

Vergaderjaar 2018–2019

35 036

Wijziging van de Huisvestingswet 2014 ter verduidelijking van woonruimteverdeling van middenhuurwoningen en van de Woningwet ter vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden die niet behoren tot diensten van algemeen economisch belang (Wet maatregelen middenhuur)

Nr. 7

NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 6 februari 2019

Artikel II van het voorstel van wet wordt vervangen door twee artikelen, luidende:

Artikel II

De Woningwet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 21c, tweede lid, wordt «een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen percentage van de overeenkomstig de artikelen 17 en 18 van de Wet waardering onroerende zaken aan de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de toegelaten instelling toegekende waarde, vastgesteld overeenkomstig artikel 22, eerste lid, van die wet» vervangen door «een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen percentage van de overeenkomstig artikel 35, tweede lid, bepaalde actuele waarde van de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de toegelaten instelling».

B

Artikel 44c komt te luiden:

Artikel 44c

1. Voorgenomen werkzaamheden van een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap met betrekking tot het doen bouwen of verwerven van woongelegenheden of aanhorigheden als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel a, of van gebouwen of aanhorigheden als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel g, die niet behoren tot diensten van algemeen economisch belang zijn, behoudens in bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen, aan goedkeuring van Onze Minister onderworpen. De toegelaten instelling doet hiertoe een verzoek bij Onze Minister.

2. Onze Minister onthoudt zijn goedkeuring aan het verzoek, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval, indien naar zijn oordeel:

a. de voorgenomen werkzaamheden niet noodzakelijk zijn ter uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente waarin deze werkzaamheden zullen plaatsvinden;

b. niet is nagegaan welke anderen dan toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen de voorgenomen werkzaamheden wensen te verrichten; of

c. de toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap onvoldoende vermogen beschikbaar heeft om de verplichtingen die volgen uit de werkzaamheden te kunnen opvangen.

3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gesteld over welke bescheiden bij het verzoek, bedoeld in het eerste lid, worden overgelegd, de wijze waarop deze bescheiden worden overlegd en de gronden waarop Onze Minister zijn goedkeuring aan het verzoek kan onthouden.

C

In artikel 53, vierde lid, onderdeel d, wordt «een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen percentage van de overeenkomstig de artikelen 17 en 18 van de Wet waardering onroerende zaken aan de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van die toegelaten instelling toegekende waarde, vastgesteld overeenkomstig artikel 22, eerste lid, van die wet» vervangen door «een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen percentage van de overeenkomstig artikel 35, tweede lid, bepaalde actuele waarde van de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de toegelaten instelling».

Artikel IIA

Na artikel 8f van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 8g

De huurcommissie kan de verhuurderbijdrage invorderen bij dwangbevel.

Toelichting

In deze nota van wijziging wordt de voorgestelde wijziging van de Woningwet aangevuld en wordt voorgesteld een omissie in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte te herstellen.

Artikel II

In artikel II (wijziging van de Woningwet) wordt een wijziging voorgesteld in artikel 21c, tweede lid, en in artikel 53, vierde lid, onderdeel d, van de Woningwet in verband met de waardering van het bestaande bezit van de toegelaten instelling. Voorgesteld wordt om als waarderingsgrondslag de marktwaardering voor te schrijven in plaats van de WOZ-waarde. Omwille van de leesbaarheid en de redactie wordt het gehele artikel II opnieuw vastgesteld.

In artikel 21c, tweede lid, van de Woningwet is nu bepaald dat een toegelaten instelling geen nieuwe leningen voor nieuwbouw of aankoop van bezit mag aantrekken als de waarde van de reeds aangetrokken leningen van die toegelaten instelling meer dan 50% van de WOZ-waarde van het bestaande bezit bedraagt. Op basis van de wijziging van de

Woningwet zal de marktwaardering echter de uniforme waarderingsgrondslag geworden voor het bezit van toegelaten instellingen. De Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) hebben hun gezamenlijke beoordelingskader daarop afgestemd. In plaats van een dekkingsratio van 50% van de WOZ-waarde wordt daarom 70% van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit aangehouden. De definitie en normering sluit inhoudelijk aan bij de oorspronkelijke definitie van de dekkingsratio op basis van WOZ-waarde welke was opgenomen in de «Financial risks en scoringsrichtlijnen»¹ van het WSW. Ook in deze definitie was als onderpandwaarde (noemer van de berekening) de marktwaarde in verhuurde staat opgenomen. Deze onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand werd bepaald op 70% van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit komt dus overeen met de huidige normering van 70% op basis van marktwaarde. De marktwaarde in verhuurde staat werd benaderd door uit te gaan van 70% van de WOZ-waarde. Op grond hiervan hanteerde het WSW als kritieke grenswaarde voor de dekkingsratio van een gemiddelde woningcorporatie een norm van 50% (overeenkomend met een norm van 70% op basis van benadering van de marktwaarde van 70% van de WOZ-waarde). Initieel is 70% van de marktwaarde in verhuurde staat ook het vertrekpunt geweest voor de huidige WOZ-norm van 50%. Gemiddeld genomen is de marktwaarde in verhuurde staat gelijk aan circa 70% van de WOZ-waarde. Rekenkundig komt dus uitgaan van 70% van de marktwaarde in verhuurde staat op hetzelfde neer als uitgaan van 50% van de WOZ-waarde. De voorgestelde wijziging leidt niet tot materiële verschillen in het oordeel van de dekkingsratio. Nadat deze wijziging in werking is getreden, zal het percentage in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 worden gewijzigd in 70%. De waardering van de jaarrekening conform het handboek marktwaardering geeft een meer reëel beeld van de onderpandwaarde dan een benadering op basis van een percentage van de WOZ-waarde.

Artikel 53, vierde lid, onderdeel d, van de Woningwet gaat voor de beoordeling van een fusie uit van dezelfde dekkingsratio als artikel 21, tweede lid, van die wet. Daarom wordt voorgesteld om ook in artikel 53 vierde lid, onderdeel d, van de Woningwet dat verwijst naar de dekkingsratio bij goedkeuring van een fusie, de WOZ-waarde vervangen door de marktwaardering in verhuurde staat. Op deze wijze wordt er één uniforme waarderingsgrondslag voorgeschreven in de wet, hetgeen tot een eenvoudigere werkwijze leidt en mogelijk een vermindering inhoudt van de administratieve lasten.

Artikel IIa

Bij de invoering van de verhuurderbijdrage is per abuis niet voorzien in de bevoegdheid voor de huurcommissie om die bijdrage bij dwangbevel in te vorderen. Een bevoegdheid waarin de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wel voorziet voor wat betreft de invordering van de leges. Dit betekent dat de huurcommissie in geval een verhuurder weigert de bijdrage te voldoen bij de rechter nakoming moet vorderen van de wettelijke verplichting om de verhuurderbijdrage te voldoen. Dat levert een grotere procedurele en financiële uitvoeringslast op voor de huurcommissie. Uit de ervaring met de inning van de leges blijkt dat invordering door middel van een dwangbevelbevoegdheid veel efficiënter kan worden uitgevoerd. Daarom wordt voorgesteld alsnog te voorzien in de bevoegdheid om de verhuurderbijdrage in te vorderen bij dwangbevel.

¹ WSW Risico Score Model – Financial Risk Definitions en Scoringsrichtlijnen (2014): <https://www.wsw.nl/corporaties/risicobeoordeling/financial-risks/>

Hiermee verandert niets aan de verplichtingen van of de lasten voor de verhuurders, alleen de invordering kan efficiënter worden gedaan.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren