

Vergaderjaar 2020–2021

35 517

Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen

A

GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET

Vastgesteld 10 maart 2021

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben dat het wenselijk is de Woningwet te wijzigen om de uitvoerbaarheid te verbeteren, de toekomstbestendigheid te vergroten en de administratieve lasten te beperken, zoals aanbevolen in de evaluatie van die wet en te voorzien in de mogelijkheid van opkoopbescherming in de Huisvestingswet 2014 en dat het wenselijk is de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen;

Zo is het dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL 01

De Huisvestingswet 2014 wordt als volgt gewijzigd:

A

Hoofdstuk 7 komt te luiden:

HOOFDSTUK 7. TIJDELIJKE REGELING INZAKE OPKOOPBESCHERMING

§ 1. Begripsbepalingen

Artikel 39

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

akte: akte als bedoeld in artikel 89 lid 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;

openbare registers: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van

§ 2. Toepassing bevoegdheid

Artikel 40

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2 maakt de gemeenteraad van zijn bevoegdheden op grond van dit hoofdstuk slechts gebruik indien zij dat noodzakelijk en geschikt acht voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

2. Aanvullend op het bepaalde in artikel 4 kan de gemeenteraad op grond van dit hoofdstuk in de huisvestingsverordening regels stellen omtrent het in gebruik geven van in die verordening aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen.

§ 3. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Artikel 41

1. Het is verboden om een woonruimte behorend tot een met het oog op de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie van woonruimten, die gelegen is in een in die verordening aangewezen gebied zonder vergunning van burgemeester en wethouders, in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.

2. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening slechts categorieën van woonruimten als bedoeld in het eerste lid, aanwijzen voor zover:

a. dit goedkope en middeldure koopwoningen zijn;

b. de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:

1°. vrij van huur en gebruik was;

2°. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan 6 maanden, of

3°. werd verhuurd met een vergunning als bedoeld in het eerste lid.

c. de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van het verbod, bedoeld in het eerste lid.

3. De gemeenteraad bepaalt in de huisvestingsverordening voor welke vormen van het in gebruik geven van een in die verordening aangewezen woonruimte een vergunning als bedoeld in het eerste lid, wordt verleend. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid, wordt in ieder geval verleend indien:

a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede grad heeft met de eigenaar;

b. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt, of

c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

4. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid geven om ontheffing van dat verbod te verlenen. Aan een ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.

5. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening regels over de wijze van aanvragen van een vergunning als bedoeld in het eerste lid, en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van die vergunning.

§ 4. Aanvraag van de vergunning

Artikel 42

1. De vergunning, bedoeld in artikel 41, eerste lid, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.

2. In afwijking van artikel 2:15, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, stellen burgemeester en wethouders de elektronische weg open voor de aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid.

§ 5. Weigering van de vergunning

Artikel 43

1. De vergunning, bedoeld in artikel 41, eerste lid, kan worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

2. Voordat toepassing wordt gegeven aan het eerste lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

3. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.

4. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het derde lid, eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken. Zij maken hun besluit daartoe bekend binnen de termijn, bedoeld in het vierde lid.

5. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

§ 6. Intrekking van de vergunning

Artikel 44

1. De vergunning, bedoeld in artikel 41, eerste lid, kan worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

2. Voordat toepassing wordt gegeven aan het eerste lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Artikel 45

1. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid.

2. De op te leggen bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste:

a. het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid, en

b. het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van een verbod als bedoeld in artikel 41, eerste lid, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

3. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening het bedrag vast van de bestuurlijke boete die voor de overtreding kan worden opgelegd.

B

Aan artikel 51 worden vier leden toegevoegd, luidende:

5. Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zendt uiterlijk vijf jaar na de datum van inwerkingtreding van hoofdstuk 7 en vervolgens iedere vijf jaar een verslag over de noodzaak en de relevantie in de economische situatie van dat moment in de praktijk van de maatregelen in hoofdstuk 7 aan beide Kamers der Staten-Generaal.

6. Indien uit het verslag, bedoeld in het vijfde lid, blijkt dat de noodzaak of de relevantie in de economische situatie van dat moment van de maatregelen onvoldoende kan worden aangetoond, vervalt hoofdstuk 7 op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

7. De voordracht voor een krachtens het vijfde lid vast te stellen koninklijk besluit wordt niet eerder gedaan dan twee maanden nadat het ontwerp aan beide Kamers van de Staten-Generaal is overgelegd.

8. Indien toepassing wordt gegeven aan het vijfde lid, vervalt de regeling in een huisvestingsverordening op basis van hoofdstuk 7, twee jaar na het tijdstip bedoeld in het zesde lid.

ARTIKEL I

De Woningwet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de alfabetische volgorde worden de volgende begripsbepalingen ingevoegd:

- *bewonerscommissie*: bewonerscommissie als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder;
- *huurdersorganisatie*: huurdersorganisatie als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van de Wet op het overleg huurders verhuurder;
- *overhead*: indirecte werkzaamheden of voorbereidings- en begeleidingskosten die onvermijdelijk zijn voor het verlenen van diensten aan bewoners van woongelegenheden;
- *woonvisie*: woonvisie, bedoeld in artikel 42, eerste lid;

b. In de begripsbepaling «huishoudinkomen» wordt «artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001» vervangen door «artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001».

c. De begripsbepaling «voorziening» komt te luiden:
– *voorziening*: bouwkundige of bouwtechnische maatregel aan een gebouw of op de daarbij behorende grond die strekt tot:
1°. verbetering van de indeling, het woongerief, het gebruiksgemak of de energetische prestatie van het gebouw, waaronder begrepen de daarbij noodzakelijke opheffing van technische gebreken, of tot bouwkundige splitsing of samenvoeging; of
2°. het opwekken van hernieuwbare energie.

2. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de begripsbepaling «woningvennootschap» wordt aan het begin ingevoegd «met een toegelaten instelling verbonden onderneming,» en vervalt na «paragraaf 5» de zinsnede «, met een toegelaten instelling verbonden onderneming».

b. In de begripsbepaling «samenwerkingsvennootschap» wordt aan het begin ingevoegd «met een toegelaten instelling verbonden».

B

Artikel 19 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid vervalt «als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder».

2. In het derde lid, onderdeel d, wordt «artikel 25, tweede lid, vierde volzin, of zesde of zevende lid, of 30, derde lid, vierde volzin, of zesde of zevende lid» vervangen door «artikel 25, tweede lid, vierde of zesde lid, of zevende lid, of 30, derde, zesde of achtste lid».

C

Artikel 21 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid vervalt, onder vernummering van het tweede lid tot eerste lid.

2. Het eerste lid (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:

a. Onder verlettering van de onderdelen b tot en met f tot c tot en met g wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

b. naar zijn oordeel sprake is van een uit dat zich verbinden voortvloeiend niet aanvaardbaar risico dat door de toegelaten instelling in de betrokken rechtspersoon of vennootschap in te brengen vermogen niet voor de volkshuisvesting bestemd blijft;

b. In onderdeel c (nieuw) wordt «werkzame huurdersorganisaties, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, de toegelaten instelling niet hebben medege-deeld of zij met de verbinding instemmen» vervangen door «werkzame huurdersorganisaties aan de toegelaten instelling niet hebben medege-deeld dat zij met de verbinding instemmen».

c. In onderdeel f (nieuw) wordt «storten van aandelenkapitaal» vervangen door «inbrengen van kapitaal».

3. Na het eerste lid (nieuw) wordt een lid ingevoegd, luidende:

2. De goedkeuring, bedoeld in het eerste lid, is niet vereist voor een verbinding van een toegelaten instelling met een vereniging, waaraan de toegelaten instelling niet op andere wijze vermogen verstrekt dan met een periodieke contributie.

4. In het derde en vierde lid wordt «tweede lid» vervangen door «eerste lid».

D

Artikel 21a wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «storten van aandelenkapitaal» vervangen door «inbrengen van kapitaal» en wordt «artikel 21, tweede lid, onderdeel e» vervangen door «artikel 21, eerste lid, onderdeel f».

2. In het tweede lid wordt «het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting» vervangen door «1 juli 2015».

E

In artikel 21d, derde lid, wordt «het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting» vervangen door «1 juli 2015».

F

In artikel 21e wordt «huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder» vervangen door «huurdersorganisaties, bewonerscommissies».

G

In artikel 21f vervalt «en de governance van de borgingsvoorziening, alsmede omtrent toezicht door Onze Minister op de naleving van die voorschriften».

H

In artikel 21g wordt «artikelen 25, tweede lid en 30, derde lid» vervangen door «artikelen 25, tweede lid, 30, derde lid, en 59b, tweede lid».

I

In artikel 23 vervalt het tweede lid, onder vernummering van het derde lid tot tweede lid.

J

Artikel 25 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

- a. In de eerste zin wordt «de toegelaten instelling» vervangen door «deze».
- b. Na de eerste zin wordt een zin ingevoegd, luidende:
Aan de zienswijze kunnen voorwaarden worden verbonden.
- c. In de derde zin (nieuw) wordt «haar» vervangen door «de toegelaten instelling».
- d. De vijfde zin (nieuw) vervalst.
- e. In de zesde zin wordt «kunnen nadere voorschriften worden» vervangen door «worden nadere voorschriften».

2. Het vierde, vijfde en zesde lid komen te luiden:

4. Het lidmaatschap van het bestuur is onverenigbaar met een lidmaatschap van een orgaan van een rechtspersoon of vennootschap, of enige andere functie, waarvan de uitoefening door de bestuurder nadelig kan zijn voor de belangen van de toegelaten instelling of waarvan de uitoefening kan leiden tot de schijn van belangenverstrengeling.

5. Het bestuur is zodanig samengesteld dat geen verwevenheid ontstaat tussen het bestuur en een ander orgaan van de toegelaten instelling, of een orgaan van een andere rechtspersoon of vennootschap, die nadelig kan zijn voor de belangen van de toegelaten instelling.

6. Het lidmaatschap van het bestuur kan worden verenigd met een functie die niet voldoet aan de eisen van het vierde lid, of het bestuur kan in afwijking van het vijfde lid worden samengesteld, indien daarmee het belang van de volkshuisvesting is gediend en door de toegelaten instelling afdoende maatregelen worden genomen om de risico's van die vereniging of die samenstelling te beperken. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit lid.

K

Artikel 26 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. Onder vervanging van «, en» aan het slot van onderdeel j door een puntkomma en verlettering van onderdeel k tot onderdeel l wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

k. een fusie als bedoeld in artikel 309 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van de toegelaten instelling en betrokkenheid van de toegelaten instelling bij een verkrijging van het gehele vermogen als bedoeld in artikel 53, negende lid, of, bij een toegelaten instelling die een vereniging is, een voorstel daartoe; en

b. In onderdeel l (nieuw) wordt «tot en met j» vervangen door «tot en met k».

2. Het tweede en derde lid vervallen, onder vernummering van het vierde en vijfde lid tot tweede en derde lid.

L

In artikel 29, tweede lid, wordt «artikel 48, zevende lid, tweede volzin» vervangen door «artikel 48, achtste lid, tweede volzin».

M

Artikel 30 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het derde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de eerste zin wordt «de toegelaten instelling» vervangen door «deze».

b. Na de eerste zin wordt een zin ingevoegd, luidende:
Aan de zienswijze kunnen voorwaarden worden verbonden.

c. In de derde zin (nieuw) wordt «haar» vervangen door «de toegelaten instelling».

d. De vijfde zin (nieuw) vervalt.

e. In de zesde zin wordt «kunnen nadere voorschriften worden» vervangen door «worden nadere voorschriften».

2. In het vierde lid wordt «, en kan een maal voor een periode van ten hoogste vier jaar» vervangen door «en kan».

3. Het vijfde lid, eerste zin, vervalt.

4. Het zesde lid wordt, onder vernummering van het zevende tot en met elfde lid tot achtste tot en met twaalfde lid vervangen door twee leden, luidende:

6. Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is onverenigbaar met een voormalig lidmaatschap of lidmaatschap van een orgaan van een rechtspersoon of vennootschap, of enige andere functie, waarvan de uitoefening door de commissaris nadelig kan zijn voor de belangen van de toegelaten instelling of waarvan de uitoefening kan leiden tot de schijn van belangenverstrengeling.

7. De raad van commissarissen is zodanig samengesteld dat de commissarissen ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. Voorts is de samenstelling zodanig dat geen verwevenheid ontstaat tussen de raad van commissarissen en een orgaan van een andere rechtspersoon of vennootschap die nadelig kan zijn voor de belangen van de toegelaten instelling.

5. Het tiende lid (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a vervalt «als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van de Wet op het overleg huurders verhuurder».

2. In onderdeel b vervalt «als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder».

Ma

In artikel 36, eerste lid, wordt «afdelingen 7, 8 en 16» vervangen door «afdelingen 7, 8, 10 en 16».

N

Artikel 37 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. De tweede zin komt te luiden:
Afdeling 9 van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing.

b. De derde zin vervalt.

2. Het tweede lid, tweede zin, vervalt.

3. Het derde lid komt te luiden:

3. De opdracht omvat mede het opstellen van een assurance-rapport inzake het volkshuisvestingsverslag en het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid.

4. Het vierde lid vervalt, onder vernummering van het vijfde lid tot vierde lid.

O

Artikel 38 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, aanhef, vervalt «als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder» en wordt «die wet» vervangen door «de Wet op het overleg huurders verhuurder».

2. In het vierde lid wordt «beoordeelt de stukken» vervangen door «kan de stukken» en wordt «en doet» vervangen door «beoordelen en doet».

P

In artikel 39 wordt «en de huurdersorganisaties en bewonerscommissies, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder,» vervangen door «, de huurdersorganisaties en de bewonerscommissies».

Q

Artikel 41 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «is feitelijk werkzaam te zijn» vervangen door «heeft tot het doen bouwen of verwerven van onroerende zaken of onroerende of infrastructurele aanhorigheden».

2. In het tweede lid wordt «is niet feitelijk werkzaam» vervangen door «maakt geen aanvang met het doen bouwen of verwerven van onroerende zaken of onroerende of infrastructurele aanhorigheden».

3. In het vierde lid wordt «feitelijk werkzaam zijn» vervangen door «doen bouwen of verwerven van onroerende zaken of onroerende of infrastructurele aanhorigheden».

4. In het vijfde lid wordt «feitelijk aldaar werkzaam zijn» vervangen door «aldaar doen bouwen of verwerven van onroerende zaken of onroerende of infrastructurele aanhorigheden».

R

Artikel 41c wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, tweede zin, vervalt de zinsnede «voordien daartoe gesloopte».

2. In tweede lid, tweede zin, wordt «het verbod, bedoeld in dat lid» vervangen door «het verbod, bedoeld in het eerste lid».

Ra

Artikel 42 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van het eerste tot en met vierde lid tot tweede tot en met vijfde lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

1. De gemeenteraad stelt een woonvisie vast, waarin het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid voor ten hoogste de eerstvolgende vijf kalenderjaren is neergelegd. De gemeente voert overleg daarover met andere gemeenten, voor zover die gemeenten daarbij een rechtstreeks belang hebben.

2. In het tweede lid (nieuw) wordt «het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in» vervangen door «de woonvisie van» en wordt «volkshuisvestingsbeleid» vervangen door «woonvisie».

S

Artikel 43 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt» vervangen door «de woonvisie van die gemeenten».

2. Het tweede lid vervalt, onder vernummering van het derde lid van dat artikel tot tweede lid.

T

Artikel 44 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste tot en met derde lid worden vervangen door twee leden, luidende:

1. De toegelaten instelling verzoekt jaarlijks op uiterlijk 1 april om een overleg met de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, en de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies, met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 2 van de Wet op het overleg huurders verhuurder, in verband met afspraken over de uitvoering van de woonvisie van die gemeenten in ten minste het kalenderjaar dat direct volgt op die datum.

2. De toegelaten instelling draagt er zorg voor dat de betrokken colleges van burgemeesters en wethouders en de organisaties en commissies, bedoeld in het eerste lid, jaarlijks op 1 juli of een andere met de betrokken colleges van burgemeester en wethouders en de organisaties en commissies overeengekomen datum beschikken over het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid.

2. Het vierde en vijfde lid worden vernummerd tot derde en vierde lid.

3. In het derde lid (nieuw) wordt «het tweede lid, niet binnen zes maanden na aanvang daarvan tot afspraken als bedoeld in dat lid leidt, leggen» vervangen door «het eerste lid, niet binnen zes maanden na de in het tweede lid genoemde datum tot afspraken leidt, kan» en «ter behandeling voor» vervangen door «ter behandeling voorleggen».

4. In het vierde lid (nieuw) wordt «vierde lid» telkens vervangen door «derde lid», wordt «het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid» vervangen door «de woonvisie van die gemeenten» en wordt «zes weken» vervangen door «twaalf weken».

5. Na het vierde lid (nieuw) wordt een lid ingevoegd, luidende:

5. Onze Minister kan de termijn, genoemd in het vierde lid, door schriftelijke kennisgeving daarvan aan het betrokken college van burgemeester en wethouders, de betrokken toegelaten instelling en de betrokken organisaties en commissies, telkens verlengen met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste vier weken, van welke verlenging hij kennis geeft voor het verstrijken van de eerstgenoemde dan wel de voor de laatste maal verlengde termijn.

6. In het zesde lid wordt «vierde en vijfde lid» vervangen door «derde en vierde lid».

U

Artikel 44a wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de aanhef vervalt «als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder» en wordt «die wet» vervangen door «de Wet op het overleg huurders verhuurder».

b. Onderdeel b vervalt, onder vervanging van de puntkomma aan het slot van onderdeel a door «; en» en verlettering van onderdeel c tot onderdeel b.

2. Onder vernummering van het tweede lid tot derde lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

2. De toegelaten instelling stelt de op grond van artikel 44, eerste lid, gemaakte en geldende afspraken waar zij partij bij is langs elektronische weg algemeen verkrijgbaar.

3. Het derde lid (nieuw), eerste zin, komt te luiden:

Onze Minister kan het overzicht beoordelen, in welk geval hij zijn oordeel aan de toegelaten instelling doet toekomen.

V

Artikel 44b wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de aanhef vervalt «als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder» en wordt «die wet» vervangen door «de Wet op het overleg huurders verhuurder».

b. In onderdeel b wordt «het volkshuisvestingsbeleid dat in de betrokken gemeenten geldt» vervangen door «de woonvisie van die gemeenten».

2. In het tweede lid wordt «het door» vervangen door «de door» en wordt «volkshuisvestingsbeleid» vervangen door «woonvisie».

Va

Artikel 44c vervalt.

W

Artikel 45 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de eerste zin wordt «aandeelhouder» vervangen door «verstrekker van kapitaal».

b. In de tweede zin wordt «de aandelen» vervangen door «het kapitaal» en wordt «houdt» vervangen door «inbrengt».

2. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. Onderdeel c komt te luiden:

c. verlenen van diensten aan:

1°. bewoners van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en aan leden van wooncoöperaties aan welke zij zodanige woongelegenheden heeft vervreemd, voor zover die diensten rechtstreeks verband houden met de bewoning of betrekking hebben op overhead ten behoeve van de verduurzaming van deze woongelegenheden of het duurzaam in stand houden daarvan;

2°. personen die haar te kennen geven voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden te willen betrekken, voor zover die diensten rechtstreeks verband houden met hun huisvesting; en

3°. huurders van gebouwen bedoeld in de onderdelen d of g, voor zover die diensten rechtstreeks verband houden met het gebruik van deze gebouwen;

b. Onderdeel f komt te luiden:

f. bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling of van woongelegenheden als bedoeld in het zevende lid, of ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden;

c. In onderdeel g wordt voor «bedrijfsmatige gebruiksbestemming» ingevoegd «kleinschalige».

d. In onderdeel i wordt «slopen» vervangen door «doen slopen».

e. Onderdeel k komt te luiden:

k. faciliteren van huurdersorganisaties of bewonerscommissies bij de aan hen opgedragen taken bij of krachtens deze wet en de Wet op het overleg huurders verhuurder en verlenen van diensten ten behoeve van de administratie van huurdersorganisaties of bewonerscommissies;

f. Er wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

l. verbetering van de energetische prestatie, waaronder begrepen het opwekken van hernieuwbare energie, van haar voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden of die van een andere toegelaten instelling.

3. In het zesde lid wordt «j en k» vervangen door «j, k en l».

X

Artikel 45a vervalt.

Y

Artikel 46 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «artikelen 50 en 50a en artikel II, derde lid, derde en vierde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting» vervangen door «artikelen 49a, tweede en vierde lid, 50 en 50a».

2. Het tweede lid komt te luiden:

2. De toegelaten instelling gaat slechts overeenkomsten van huur en verhuur aan, voor zover 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 een huishoudinkomen hebben dat niet hoger is dan het voor het betrokken huishouden toepasselijke bedrag, bedoeld in artikel 14 van die wet, woongelegenheden waarvoor huurtoeslag ontvangen kan worden op grond van die wet worden verhuurd met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 20, tweede lid, van die wet eerstgenoemde respectievelijk laatstgenoemde bedrag. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen huishoudens worden uitgezonderd van en nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van de eerste volzin. Bij ministeriële regeling kunnen eisen worden gesteld aan de wijze waarop de inkomensvaststelling door de toegelaten instelling plaatsvindt.

Z

Artikel 47, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef wordt «artikelen 50 en 50a en artikel II, derde lid, derde en vierde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting» vervangen door «artikelen 49a, tweede en vierde lid, 50 en 50a».

2. In onderdeel e wordt voor «woongelegenheden» ingevoegd «gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, of» en vervalt «van dit artikel».

3. In onderdeel f wordt voor «de bij algemene maatregel» ingevoegd «de werkzaamheden, genoemd in artikel 45, tweede lid, onderdelen d en f, en».

4. In onderdeel g wordt «slopen» vervangen door «doen slopen».

4a. In onderdeel i wordt «onderdeel k» vervangen door «onderdelen k en l».

5. Er wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

j. het ter vervreemding verwerven van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden waartoe de toegelaten instelling contractueel gehouden is jegens een derde aan wie de toegelaten instelling deze eerder heeft vervreemd en het vervreemden van die woongelegenheden en aanhorigheden.

AA

Na artikel 47 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 47a

1. De toegelaten instelling gaat, behoudens het bepaalde bij en krachtens de artikelen 49a, tweede en vierde lid, 50 en 50a, met betrekking tot haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, voor zover deze als zelfstandige woning, bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, worden verhuurd geen overeenkomsten van huur en verhuur voor bepaalde tijd aan voor de duur van drie jaar of korter.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op personen die deel uitmaken van een bij ministeriële regeling te bepalen groep. Met die personen gaat de toegelaten instelling geen overeenkomst van huur en verhuur aan welke een gebruik van woonruimte betreft als bedoeld in artikel 232 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

BB

Artikel 48 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. De toegelaten instelling gaat, behoudens het bepaalde bij en krachtens de artikelen 49a, tweede en vierde lid, 50 en 50a, met betrekking tot ten minste 92,5% dan wel het in de afspraken, bedoeld in artikel 44, eerste lid, overeengekomen lagere percentage, dat niet lager is dan 85, van de woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, en gedurende 25 jaar slechts overeenkomsten van huur en verhuur aan, indien het huishoudinkomen niet hoger is dan de inkomensgrens, of indien in die woongelegenheden bij algemene maatregel van bestuur te bepalen categorieën van personen worden gehuisvest. Bij ministeriële regeling worden voorschriften gegeven omtrent de in verband met de toepassing van dit lid aan de toegelaten instelling te verstrekken gegevens.

2. In het zesde lid wordt «of met» vervangen door «met» en wordt aan het slot toegevoegd «dan wel met natuurlijke personen die de gebouwen huren met het uitsluitende doel daarin op het maatschappelijk belang gerichte werkzaamheden te verrichten, met uitsluiting van commercieel gebruik».

3. Onder vernummering van het zevende lid tot achtste lid, wordt een lid ingevoegd, luidende:

7. Indien de toegelaten instelling woongelegenheden van derden verhuurd als bedoeld bij en krachtens artikel 45, zevende lid, onderdeel a, wordt deze verhuur betrokken in de berekening van het percentage, bedoeld in het eerste lid.

CC

In artikel 49, zevende lid, wordt «artikel 50 en artikel II, derde lid, derde en vierde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting» vervangen door «artikel 49a, tweede en vierde lid, en 50».

DD

Na artikel 49 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 49a

1. De toegelaten instelling geeft geen toepassing aan de artikelen 49, eerste lid, eerste zin, en 25b, eerste lid, van de Mededingingswet, of aan artikel 49, eerste lid, eerste zin, en tweede lid, dan nadat de beoogde wijze waarop hieraan toepassing zal worden gegeven is goedgekeurd door Onze Minister. Zij doet een voorstel daartoe aan hem toekomen.

2. De toegelaten instelling kan in het voorstel Onze Minister verzoeken om toepassing te geven aan artikel 50, eerste lid.

3. Onze Minister neemt binnen twaalf weken na ontvangst van het voorstel 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 instelling geeft toepassing aan de artikelen 49, eerste lid, eerste volzin, en 25b, eerste lid, van de Mededingingswet, of aan artikel 49, eerste lid, eerste volzin, en tweede lid, met ingang van 1 januari volgend op het tijdstip waarop Onze Minister het voorstel heeft goedgekeurd.

4. Indien het goedgekeurde voorstel een verzoek bevat als bedoeld in het tweede lid, is daarop het tweede lid van artikel 50 van toepassing.

EE

In artikel 50b, tweede lid, wordt «artikelen 21, eerste lid en tweede lid» vervangen door «artikel 21, eerste lid» en «53, tweede lid en derde lid, aanhef en onderdeel a» vervangen door «53, tweede lid, derde lid, aanhef en onderdeel a, en vierde lid, aanhef en onderdeel f».

FF

Artikel 53 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid komt te luiden:

2. Een voorgenomen fusie waarbij een toegelaten instelling betrokken is behoeft goedkeuring van Onze Minister. Een verzoek om goedkeuring omvat in elk geval de door haar voorziene gevolgen van die fusie voor de volkshuisvesting in de gemeenten waar de toegelaten instelling die uit die fusie voortkomt voornemens is feitelijk werkzaam te zijn. Die toegelaten instelling voert overleg over dat verzoek met de colleges van burgemeester en wethouders van die gemeenten, alsmede met de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties.

2. In het derde lid, onderdeel a, wordt na «colleges» ingevoegd «en de huurdersorganisaties».

3. Aan het vierde lid wordt, onder vervanging van «, of» aan het slot van onderdeel d door een puntkomma en van de punt aan het slot van onderdeel e door «; of», een onderdeel toegevoegd, luidende:

f. de huurdersorganisaties, bedoeld in het tweede lid, niet met de voorgenomen fusie instemmen, tenzij naar zijn oordeel door de fusie:

1°. wordt voorkomen dat ten aanzien van de betrokken toegelaten instelling een situatie ontstaat als bedoeld in artikel 29, eerste lid, of 57, eerste lid, onderdeel a, of

2°. wordt voorkomen dat een toegelaten instelling niet in staat is toepassing te geven aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin; of

3°. het voldoen aan een aanwijzing als bedoeld in artikel 61d, gegeven in verband met verplichtingen gesteld bij of krachtens hoofdstuk IV, afdeling 2, wordt bevorderd.

4. Onder vernummering van het vijfde lid tot zesde lid en van het zesde en zevende lid tot achtste en negende lid worden twee leden ingevoegd, luidende:

5. Het derde lid, onder a, en het vierde lid, onder f, zijn niet van toepassing indien sprake is van een fusie met een of meer dochtermaatschappijen of met een of meer verbonden ondernemingen, niet zijnde woningvennootschappen.

7. Voor zover artikel 317, derde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek ertoe leidt dat Onze Minister de voorgenomen fusie dient goed te keuren, heeft dat artikel niet dat rechtsgevolg indien sprake is van een fusie:

- a. tussen dochtermaatschappijen;
- b. tussen verbonden ondernemingen;
- c. van een of meer dochtermaatschappijen met een of meer verbonden ondernemingen.

5. In het achtste lid (nieuw) wordt «vierde lid, onderdeel b, en vijfde lid» vervangen door «vierde lid, aanhef en onderdelen b en f, vijfde en zesde lid».

6. In het negende lid (nieuw) wordt «vijfde lid» vervangen door «zevende lid».

GG

Artikel 53a wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid, derde zin, komt te luiden:

Het bestuur van de toegelaten instelling kan, indien naar zijn oordeel bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven, besluiten de termijn van vier jaar, genoemd in de eerste volzin, eens per dezelfde vier jaar met een jaar te verlengen of op te schorten, in welk geval het dit verantwoordt in het jaarverslag, bedoeld in artikel 36.

2. In het vierde lid vervalt «Onze Minister,».

3. In het vijfde lid vervalt «artikel 43, tweede lid, en dat, bedoeld in» en wordt «44, tweede lid» vervangen door «44, eerste lid».

HH

In artikel 54, tweede lid, onderdeel d, wordt «44, tweede lid» vervangen door «44, eerste lid».

II

In artikel 55, derde lid, derde zin, wordt «Artikel 48, eerste lid, tweede volzin, en» vervangen door «Artikel 47a, tweede lid, tweede volzin en 48,».

JJ

Artikel 55b wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel a, wordt «slopen» vervangen door «het doen slopen».

2. In het tweede lid vervalt «als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder» en wordt «die wet» vervangen door «de Wet op het overleg huurders verhuurder».

3. In het derde lid wordt «Bij algemene maatregel van bestuur» vervangen door «Door Onze Minister».

KK

In het opschrift van Afdeling 4 wordt «en projectsteun» vervangen door «, projectsteun en borgingsvoorziening».

LL

Voor artikel 57 wordt ingevoegd:

§ 1. Sanering en projectsteun

MM

Voor artikel 59 wordt ingevoegd:

§ 2. Borgingsvoorziening

NN

Na artikel 59 worden zeven artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 59a

1. Op verzoek van Onze Minister verstrekt het bestuur van de borgingsvoorziening hem inlichtingen over haar werkzaamheden ten aanzien van het door toegelaten instellingen aantrekken van leningen, voor zover dat naar zijn oordeel in verband met het faciliteren van de borgingsvoorziening noodzakelijk is.

2. Het bestuur van de borgingsvoorziening doet onverwijld aan Onze Minister mededeling van alle feiten en omstandigheden waarvan het voor het bestuur redelijkerwijs duidelijk zou moeten zijn dat zij van belang zijn in verband met het faciliteren van de borgingsvoorziening.

Artikel 59b

1. De bestuurders en de commissarissen van de borgingsvoorziening zijn geschikt en betrouwbaar voor de uitoefening van hun werkzaamheden.

2. Alvorens de raad van commissarissen een commissaris of bestuurder benoemt of herbenoemt, verzoekt deze Onze Minister om zijn zienswijze op de geschiktheid van de betrokken persoon voor het lidmaatschap van de raad van commissarissen respectievelijk voor het lidmaatschap van het bestuur en de betrouwbaarheid van die persoon aan haar kenbaar te maken. Een commissaris of bestuurder wordt niet benoemd of herbenoemd zonder dat Onze Minister daarover een positieve zienswijze heeft uitgebracht. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent de toepassing van dit lid.

Artikel 59c

1. Het bestuur van de borgingsvoorziening stelt beleidsregels op met betrekking tot het voorzien in compensatie als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van compensatie, onderdeel a.

2. De beleidsregels hebben in ieder geval betrekking op de kaders voor de borging van geldleningen van deelnemers en voor de financiële soliditeit van de borgingsvoorziening, waaronder:

- a. de gehanteerde financiële ratio's en andere risico-indicatoren, en de relatie daarvan met de beoordeling van de financiële positie en de borgingsmogelijkheden van deelnemers;
- b. de verstrekking van borging en de uitvoering van maatregelen richting deelnemers met een hoog financieel risico;
- c. de maximale omvang per individuele toegelaten instelling van het totaal aan geborgde leningen;
- d. de omvang van het risicokapitaal dat toereikend wordt geacht om verliezen van de borgingsvoorziening te dekken;
- e. de wijze van informatieverstrekking en data-uitwisseling in het kader van de borging.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld ten aanzien van de onderwerpen, genoemd in het tweede lid.

4. De beleidsregels van de borgingsvoorziening behoeven de goedkeuring van Onze Minister.

5. Onze Minister kan aan de beleidsregels zijn goedkeuring onthouden indien de beleidsregels:

- a. in strijd zijn met de wettelijke voorschriften voor toegelaten instellingen;
- b. in onvoldoende mate ondersteunend zijn aan de ontwikkeling van consistente financiële kaders en normen voor toegelaten instellingen; of
- c. in onvoldoende mate bijdragen aan een prudente risicobeheersing.

Artikel 59d

1. De wijze waarop de borgingsvoorziening in compensatie als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van compensatie, onderdeel a, voorziet is beheerst en integer.

2. Bij de beoordeling door Onze Minister van een beheerste bedrijfsvoering wordt in ieder geval rekening gehouden met de inrichting en kwaliteit van:

- a. de uitvoerende processen;
- b. de administratieve en interne organisatie;
- c. de informatievoorziening en communicatie.

3. Bij de beoordeling door Onze Minister van een integere bedrijfsvoering wordt in ieder geval rekening gehouden met:

- a. belangenverstrengeling;
- b. het begaan van strafbare feiten en andere wetsovertredingen door de borgingsvoorziening, haar bestuurders of haar werknemers, die het vertrouwen in de borgingsvoorziening kunnen schaden;
- c. andere handelingen door de borgingsvoorziening, haar bestuurders of haar werknemers die op een dusdanige wijze ingaan tegen hetgeen volgens het ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betamelijk is, en die het vertrouwen in de borgingsvoorziening kunnen schaden.

Artikel 59e

1. Onze Minister kan in het belang van het voorzien in compensatie als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van compensatie, onderdeel a, indien door het nalaten of handelen van de borgingsvoorziening het vertrouwen in de borgingsvoorziening dreigt geschaad te worden of indien de borgingsvoorziening handelt in strijd met het

bepaalde in deze paragraaf, de borgingsvoorziening een aanwijzing geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten. De aanwijzing heeft geen betrekking op individuele borgingsbeslissingen.

2. Een aanwijzing omvat de gevolgen die Onze Minister verbindt aan het niet voldoen aan die aanwijzing.

3. In een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid, wordt een termijn gesteld binnen welke de borgingsvoorziening daaraan dient te voldoen.

Artikel 59f

Indien de borgingsvoorziening niet of niet volledig binnen de gestelde termijn voldoet aan een aanwijzing als bedoeld in artikel 59e, eerste lid, kan Onze Minister bepalen dat de borgingsvoorziening voor een door hem te bepalen tijdvak door hem aangegeven handelingen slechts mag verrichten na goedkeuring van een of meer door hem aangewezen personen of instanties, dan wel na zijn goedkeuring.

Artikel 59g

1. Onze Minister kan de voltallige raad van commissarissen van de borgingsvoorziening ontslaan indien door een doen of nalaten van de raad de borgingsvoorziening in strijd handelt met de bij of krachtens deze wet gegeven voorschriften voor zover deze betrekking hebben op de borgingsvoorziening.

2. Indien Onze Minister de voltallige raad van commissarissen heeft ontslagen, benoemt hij nieuwe commissarissen.

OO

In artikel 61, vijfde lid, wordt «artikel 48, zevende lid» vervangen door «artikel 48, achtste lid» en vervalt «53a, tweede lid».

PP

In artikel 61c wordt «artikel 48, zevende lid» vervangen door «artikel 48, achtste lid».

QQ

Na artikel 61lb wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 61lc

Onze Minister betreft bij het nemen van een besluit waartoe hij bij of krachtens deze wet bevoegd is, behalve de op grond van de bij of krachtens deze wet daarop betrekking hebbende voorschriften, de daarover uitgebrachte zienswijzen en adviezen en de uitkomsten van daarover gevoerd overleg. Onverminderd de in de eerste zin bedoelde voorschriften, kan hij bij die besluiten tevens het belang van de volkshuisvesting betrekken, indien dat naar zijn oordeel in het geding is.

RR

Na artikel 61t wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 61u

1. Bij wijze van experiment kan, met inachtneming van internationaal-rechtelijke verplichtingen, bij algemene maatregel van bestuur worden afgeweken van het bepaalde bij hoofdstukken IIIa en IV en bij ministeriële regeling van het bepaalde krachtens die hoofdstukken.

