

33 966 Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

TWEDE NOTA VAN WIJZIGING

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel I, onderdeel Cb, wordt aan het slot van artikel 18a, eerste lid, eerste volzin, ingevoegd: en de direct daaraan grenzende omgeving.

B

In artikel I, onderdeel G, in artikel 21a, tweede lid, wordt:

a. aan het slot van de tweede volzin ingevoegd „, of met betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat het maken van die aanvang wordt beoogd” en

b. aan het slot een volzin toegevoegd, luidende: Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van de tweede volzin.

C

Artikel I, onderdeel J, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel 1, tweede lid, derde volzin, wordt “is strijdig met het belang van de volkshuisvesting, indien die positieve zienswijze niet door zijn handelen of nalaten niet is uitgebracht” vervangen door: is, indien dat niet het gevolg is van zijn handelen of nalaten, strijdig met het belang van de volkshuisvesting.

2. In onderdeel 2:

a. vervalt in onderdeel b, onderdeel a, „, behoudens artikel 41b, derde lid, onderdeel a”;

b. vervalt onderdeel c;

c. worden de onderdelen d en e geletterd c en d;

d. wordt aan het slot van onderdeel c (nieuw) “en” vervangen door een puntkomma;

e. komt onderdeel d (nieuw) te luiden:

d. komt onderdeel d (nieuw) vanaf “die toegelaten instelling” te luiden “een aanwijzing als bedoeld in artikel 61d is gegeven of een maatregel als bedoeld in artikel 48, zevende lid, 61g, eerste, tweede of derde lid, 61h, eerste lid, 104a, eerste lid, 105, eerste lid, of 120b is opgelegd;”;

en

f. worden na onderdeel d (nieuw) drie onderdelen toegevoegd, luidende:

e. wordt aan het slot van onderdeel f “, en” vervangen door een puntkomma;

f. wordt onderdeel g geletterd h en

g. wordt na onderdeel f een onderdeel ingevoegd, luidend:

g. het lidmaatschap van een dagelijks bestuur van een waterschap of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van waterschappen te behartigen en.

D

In artikel I, onderdeel K, wordt:

a. aan het slot van onderdeel b “en” vervangen door een puntkomma en

- b. onderdeel c vervangen door twee onderdelen, luidende:
 - c. in onderdeel i na "van onroerende zaken" ingevoegd "en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden" en "die onroerende zaken, en" vervangen door "die zaken en aanhorigheden;" en
 - d. na onderdeel j, onder vervanging van de punt aan het slot daarvan door ", en", een onderdeel toegevoegd, luidend:
 - k. andere, in de statuten bepaalde, voornemens dan die, bedoeld in de onderdelen a tot en met j.

E

In artikel I, onderdeel M, onder 1, onder a, wordt "bij algemene maatregel van bestuur" vervangen door: bij of krachtens algemene maatregel van bestuur.

F

In artikel I, onderdeel O, wordt:

- a. voor de tekst van artikel 29a de aanduiding "1." geplaatst en
- b. aan artikel 29a een lid toegevoegd, luidend:
 - 2. Het opzettelijk niet voldoen aan het eerste lid is een overtreding.

G

Artikel I, onderdeel P, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel 1, derde lid, derde volzin, wordt "is strijdig met het belang van de volkshuisvesting, indien die positieve zienswijze niet door zijn handelen of nalaten niet is uitgebracht" vervangen door: is, indien dat niet het gevolg is van zijn handelen of nalaten, strijdig met het belang van de volkshuisvesting.

2. Onderdeel 3 komt te luiden:

3. In het zesde lid (nieuw):

- a. komt onderdeel c vanaf "die toegelaten instelling" te luiden "een aanwijzing als bedoeld in artikel 61d is gegeven of een maatregel als bedoeld in artikel 48, zevende lid, 61g, eerste, tweede of derde lid, 61h, eerste lid, 104a, eerste lid, 105, eerste lid, of 120b is opgelegd;"
- b. wordt in onderdeel f na "gedeputeerde staten" ingevoegd "van een provincie waar de toegelaten instelling haar woonplaats heeft of feitelijk werkzaam is,"
- c. wordt aan het slot van onderdeel f ", en" vervangen door een puntkomma;
- d. wordt onderdeel g geletterd h en
- e. wordt na onderdeel f een onderdeel ingevoegd, luidend:
 - g. het lidmaatschap van een dagelijks bestuur van een waterschap waar de toegelaten instelling haar woonplaats heeft of feitelijk werkzaam is, of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van waterschappen te behartigen, en

H

Artikel I, onderdeel Ya, komt te luiden:

Ya

In artikel I, onderdeel B, in artikel 41a van de Woningwet:

- a. vervalt in het eerste lid de tweede volzin en
- b. wordt in het tweede lid "Bij algemene maatregel van bestuur" vervangen door: Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur.

I

In artikel I, onderdeel Z:

- a. vervalt artikel 41b, derde lid, onder vernummering van het vierde lid tot derde lid;
- b. wordt in artikel 41b, derde lid (nieuw), "Bij algemene maatregel van bestuur" vervangen door "Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur";
- c. wordt aan het slot van artikel 41c, eerste lid, eerste volzin, ingevoegd ", en verrichten geen handelingen met het oog op het maken van die aanvang";
- d. wordt in artikel 41c, tweede lid, eerste volzin, "voor zover" vervangen door "indien";
- e. komt artikel 41c, tweede lid, tweede volzin, vanaf "bedoeld in dat lid," te luiden "op welk verzoek Onze Minister mede ten aanzien van de betrokken samenwerkingsvennootschappen beslist.";
- f. wordt aan het slot van artikel 41c een lid toegevoegd, luidend:
 3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de bij het verzoek, bedoeld in het tweede lid, tweede volzin, te verstrekken gegevens, de wijze waarop de toegelaten instelling degenen die een belang hebben bij de in die volzin bedoelde ontheffing daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister die ontheffing kan verlenen of weigeren.
- en
- g. wordt in artikel 41d "de artikelen 41b, derde lid, en 41c van overeenkomstige toepassing zijn" vervangen door: artikel 41c van overeenkomstige toepassing is.

J

In artikel I, onderdeel AE:

- a. wordt in de aanhef "drie artikelen" vervangen door "twee artikelen" en
- b. worden de artikelen 44c en 44d vervangen door een artikel, luidend:

Artikel 44c

1. Voornemens voor door toegelaten instellingen te verrichten werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang zijn, behoudens in bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen, op een daartoe strekkend verzoek van de toegelaten instelling onderworpen aan de goedkeuring van Onze Minister. Zij legt daartoe die voornemens aan hem voor, nadat achtereenvolgens:

- a. de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is over zodanige werkzaamheden waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben overleg hebben gevoerd met die gemeenten;
- b. de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeente waar zij feitelijk werkzaam is, die het ter uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeente geldt noodzakelijk achten dat in die gemeente werkzaamheden als bedoeld in de aanhef worden verricht, hebben nagegaan, in elk geval door middel van een algemene bekendmaking langs elektronische weg, of anderen dan toegelaten instellingen zodanige werkzaamheden wensen te verrichten;
- c. die colleges schriftelijk hebben verklaard dat zij de onderdelen a en b hebben toegepast en daarbij toegelaten instellingen niet hebben bevoordeeld boven anderen die werkzaamheden als bedoeld in onderdeel a zouden kunnen willen verrichten;
- d. die colleges schriftelijk hebben verklaard dat zij het ter uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in de betrokken gemeenten geldt noodzakelijk achten dat de toegelaten instelling bepaalde zodanige werkzaamheden verricht;
- e. die colleges onverwijld na de toepassing van onderdeel b aan de in de gemeente feitelijk werkzame toegelaten instellingen, de anderen, bedoeld in onderdeel c, en Onze Minister hebben medegedeeld welke werkzaamheden als bedoeld in de aanhef naar hun oordeel door toegelaten instellingen zouden moeten worden verricht, vergezeld van de algemene bekendmaking, bedoeld in onderdeel a, en de verklaringen, bedoeld in de

onderdelen c en d, en onder de mededeling dat die anderen binnen vier weken nadien hun bezwaren daartegen ter kennis van Onze Minister kunnen brengen;

f. zij aan degenen, bedoeld in onderdeel e, onverwijld nadien heeft medegedeeld of zij de werkzaamheden, bedoeld in onderdeel e, wil verrichten;

g. Onze Minister niet binnen acht weken nadat die colleges toepassing hebben gegeven aan onderdeel e, wegens het niet voldoen aan artikel 45, vierde lid, of het ten aanzien van dat lid bepaalde krachtens artikel 45, zesde lid, of naar aanleiding van een bezwaar als bedoeld in onderdeel e, aan de toegelaten instelling heeft medegedeeld dat zij de werkzaamheden, bedoeld in onderdeel e, niet mag verrichten;

h. zij de werkzaamheden, bedoeld in onderdeel e, nader heeft uitgewerkt en

i. zij de borgingsvoorziening in de gelegenheid heeft gesteld haar zienswijze op die werkzaamheden aan haar kenbaar te maken, en de borgingsvoorziening haar zienswijze binnen vier weken aan de toegelaten instelling heeft doen toekomen.

2. De toegelaten instelling voegt de nadere uitwerkingen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel h, en de zienswijze, bedoeld in het eerste lid, onderdeel i, bij de aan Onze Minister ter goedkeuring voor te leggen voornemens.

3. Onze Minister kan zijn goedkeuring aan het verrichten van werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid, onderdeel e, uitsluitend onthouden, indien naar zijn oordeel:

a. niet is of wordt voldaan aan het bepaalde bij of krachtens het eerste, tweede of vierde lid of

b. bij het verrichten van die werkzaamheden, met inachtneming van de zienswijze, bedoeld in het eerste lid, onderdeel i, onvoldoende financiële middelen beschikbaar zullen zijn om de werkzaamheden van de toegelaten instelling, genoemd en bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 47, eerste lid, onderdelen a tot en met g, te kunnen verrichten.

4. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het verzoek, bedoeld in de aanhef van het eerste lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop Onze Minister degenen die een belang hebben bij de goedkeuring, bedoeld in die aanhef, daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid, onderdeel e, kan goedkeuren dan wel zijn goedkeuring daaraan kan onthouden.

K

Artikel I, onderdeel AF, wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel 2 komt te luiden:

2. In het tweede lid (nieuw) wordt:

a. in de aanhef "door een rechtspersoon of vennootschap met welke een verbinding als bedoeld in artikel 21 bestaat" vervangen door "door een met haar verbonden onderneming";

b. in onderdeel c "haar voor permanent verblijf bedoelde" vervangen door "voor permanent verblijf bedoelde";

c. in onderdeel c na "woongelegenheden" ingevoegd "en aan leden van wooncoöperaties met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens aan welke zij zodanige woongelegenheden heeft vervreemd," en

d. aan het slot van onderdeel i ingevoegd: , waartoe behoren het verwerven of slopen van onroerende zaken, indien dat geschiedt met het oog op het op de grond waar die zaken gelegen zijn verrichten van werkzaamheden overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens de onderdelen a, d en g, het derde of vierde lid en het zesde lid.

2. In onderdeel 5 wordt "c, d, f en g" vervangen door: c, d, f, g en i.

L

Artikel I, onderdeel AG, komt te luiden:

AG

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 46 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid:

a. wordt in de aanhef "artikel II, vierde en vijfde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikel 50" vervangen door "het bepaalde bij en krachtens de artikelen 50 en 50a en artikel II, derde lid, derde en vierde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting" en

b. wordt in onderdeel b "artikel 45, eerste lid" telkens vervangen door: artikel 45, tweede lid.

2. Het tweede lid komt te luiden:

2. De toegelaten instelling verhuurt aan ten minste een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen percentage van huishoudens als eerstbedoeld of laatstbedoeld in artikel 20, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag, die in aanmerking komen voor een huurtoeslag in de zin van die wet, woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in dat lid eerstgenoemde respectievelijk laatstgenoemde bedrag. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van de eerste volzin.

M

In artikel I, onderdeel AH, wordt:

a. in artikel 47, eerste lid, aanhef, "vierde en vijfde lid" vervangen door "derde lid, derde en vierde volzin";

b. in artikel 47, eerste lid, onderdeel f, "nader te bepalen" vervangen door "te bepalen";

c. aan het slot van artikel 47, eerste lid, onderdeel g, ingevoegd ", waartoe behoren het verwerven of slopen van onroerende zaken, indien dat geschiedt met het oog op het op de grond waar die zaken gelegen zijn verrichten van werkzaamheden overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens de onderdelen b, d en f en het vijfde lid";

d. in artikel 47, vierde lid, eerste volzin, na "een aanvang is gemaakt" ingevoegd ", of met betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat het maken van die aanvang is beoogd,";

e. in artikel 47, vierde lid, tweede volzin, "Bij algemene maatregel van bestuur" vervangen door "Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur" en

f. na artikel 47, vierde lid, een lid ingevoegd, luidend:

5. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent het toepassingsbereik van het eerste lid, onderdeel g.

N

In artikel I, onderdeel AI, onder 1, onder a, wordt, onder wijziging van de aanduidingen van de onderdelen 2^o tot en met 5^o in 3^o tot en met 6^o, na onderdeel 1^o een onderdeel ingevoegd, luidend:

2^o. "vierde en vijfde lid" vervangen door "derde lid, derde en vierde volzin";.

O

In artikel I, onderdeel AK, onder 4, onder b, wordt "vierde en vijfde lid" vervangen door: derde lid, derde en vierde volzin.

P

In artikel I, onderdeel AM, wordt in artikel 50b, eerste lid, derde volzin:

a. "twee maal kan verlengen" vervangen door "telkens kan verlengen" en

- b. "voor de eerste maal verlengde" vervangen door: voor de laatste maal verlengde.

Q

In artikel I, onderdeel AS, wordt:

- a. aan het slot van onderdeel b "en" vervangen door een puntkomma;
- b. onderdeel c geletterd d en
- c. na onderdeel b een onderdeel ingevoegd, luidend:
- c. wordt in onderdeel d "vierde lid" vervangen door "derde lid, eerste volzin" en.

R

Artikel I, onderdeel AT, onder 2, komt te luiden:

2. De tweede volzin van het derde lid komt te luiden: Die gegevens worden voor een kalenderjaar niet langer daarin bewaard dan:
 - a. voor de toepassing van artikel 45, tweede lid, onderdeel c: tot het tijdstip dat Onze Minister zijn oordeel, bedoeld in artikel 38, vierde lid, over de stukken, bedoeld in artikel 38, eerste, tweede en derde lid, over dat kalenderjaar aan de toegelaten instelling heeft doen toekomen en
 - b. voor de toepassing van artikel 48, eerste lid: tot het tijdstip dat de compensatie over dat kalenderjaar voor werkzaamheden van de toegelaten instelling die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang onherroepelijk is komen vast te staan, in welk geval artikel 48, tweede lid, van overeenkomstige toepassing is.

S

In artikel I, onderdeel AX, in artikel 59:

- a. komt het tweede lid te luiden:
 2. Onze Minister kan het nemen van de besluiten uit hoofde van de bevoegdheid, genoemd in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel a, en van die, genoemd in artikel 58, tweede lid, tweede volzin, voor zover die betrekking heeft op het deel van de bijdrage, bedoeld in dat lid, waaruit subsidies als bedoeld in artikel 57, aanhef en onderdeel a, worden bekostigd, mandateren aan de borgingsvoorziening.;
 - b. wordt aan het slot van het derde lid, onderdeel d, "en" vervangen door een puntkomma;
 - c. wordt het derde lid, onderdeel e, geletterd f en
 - d. wordt na het derde lid, onderdeel d, een onderdeel ingevoegd, luidend:
 - e. past de toegelaten instelling artikel 38, eerste lid, mede toe ten aanzien van de borgingsvoorziening en.

T

Artikel I, onderdeel BT, komt te luiden:

BT

Artikel II wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede tot en met vijfde lid worden, onder vernummering van het zesde en zevende lid tot zevende en achtste lid, vervangen door vijf leden, luidende:
2. De toegelaten instellingen brengen, behoudens het bepaalde bij en krachtens het derde tot en met elfde lid, hun statuten, reglementen, rechtsvorm, organisatie en werkzaamheden in het tijdvak dat aanvangt op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet en eindigt op 1 januari volgend op het eerste volle kalenderjaar dat na dat tijdstip is verstreken in overeenstemming met het bepaalde bij en krachtens de Woningwet als gewijzigd door deze wet.

3. De wijze waarop de toegelaten instellingen toepassing geven aan de artikelen 49, eerste lid, van de Woningwet en 25b, eerste lid, van de Mededingingswet, of aan artikel 49, eerste en tweede lid, van de Woningwet, is onderworpen aan de goedkeuring van Onze Minister. Zij doen een voorstel daartoe in het tijdvak, bedoeld in het tweede lid, aan hem toekomen, welk tijdvak Onze Minister op verzoek van een toegelaten instelling voor het verstrijken daarvan met ten hoogste een jaar kan verlengen. In dat voorstel kan een voorstel zijn opgenomen om werkzaamheden als genoemd en bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b tot en met f, van de Woningwet ten aanzien van de betrokken toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap niet te laten behoren tot de diensten van algemeen economisch belang in de zin van artikel 1, eerste lid, van die wet. Na goedkeuring door Onze Minister van een voorstel waarop de derde volzin van toepassing is:

- a. is artikel 21d van de Woningwet mede van toepassing ten aanzien van de betrokken werkzaamheden;
- b. behoren die werkzaamheden niet tot de werkzaamheden waaraan de betrokken toegelaten instelling ingevolge artikel 46, aanhef en eerste lid, onderdeel b, van die wet voorrang geeft;
- c. komt de betrokken toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap geen compensatie in de zin van artikel 1 van die wet toe voor de betrokken werkzaamheden;
- d. is artikel 48 van die wet niet van toepassing op die werkzaamheden en
- e. worden de baten, lasten, activa en passiva die zijn verbonden met die werkzaamheden administratief samengevoegd met die, verbonden met de overige werkzaamheden van de betrokken toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang in de zin van artikel 1, eerste lid, van die wet.

4. Onze Minister neemt binnen twaalf weken na ontvangst van het voorstel, bedoeld in het derde lid, een besluit omtrent de goedkeuring daarvan, welke termijn hij, door schriftelijke kennisgeving daarvan aan de toegelaten instelling, telkens kan verlengen met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste zes weken, van welke verlenging hij kennis geeft voor het verstrijken van de eerstgenoemde dan wel de voor de laatste maal verlengde termijn. De toegelaten instellingen geven toepassing aan de artikelen 49, eerste lid, van de Woningwet en 25b, eerste lid, van de Mededingingswet, of aan artikel 49, eerste en tweede lid, van de Woningwet, met ingang van 1 januari volgend op het tijdstip waarop Onze Minister het voorstel, bedoeld in het derde lid, heeft goedgekeurd. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling het ingangstijdstip, bedoeld in de tweede volzin, voor dat tijdstip een jaar later stellen.

5. Het derde en vierde lid zijn niet van toepassing op toegelaten instellingen die binnen het in het tweede lid bedoelde tijdvak een voorstel als bedoeld in artikel 50a, tweede lid, van de Woningwet aan Onze Minister doen toekomen, welk tijdvak Onze Minister op verzoek van een toegelaten instelling voor het verstrijken daarvan met ten hoogste een jaar kan verlengen. Het derde en vierde lid zijn voorts niet van toepassing in geval van een afsplitsing als bedoeld in artikel 334a lid 3 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij een toegelaten instelling is betrokken en die heeft plaatsgevonden voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet, indien die afsplitsing:

- a. ten doel had om een situatie die strijdig was met artikel 70, eerste lid, van de Woningwet zoals die laatstelijk luidde voor dat tijdstip, en die tot die afsplitsing was toegestaan, op te heffen, en
- b. is goedgekeurd door Onze Minister.

6. De toegelaten instellingen brengen hun dochtermaatschappijen in de zin van artikel 1, tweede lid, van de Woningwet, onverminderd artikel 21a van die wet, in het tijdvak dat aanvangt op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet en eindigt op 1 januari volgend op de eerste twee volle kalenderjaren die na dat tijdstip zijn verstreken in overeenstemming met het bepaalde bij en krachtens de Woningwet als gewijzigd door deze wet. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling het tijdvak, bedoeld in de eerste volzin, voor het verstrijken daarvan met ten hoogste twee jaar verlengen. De eerste en tweede volzin zijn niet van toepassing op toegelaten instellingen die binnen het in de eerste of tweede volzin bedoelde tijdvak toepassing

geven aan artikel 50a van de Woningwet, en in het geval, bedoeld in het vijfde lid, tweede volzin.

2. Na het zesde lid (nieuw) wordt, onder vernummering van het zevende lid (nieuw) en achtste lid (nieuw) tot achtste en negende lid, een lid ingevoegd, luidend:

7. Het bepaalde bij en krachtens artikel 21c, eerste lid, van de Woningwet heeft geen gevolgen voor de transacties die door toegelaten instellingen voor de inwerkingtreding van artikel I van deze wet zijn aangegaan met financiële instellingen die niet behoren tot een categorie als bedoeld in artikel 21c, eerste lid, van de Woningwet voor het doen bouwen of verwerven van onroerende zaken en onroerende en infrastructurele aanhorigheden. Voor de toepassing van artikel 21c, tweede lid, tweede volzin, van de Woningwet worden de in de eerste volzin bedoelde transacties mede in aanmerking genomen.

3. In het achtste lid (nieuw) wordt "De artikelen 25 en 30 van de Woningwet hebben geen gevolgen" vervangen door: Het bepaalde bij en krachtens de artikelen 25 en 30 van de Woningwet heeft geen gevolgen.

4. Na het achtste lid (nieuw) worden, onder vernummering van het negende lid (nieuw) tot elfde lid, twee leden ingevoegd, luidende:

9. Het bepaalde bij en krachtens artikel 44c van de Woningwet heeft geen gevolgen voor het toegestaan zijn van werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid, onderdeel e, van dat artikel waarmee voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet 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 wordt beoogd.

10. Het bepaalde bij en krachtens artikel 45 van de Woningwet heeft geen gevolgen voor het toegestaan zijn van werkzaamheden van toegelaten instellingen en van met hen in de zin van artikel 1, tweede lid, van die wet verbonden ondernemingen, waarmee voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet een aanvang is gemaakt, of met betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat die aanvang wordt beoogd, en die voor dat tijdstip waren toegestaan of zijn goedgekeurd ingevolge het bepaalde bij en krachtens de Woningwet zoals die voor dat tijdstip luidde of blijkens enig daaromtrent door of vanwege Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie, Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dan wel Onze Minister genomen besluit of enige daaromtrent door of vanwege een van die ministers gedane mededeling.

5. Het elfde lid (nieuw) komt te luiden:

11. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het tweede tot en met zesde en negende en tiende lid.

U

In artikel I, onderdeel CF, komt artikel XVA te luiden:

ARTIKEL XVA

In artikel 1 van de **Wet op de economische delicten**:

a. wordt in onderdeel 3^o in de alfabetische rangschikking van de in dat onderdeel genoemde wetten ingevoegd "de Woningwet, artikel 29a;" en

b. vervalt in onderdeel 4^o: Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting, artikel 15;.

V

Artikel I, onderdeel CH, komt te luiden:

CH

De artikelen XVIII en XIX vervallen.

W

Artikel I, onderdeel CI, vervalt.

Toelichting

Deze nota van wijziging bevat in de eerste plaats een aantal wijzigingen in de voorliggende novelle die verband houden met onderwerpen die de Tweede Kamer in het verslag aan de orde heeft gesteld. Daarbij zijn ook wijzigingen betrokken naar aanleiding van de op verzoek van Aedes vereniging van woningcorporaties (hierna: Aedes) opgestelde rapportage van de commissie De Gaay Fortman. Zie daartoe de nota naar aanleiding van het verslag, paragraaf 1 "Reactie op het rapport van de Commissie De Gaay Fortman".

De meest ingrijpende wijzigingen betreffen de markttoets en het implementatietraject van de nieuwe wetgeving. Daarnaast is geconcretiseerd wat verstaan wordt onder werkzaamheden waarmee een aanvang is gemaakt en is de strafbaarstelling in artikel 29a gewijzigd. Ten slotte zijn enkele kleinere wijzigingen over diverse onderwerpen en verbeteringen van wetstechnische en redactionele aard opgenomen.

In deze toelichting wordt achtereenvolgens ingegaan op:

1. Wijzigingen in verband met de markttoets;
2. Wijzigingen in verband met het implementatietraject van de nieuwe wetgeving;
3. Wijzigingen in verband met het concretiseren van "een aanvang maken" en een wijziging van de strafbaarstelling;
4. Overige wijzigingen;
5. Technische en redactionele wijzigingen.

1. Wijzigingen in verband met de markttoets

nieuw artikel 44c; zie onderdelen J en T, onder 4/negende lid

De artikelen 44c en 44d van de Woningwet als opgenomen in artikel I, onderdeel AE, van de novelle zijn vervangen door één nieuw artikel 44c. De aanleiding om die twee artikelen te herzien is mede gelegen in enkele vragen van de leden van de SGP-fractie in het verslag.

Uit het eerste lid blijkt dat de gemeente aan het begin staat van het proces waaruit uiteindelijk voortvloeit of en, zo ja, welke werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang (niet-DAEB-werkzaamheden) door toegelaten instellingen zullen worden verricht. Daartoe overlegt die gemeente met andere betrokken gemeenten (eerste lid, onderdeel a), verricht zij de zogenoemde markttoets (eerste lid, onderdeel b), en vormt zij zich naar aanleiding daarvan een oordeel over welke niet-DAEB-werkzaamheden door toegelaten instellingen zouden moeten worden verricht (eerste lid, onderdeel e). Zij doet de resultaten van een en ander, vergezeld van enkele in verband daarmee vereiste verklaringen (eerste lid, onderdelen c en d), aan de toezichthouder en alle andere bij het proces betrokkenen toekomen, onder de mededeling dat de commerciële marktpartijen binnen vier weken bezwaren bij de toezichthouder kunnen indienen tegen het door een toegelaten instelling verrichten van die werkzaamheden (eerste lid, onderdeel e).

Direct na de mededeling van de gemeente dient de toegelaten instelling, ook aan alle betrokkenen, mede te delen of zij de door de gemeente aan haar toegedachte werkzaamheden wil verrichten (eerste lid, onderdeel f). Als de toezichthouder acht weken laat verstrijken zonder uitdrukkelijk te beslissen op door commerciële marktpartijen daartegen ingediende bezwaren, en zonder het signaal af te geven dat de werkzaamheden niet passen binnen het werkdomein van toegelaten instellingen, staat het de toegelaten instelling vrij alle door de gemeente aan haar toegedachte werkzaamheden nader uit te werken (eerste lid, onderdeel g). Die uitwerking blijft in het kader van de uiteindelijke goedkeuring verplicht (eerste lid, onderdeel h), evenals het vragen van de zienswijze van het Waarborgfonds sociale woningbouw (WSW) op de uitgewerkte werkzaamheden (eerste lid, onderdeel i). Het ligt in de rede dat de toegelaten instelling het WSW ook eerder informeert, zodat het WSW tijdig een zienswijze (binnen 4 weken) kan afgeven. Wanneer die zienswijze ontbreekt zal de toezichthouder het plan afwijzen.

Het vervolg van de goedkeuringsprocedure wijkt niet wezenlijk af van hetgeen in het aanvankelijk voorgestelde artikel 44d, derde lid, was neergelegd (tweede lid, laatste zin, en derde lid). Het vierde lid bevat elementen van de delegatiebepalingen die aanvankelijk in de artikelen 44c, vierde lid, en 44d, vierde lid, waren voorgesteld.

De toezichthouder zal op basis van de zienswijze van het WSW de financiële gevolgen van de voorgenomen niet-DAEB-investering voor de niet-DAEB-tak van de toegelaten instelling beoordelen. Ook zal hij toetsen of wordt voldaan aan de bij ministeriële regeling te stellen rendementnormen.

Deze goedkeuringsprocedure is ingevolge het nieuwe artikel II, negende lid (opgenomen in onderdeel T, onder 4), niet van toepassing in de gevallen dat voor de inwerkingtreding van het wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: het wetsvoorstel) een aanvang met de betrokken niet-DAEB-werkzaamheden is gemaakt of uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat het maken van die aanvang wordt beoogd. Voor de achtergrond van deze laatste formulering wordt verwezen naar punt 3, onder a, van deze toelichting.

2. Wijzigingen in verband met het implementatietraject van de nieuwe wetgeving

wijziging artikel II; zie onderdeel T, onder 1, en in samenhang daarmee onderdelen L/AG, onder 1, a, M, onder a, N, O, P en Q

Zoals in de nota naar aanleiding van het verslag is aangegeven, hebben de vragen van de leden van vele fracties – en verschillende uitvoeringstoetsen op de uitvoerbaarheid en de handhaafbaarheid – aanleiding gegeven om het implementatietraject kritisch tegen het licht te houden en bij deze nota van wijziging aan te passen. Dit heeft geresulteerd in het vervangen van het voorgestelde artikel II, tweede tot en met vijfde lid, door vijf nieuwe leden, het nieuwe tweede tot en met zesde lid.

Het nieuwe tweede lid bevat de implementatietermijn die van toepassing is als geen van de situaties, bedoeld in artikel II, derde tot en met elfde lid, van toepassing is. In die laatste leden gaat het om de administratieve scheiding, het met de nieuwe regels in overeenstemming brengen van de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen in de zin van het voorgestelde artikel 1 van de Woningwet en een aantal situaties waarop het oude recht van toepassing blijft. Het tweede lid is bijvoorbeeld van toepassing op wijziging van de statuten, het opstellen van het reglement inzake het financiële beleid en beheer, bedoeld in het voorgestelde artikel 55a, tweede lid, van de Woningwet, en het zo veel mogelijk elimineren van combinaties van functies die ingevolge de voorgestelde artikelen 25, vierde lid, en 30, zesde lid, van die wet niet meer met elkaar verenigbaar zijn.

Het implementatietraject van de administratieve scheiding is vormgegeven in het nieuwe derde, vierde en vijfde lid. Ten opzichte van het aanvankelijk voorgestelde tweede lid is de procedure gewijzigd. De toezichthouder keurt die scheiding niet meer alleen aan de hand van de zogenoemde startbalans goed, maar aan de hand van een integraal voorstel voor die scheiding, waartoe ook een voorstel tot de overdracht van DAEB-werkzaamheden aan de niet-DAEB-tak kan behoren. Dat betekent dat over die overdracht niet meer een aparte verzoekprocedure behoeft te worden gevolgd. De bepalingen over die procedure die in artikel II, vierde en vijfde lid, waren opgenomen, zijn nu opgenomen in artikel II, derde lid, derde en vierde zin. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gegeven over het scheidingsvoorstel. Daarin zal onder meer worden opgenomen dat de toegelaten instelling, voor indiening van dat voorstel bij de minister, overleg dient te voeren met de gemeente over een eventuele overdracht van DAEB-werkzaamheden aan de niet-DAEB-tak, en dat de gemeentelijke zienswijze daarop onderdeel uitmaakt van dat voorstel.

Over het tijdspad is het nu volgende geregeld. Het goed te keuren voorstel moet de toezichthouder bereikt hebben op 1 januari na het eerste volle kalenderjaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel. Bij inwerkingtreding op 1 juli 2015 is dat dus op 1 januari 2017. Die termijn kan met maximaal een jaar worden verlengd (derde lid, eerste en tweede zin). Daarvan kan alleen in uitzonderlijke situaties sprake zijn, bijvoorbeeld wanneer de toegelaten instelling door bijzondere omstandigheden geen voorstel voor een levensvatbare DAEB- en niet-DAEB-tak kan ontwikkelen. De toezichthouder dient voor het verstrijken van die termijn over de verlenging te beslissen.

De toezichthouder dient op dat voorstel te beslissen binnen 12 weken na indiening daarvan, welke termijn steeds met 6 weken kan worden verlengd. Die termijn is neergelegd in het vierde lid, eerste zin, en ontleend aan de termijn voor goedkeuring van een juridische scheiding, die in het voorgestelde artikel 50b, eerste lid, is neergelegd. Die twee termijnen zijn ook met elkaar in overeenstemming gebracht (onderdeel P). De administratieve scheiding dient gerealiseerd te zijn op 1 januari volgend op het tijdstip van goedkeuring (vierde lid, tweede zin). Dat tijdstip kan op verzoek een jaar later worden gesteld (vierde lid, derde zin). De toezichthouder dient daarover voor dat tijdstip te beslissen.

Dit tijdspad biedt de nodige flexibiliteit en voldoende mogelijkheden voor maatwerk. De administratieve scheiding bij kleinere toegelaten instellingen kan wellicht al op 1 januari 2017 haar beslag krijgen, terwijl dat bij de grootste toegelaten instellingen enkele jaren langer zou kunnen duren. De toezichthouder kan telkens een keuze maken om binnen het wettelijke kader al of niet meer tijd voor dit proces te geven, zodat hij ruimte kan geven waar dat nodig is, maar in andere gevallen de druk op de ketel kan houden.

Er blijven gevallen bestaan waarin het vereiste van administratieve scheiding niet geldt. Dat vereiste geldt in de eerste plaats niet in de gevallen waarin de toegelaten instelling tijdig een voorstel voor een juridische scheiding bij de toezichthouder indient. Dat voorstel moet, ingevolge het vijfde lid, de toezichthouder dan bereikt hebben op 1 januari na het eerste volle kalenderjaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel. Bij inwerkingtreding op 1 juli 2015 is dat dus ook hier op 1 januari 2017. Ook die termijn kan met maximaal een jaar worden verlengd. Ook van die verlenging kan alleen in uitzonderlijke situaties sprake zijn, bijvoorbeeld wanneer in bijzondere omstandigheden de toegelaten instelling een langere termijn nodig heeft voor die juridische scheiding. De toezichthouder dient voor het verstrijken van die termijn over de verlenging te beslissen.

De termijn waarbinnen op dat voorstel voor een juridische scheiding moet worden beslist, is neergelegd in het voorgestelde artikel 50b, eerste lid, van de Woningwet. Voorts is de administratieve scheiding niet vereist in het geval dat aanvankelijk aan het slot van artikel II, tweede lid, was opgenomen en nu is neergelegd aan het slot van artikel II, vijfde lid.

Het regime voor het met de nieuwe regels in overeenstemming brengen van met de toegelaten instellingen verbonden ondernemingen in de zin van het voorgestelde artikel 1 van de Woningwet is van artikel II, derde lid, verplaatst naar artikel II, zesde lid. Dat

regime is beperkt tot dochtermaatschappijen, omdat het voor de toegelaten instellingen vaak heel moeilijk zal zijn om wijziging van bestaande afspraken af te dwingen bij verbonden ondernemingen waarin zij een minderheidsaandeel heeft. Voor alle verbonden ondernemingen blijft gelden dat meteen na inwerkingtreding van het wetsvoorstel het verschaffen van nieuw vermogen en van garanties niet is toegestaan, zoals het voorgestelde artikel 21a, tweede lid, bepaalt. De in dit kader gestelde termijnen zijn niet gewijzigd.

3. Wijzigingen in verband met het concretiseren van "een aanvang maken" en een wijziging van de strafbaarstelling

a. het gemaakt hebben van een aanvang met werkzaamheden als grond voor toepassing van het oude recht op die werkzaamheden

zie onderdelen B, I, onder c, M, onder d, en T, onder 4/negende en tiende lid (nieuw)

In de praktijk zal het heel moeilijk zijn om werkzaamheden met de nieuwe regels in overeenstemming te brengen als met het oog daarop bijvoorbeeld overeenkomsten met betrekking tot de financiering zijn gesloten, of een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend, aan welke handelingen op hun beurt vele voorbereidingen vooraf zijn gegaan. Ook in die situaties, die voorafgaan aan het fysiek een aanvang maken met de werkzaamheden, is het proces al nagenoeg onomkeerbaar en alleen onder soms zeer hoge kosten alsnog aan de nieuwe regels aan te passen. Naar aanleiding van de rapportage aan Aedes zijn de betrokken overgangsregimes aangepast en zijn daaronder meer gevallen gebracht dan alleen het geval dat fysiek een aanvang met werkzaamheden is gemaakt.

Daartoe is in de artikelen 21a, tweede lid, (onderdeel B), 41c, eerste lid, (onderdeel I), 47, vierde lid (onderdeel M), en II, negende en tiende lid (nieuw) (onderdeel T), opgenomen dat het bij het van toepassing blijven van het oude recht ook kan gaan om schriftelijke stukken waaruit blijkt dat het maken van die aanvang wordt beoogd. Die stukken moeten wel uitsluitend op de betrokken werkzaamheden betrekking hebben. Dat is bijvoorbeeld het geval bij overeenkomsten met betrekking tot de financiering van die werkzaamheden en het aangevraagd (of al verleend) zijn van een omgevingsvergunning voor het bouwen met betrekking tot die werkzaamheden. Dat betekent tevens dat bijvoorbeeld algemene afspraken waarin nieuwe werkzaamheden worden voorzien (zoals prestatieafspraken met gemeenten) daarvoor onvoldoende zijn. In die gevallen liggen de voorbereidingen van de werkzaamheden zelf vaak nog in de toekomst. In een geval waar dat nog niet mogelijk was is het mogelijk gemaakt om bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere regels hierover te geven.

b. strafbaarheid van het niet nakomen van de inlichtingenplicht (artikel 29a van de Woningwet)

wijziging art. 29a; zie onderdelen F en U

In de rapportage wordt in twijfel getrokken of het nuttig en juist is om het niet nakomen van de inlichtingenplicht, die in het voorgestelde artikel 29a van de Woningwet is opgenomen, strafbaar te stellen op grond van de Wet op de economische delicten (WED). Als gevolg daarvan is dat artikel zodanig gewijzigd, dat alleen het opzettelijk niet nakomen van die plicht nog strafbaar zal zijn (onderdeel F).

In verband daarmee kan die strafbaarheid beter in artikel 1, onderdeel 3^o, van de WED worden geregeld dan in artikel 1, onderdeel 4^o, van die wet. Daartoe wordt een gewijzigd artikel XVA voorgesteld (onderdeel U). Voor de strafmaat maakt dit geen verschil. De mogelijke straffen zijn hechtenis van ten hoogste zes maanden, een taakstraf en een geldboete van de vierde categorie als bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

4. Overige wijzigingen

a. uitbreiding van de doelstelling van wooncoöperaties

wijziging artikel 18a; zie onderdeel A

In artikel 18a, eerste lid, eerste volzin, is opgenomen dat de doelstelling van wooncoöperaties mede het beheer en het onderhoud omvat van de direct aan de woongelegenheden van de leden van de wooncoöperatie grenzende omgeving. Dat beheer behoort voor toegelaten instellingen tot het gebied van de volkshuisvesting. Dit aspect van die doelstelling is van voldoende belang om het in de formele wet neer te leggen.

b. onverenigbaarheid bestuurslidmaatschap en lidmaatschap raad van toezicht met functies bij waterschappen

wijziging artikelen 25 en 30; zie onderdelen C, onder 2, d, e en f, en G, onder 2, c, d en e

In de voorgestelde artikelen 25 en 30 van de Woningwet is, in het verlengde van soortgelijke bepalingen ten aanzien van colleges van burgemeester en wethouders van gemeenten en gedeputeerde staten van provincies, opgenomen dat het lidmaatschap van het bestuur en de raad van toezicht onverenigbaar is met bepaalde functies bij waterschappen of organisaties die zich ten doel stellen de belangen van waterschappen te behartigen.

c. het bij de statuten kunnen uitbreiden van aan de goedkeuring van de raad van toezicht onderworpen besluiten van het bestuur

wijziging artikel 26; zie onderdeel D

Het moet mogelijk zijn om in de statuten andere gevallen dan die, genoemd in de Woningwet, op te nemen, waarin de raad van toezicht besluiten van het bestuur dient goed te keuren. Het aan het voorgestelde artikel 26, eerste lid, van die wet toegevoegde onderdeel k voorziet daarin.

d. vervallen artikel 41b, derde lid, van de Woningwet

zie onderdelen C, onder 2, a, b en c, en I, onder a en g

Artikel 41b, derde lid, als opgenomen in artikel I, onderdeel Z, van de novelle is vervallen. Met dat artikel werd toegelaten instellingen die in meerdere regio's actief zijn de mogelijkheid geboden zich op te splitsen in kleinere regionaal werkzame toegelaten instellingen met telkens dezelfde bestuurders. Dat is bij nader inzien niet wenselijk en doet geen recht aan de beweging die met de novelle is ingezet om de schaal van de toegelaten instelling af te stemmen op de schaal van de regionale woningmarkt. Een bestuurder die actief is bij meerdere toegelaten instellingen in verschillende regio's past daar niet bij. Ook wanneer een toegelaten instelling zich opsplijt dient elke daaruit ontstaande toegelaten instelling haar eigen bestuurders te hebben, die geen zitting hebben in het bestuur van een andere toegelaten instelling.

e. het passend toewijzen van woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens, bedoeld in artikel 20, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag

wijziging art. 46, tweede lid; zie onderdeel L/AG, onder 2

Deze wijziging vloeit voort uit de wens om een norm voor het passend toewijzen van woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (dat wil zeggen toewijzen aan huishoudens die in aanmerking komen voor een huurtoeslag) te ontwikkelen, die effectiever is dan de als inspanningsverplichting geformuleerde norm die aanvankelijk in het voorgestelde artikel 46, tweede lid, van de Woningwet was opgenomen. Die inspanningsverplichting bestaat nu al op grond van het Besluit beheer sociale-huursector, maar heeft niet kunnen voorkomen dat het percentage huurtoeslagtoekenningen voor woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen sinds 2008 ruim verdubbeld is. Door het stellen van een eenduidige en handhaafbare norm voor het percentage potentiële huurtoeslaggerechtigden dat dient te worden gehuisvest in een woning met een huurprijs tot aan de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens wordt de kerntaak van toegelaten instellingen om huishoudens met een zwakke positie op de woningmarkt goed en betaalbaar te huisvesten onderstreept. Daarmee wordt beoogd de betaalbaarheid van het huren voor de lagere inkomensgroepen te bevorderen. Ook wordt verwacht dat door de maatregel de huurtoeslaguitgaven beter kunnen worden beheerst. Het in de algemene maatregel van bestuur te noemen percentage zal enige ruimte bieden om aan huurtoeslaggerechtigden woningen met een hogere huurprijs dan de aftoppingsgrens toe te wijzen, bijvoorbeeld voor urgent woningzoekenden voor wie niet op korte termijn een beter betaalbare woning beschikbaar is. Afhankelijk van het effect van de maatregel kan het percentage in de loop der tijd worden verhoogd.

f. verwerving (en sloop) die aan het ter plaatse bouwen of exploiteren van woongelegenheden of gebouwen voorafgaat

wijziging artikelen 45 en 47; zie onderdelen K, onder 1, d, en 2, en M, onder c en f

Met name in het belang van een juiste toepassing van de procedure die in het nieuwe voorgestelde artikel 44c van de Woningwet is neergelegd, is maximale duidelijkheid geboden over welke activiteiten al dan niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang. Het door toegelaten instellingen verwerven (en vervolgens slopen) van onroerende zaken, met het oogmerk om ter plaatse woongelegenheden of gebouwen te bouwen of te exploiteren, wordt als één investering beschouwd. Die gehele investering behoort, naar gelang de soort te bouwen of te exploiteren woongelegenheden of gebouwen, al dan niet tot de diensten van algemeen economisch belang. Die bedoeling is met deze onderdelen verduidelijkt.

5. Technische en redactionele wijzigingen

zie onderdelen C, onder 1, E, G, onder 1 en 2, a en b, H, I, onder b, d, e en f, K, onder 1, a, b en c, M, onder b en e, R, S, V en W

Tot deze wijzigingen behoren enkele wijzigingen in de sfeer van de delegatiebepalingen. Voorts wordt onder meer voorgesteld artikel 30, zesde lid, onderdeel f, in overeenstemming te brengen met het door het amendement-Ortega-Martijn (Kamerstukken II 2011/2012, 32 769, nr. 45) gewijzigde onderdeel e van dat lid (onderdeel G, onder 2, a en b). Dat houdt in dat leden van gedeputeerde staten lid van de raad van toezicht van een toegelaten instelling kunnen zijn als die niet feitelijk werkzaam is in de betrokken provincie.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

