

33 966 Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

DERDE NOTA VAN WIJZIGING

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel I, onderdeel V, onder 4, wordt na "toegelaten instelling" ingevoegd: en de betrokken in de aanhef van het eerste lid bedoelde colleges.

B

In artikel I, onderdeel AA, onderdeel 2:

a. wordt aan het slot van onderdeel a "en" vervangen door een puntkomma en

b. komen de onderdelen b en c te luiden:

b. "toepassing geven aan het eerste lid" vervangen door "toepassing geven aan die volzin" en

c. aan het slot een volzin toegevoegd, luidende: Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de indicatie van de middelen welke de toegelaten instelling ter uitvoering van de eerste volzin ter beschikking staan.

C

Artikel I, onderdeel AB, komt te luiden:

AB

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 43 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, tweede volzin, wordt "de rechtspersonen en vennootschappen met welke een verbinding als bedoeld in artikel 21 bestaat" vervangen door: de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen.

2. Toegevoegd wordt een lid, luidend:

3. Bij algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de inhoud van het overzicht, bedoeld in het eerste lid.

D

In artikel I, onderdeel AE, artikel 44c, wordt:

a. in het eerste lid, aanhef en onderdelen b en c, na "toegelaten instellingen" ingevoegd "of samenwerkingsvennootschappen";

b. in het eerste lid, aanhef en onderdeel d, en het tweede lid, na "toegelaten instelling" ingevoegd "of samenwerkingsvennootschap";

c. in het eerste lid, onderdeel e, na "feitelijk werkzame toegelaten instellingen" ingevoegd "en samenwerkingsvennootschappen" en na "door toegelaten instellingen" ingevoegd "of samenwerkingsvennootschappen" en

d. in het eerste lid, onderdeel g, na "dat zij" ingevoegd: of de samenwerkingsvennootschap.

E

Artikel I, onderdeel AF, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel 2, onderdeel c, vervalt: met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens.

2. In onderdeel 4, in het vierde lid, onderdeel c, slot, wordt de puntkomma vervangen door: , en.

F

In artikel I, onderdeel AH, in artikel 47, vierde lid, wordt "is beoogd" vervangen door: wordt beoogd.

G

In artikel I, onderdeel AI, onderdeel 2, wordt in het tweede lid na "natuurlijke personen," ingevoegd: of een rechtspersoon of vennootschap welke zodanige woongelegenheden verhuurt aan een rechtspersoon of vennootschap welke zodanige overeenkomsten aangaat,.

H

In artikel I, onderdeel AQ, onder 6, wordt na "Burgerlijk Wetboek" ingevoegd: die geen juridische scheiding is.

I

Artikel I, onderdeel BT, wordt als volgt gewijzigd:

1. Na de aanhef wordt, onder vernummering van de onderdelen 1 tot en met 5 tot 2 tot en met 6, een onderdeel ingevoegd, luidende:

1. In het eerste lid wordt "zesde lid" vervangen door: zevende lid.

2. In onderdeel 2 (nieuw):

a. wordt in de aanhef "zevende en achtste lid" vervangen door "achtste en negende lid" en "vijf leden" vervangen door "zes leden";

b. wordt in het tweede lid "elfde lid" vervangen door "twaalfde lid";

c. vervalt in het vijfde lid de tweede volzin;

d. vervalt in het zesde lid, derde volzin, ", en in het geval, bedoeld in het vijfde lid, tweede volzin" en

e. wordt na het zesde lid een lid toegevoegd, luidend:

7. Het bepaalde bij en krachtens de Woningwet omtrent verbonden ondernemingen heeft, onverminderd artikel 21a van die wet, geen gevolgen voor een verbonden onderneming die geen dochtermaatschappij is en die is voortgekomen uit 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.

3. In onderdeel 3 (nieuw):

a. komt de aanhef te luiden "Na het zevende lid (nieuw) wordt, onder vernummering van het achtste lid (nieuw) en negende lid (nieuw) tot negende en tiende lid, een lid ingevoegd, luidend:" en

b. wordt het zevende lid aangeduid als achtste lid.

4. In onderdeel 4 (nieuw) wordt "achtste lid" vervangen door: negende lid.

5. In onderdeel 5 (nieuw):
- a. komt de aanhef te luiden "Na het negende lid (nieuw) worden, onder vernumming van het tiende lid (nieuw) tot twaalfde lid, twee leden ingevoegd, luidende:" en
 - b. worden het negende en tiende lid aangeduid als tiende en elfde lid.
6. In onderdeel 6 (nieuw) wordt:
- a. in de aanhef "elfde lid" vervangen door "twaalfde lid";
 - b. het elfde lid aangeduid als twaalfde lid;
 - c. "tweede tot en met zesde en negende en tiende lid" vervangen door: tweede tot en met zevende lid en tiende en elfde lid.

Toelichting

Onderdelen A, B en C

Om de huurders en de gemeenten inzicht te geven in de voornemens van de toegelaten instelling acht de regering het wenselijk eisen te kunnen stellen aan het "bod" dat toegelaten instellingen aan de gemeenten moeten doen. Daartoe zullen bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) voorwaarden worden gesteld. Om dat mogelijk te maken is aan het voorgestelde artikel 43 van de Woningwet een derde lid toegevoegd (onderdeel C). In de AMvB zal worden opgenomen dat het overzicht van voorgenomen werkzaamheden in ieder geval bestaat uit voornemens met betrekking tot nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (onder andere verkoop van bezit door de toegelaten instelling en liberalisatie van huurwoningen), betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen, de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving, en investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed, voor zover die tot het werkterrein van toegelaten instellingen behoren.

Een toegelaten instelling die voornemens heeft op in ieder geval bovenstaande onderwerpen is gehouden om deze in het overzicht op te nemen. Deze voornemens worden vervolgens betrokken bij het overleg over te maken prestatieafspraken op grond van artikel 44 van de Woningwet als opgenomen in het wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Kamerstukken 32 769).

Daarnaast acht de regering het wenselijk dat het inzicht in de vermogenspositie en de investeringscapaciteit van de toegelaten instellingen wordt verbeterd. Gemeenten en huurdersorganisaties krijgen op basis van de jaarrekening inzicht in de vermogenssituatie van een toegelaten instelling. Daarnaast krijgen gemeenten inzicht in de borgingsmogelijkheden van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ten aanzien van de financieringsvoornemens van een toegelaten instelling of van een door de toegelaten instelling uit te voeren investeringspakket. De regeling acht het daarnaast wenselijk dat de gemeenten een indicatie krijgen van de middelen die de toegelaten instelling ter beschikking staan voor het bijdrage aan de uitvoering van de woonvisie. Daartoe wordt samen met de Vereniging voor Nederlandse Gemeenten (VNG) een model ontwikkeld waardoor de verschillende informatiebronnen voor gemeenten tot inzicht en overzicht leiden. Daarnaast wordt in overleg gezien hoe bij of krachtens AMvB op basis van een eenvoudige parameter een indicatie voor de investeringsruimte van een toegelaten instelling kan worden verkregen. Dat zal in een AMvB en/of een ministeriële regeling worden uitgewerkt. De voorgestelde aan artikel 42, tweede lid, van de Woningwet toe te voegen zin (onderdeel B) voorziet in de grondslag daarvoor. Op basis van deze informatie hebben de gemeenten en de betrokken huurdersorganisaties een indicatie voor de haalbaarheid van de in de woonvisie voorziene investeringen door de toegelaten instellingen.

In het kader van een steviger verankering van de gemeentelijke regierol wordt via een wijziging van artikel 38, vierde lid, van de Woningwet (onderdeel A) voorgesteld dat de

gemeente een afschrift ontvangt van het oordeel van de minister over de jaarstukken van de toegelaten instelling.

Onderdeel D

Omdat samenwerkingsvennootschappen (door toegelaten instellingen onderling aangegane vennootschappen onder firma of commanditaire vennootschappen) ook niet-daeb-activiteiten kunnen ontwikkelen, is verduidelijkt dat artikel 44c ook op hen van toepassing is.

Onderdeel E, onder 1

Bij de eerste nota van wijziging is in deze novelle opgenomen dat de toegelaten instelling uitsluitend diensten mag verlenen aan leden van wooncoöperaties met een inkomen onder de inkomensgrens. Dit zou er bij nader inzien toe leiden dat toegelaten instellingen bij elke vorm van die dienstverlening een inkomenstoets moeten uitvoeren. Dat is niet beoogd. Het is wel de bedoeling dat bepaalde diensten alleen mogelijk zijn aan leden van wooncoöperaties die bij haar oprichting een inkomen onder de inkomensgrens hadden. Het gaat daarbij met name om leningen ten behoeve van onderhoud van hun woningen. Dat zal bij AMvB worden geregeld. Deze wettelijke inperking is daarom niet noodzakelijk.

Onderdelen E, onder 2, F en H

Deze wijzigingen bevatten enkele redactionele en wetstechnische verbeteringen.

Onderdeel G

Met deze toevoeging in artikel 48, tweede lid, wordt die bepaling beter in overeenstemming gebracht met de nu al geldende praktijk bij de toewijzing van woningen aan bijvoorbeeld EU-arbeidsmigranten.

Onderdeel I

In het voorgestelde artikel II, vijfde lid, als opgenomen in de novelle is bepaald dat een toegelaten instelling niet verplicht is een voorstel voor een administratieve scheiding te doen wanneer al voor inwerkingtreding van de wet met goedkeuring van de minister is voorzien in een scheiding van activiteiten, zoals bijvoorbeeld de afsplitsing van activiteiten van de NV Stadsherstel. Dat geldt evenwel niet wanneer de toegelaten instelling na die afsplitsing nog niet-daeb-werkzaamheden verricht. Met het oog daarop is artikel II aangepast waarmee dat wordt verduidelijkt.

Een afsplitsing als hiervoor bedoeld leidt er wel toe dat een daardoor ontstane deelneming, niet zijnde een dochtermaatschappij, niet aan de nieuwe regels behoeft te voldoen, met uitzondering van de bepaling in het voorgestelde artikel 21a van de Woningwet dat ook aan die deelneming gen nieuwe garanties kunnen worden verstrekt. Dat betekent bijvoorbeeld ook dat in verband met die deelneming de statuten van de toegelaten instelling niet behoeven te worden aangepast. Dit is neergelegd in het nieuwe artikel II, zevende lid.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok