de bedragen bij laatste stap van toetsingsschema A.

Toelichting:

Met deze wijziging worden de stroomschema's in bijlage 5 aan de hand waarvan de toegelaten instelling het huishoudinkomen kan bepalen, geactualiseerd.

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 voor Wonen en Rijksdienst,