2. Aan het eerste lid kan uitsluitend toepassing worden gegeven indien het experiment tot doel heeft bij te dragen aan het belang van de volkshuisvesting dan wel, zonder afbreuk te doen aan het belang van de volkshuisvesting, aan het doelmatiger uitvoeren van deze wet.

3. Bij een algemene maatregel van bestuur of ministeriële regeling als bedoeld in het eerste lid worden regels gesteld over het experiment, waarbij in elk geval wordt bepaald:

- a. het doel van het experiment;
- b. op welke wijze van welke in het eerste lid bedoelde voorschriften wordt afgeweken;
- c. voor wie de afwijking geldt;
- d. de duur van het experiment; en
- e. op welke wijze en aan de hand van welke criteria de met het experiment beoogde effecten worden geëvalueerd.

4. Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gesteld over de uitvoering van een in die regeling aangeduid experiment.

5. Een experiment als bedoeld in het eerste lid duurt ten hoogste vijf jaar. Voordat een experiment is afgelopen kan Onze Minister besluiten tot verlenging van ten hoogste twee jaar:

- a. van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in het eerste lid, indien een voorstel van wet is ingediend bij de Staten-Generaal om het experiment om te zetten in een structurele wettelijke regeling, tot het tijdstip waarop het wetsvoorstel tot wet is verheven en in werking treedt;
- b. van een ministeriële regeling als bedoeld in het eerste lid, tot het tijdstip waarop een gewenste omzetting van het experiment in een structurele algemene maatregel van bestuur in werking is getreden.

6. Onze Minister zendt uiterlijk negen maanden voor het einde van de werkingsduur van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in het eerste lid, aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van het experiment in de praktijk, evenals een standpunt over de voortzetting van die maatregel, anders dan als experiment.

RRa

Artikel 92a wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid vervalt «, indien de overtreder minder dan twee jaar voorafgaande aan die overtreding een overtreding van artikel 1b heeft begaan».

2. In het tweede lid wordt «derde categorie» vervangen door «tweede categorie».

SS

Artikel 104a, tweede lid, komt te luiden:

2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid, waarbij gevallen kunnen worden aangewezen waarin Onze Minister een toegelaten instelling aan welke compensatie niet volledig toekomt, verplicht tot betaling van een geldsom ten laste van die compensatie.

TT

In artikel 105, eerste lid, onderdeel b, wordt «artikel 48, zevende lid» vervangen door «artikel 48, achtste lid».

TTa

Na artikel 118 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 119

1. Onze Minister kan in een bepaald geval van het bij of krachtens hoofdstuk IIIa en IV bepaalde afwijken of afwijking daarvan toestaan als strikte toepassing ervan naar zijn oordeel zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard of naar zijn oordeel het belang van de volkshuisvesting minder is geïnd met die strikte toepassing.

2. Onze Minister zendt jaarlijks een verslag aan de beide kamers der Staten-Generaal inzake het gebruik van de bevoegdheid, bedoeld in het eerste lid.

UU

In artikel 120a wordt na «voorschriften» ingevoegd «, niet gebaseerd op hoofdstukken IIIa en IV,».

VV

Na artikel 130 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 130a

Een toestemming verleend door Onze Minister op basis van artikel 45a van deze wet, zoals dat luidde voor de inwerkingtreding van artikel I, onderdeel X, van de Wet van [datum] tot wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet (Stb. [jaartal, volgnummer]), blijft onder de voorwaarden waaronder deze destijds is verleend gelden tot het moment dat de duur waarvoor deze is verleend is verlopen. Het bepaalde bij en krachtens artikel 45a zoals dat luidde op de dag voor de inwerkingtreding van die wet blijft op de toestemming van Onze Minister van toepassing.

WW

Artikel 134 komt te luiden:

Artikel 134

1. In dit artikel wordt verstaan onder toegelaten instelling: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, die op 1 juli 2015 als zodanig bestond.

2. Het bepaalde bij en krachtens deze wet omtrent verbonden ondernemingen heeft, onverminderd artikel 21a, 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 1 juli 2015, indien die afsplitsing:

a. ten doel had om een situatie die strijdig was met artikel 70, eerste lid, van deze wet zoals die luidde op 30 juni 2015, en die tot die afsplitsing was toegestaan, op te heffen, en

b. is goedgekeurd door Onze Minister.

3. Het bepaalde bij en krachtens artikel 21c, eerste lid, heeft geen gevolgen voor de transacties die door toegelaten instellingen voor 1 juli 2015 zijn aangegaan met financiële instellingen die niet behoren tot een categorie als bedoeld in artikel 21c, eerste lid, voor het doen bouwen of verwerven van onroerende zaken en onroerende en infrastructurele aanhorigheden. Voor de toepassing van artikel 21c, tweede lid, tweede volzin, worden de in de eerste volzin bedoelde transacties mede in aanmerking genomen.

4. Het bepaalde bij en krachtens de artikelen 25 en 30 heeft geen gevolgen voor de benoeming of aanwijzing van personen tot bestuurder van een toegelaten instelling of tot lid van een orgaan van een toegelaten instelling waaraan het toezicht op het bestuur is opgedragen, die voor 1 juli 2015 heeft plaatsgevonden.

5. Het bepaalde bij en krachtens artikel 45 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 1 juli 2015 een aanvang is gemaakt, of met betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat die aanvang werd beoogd, en die voor 1 juli 2015 waren toegestaan of zijn goedgekeurd ingevolge het bepaalde bij en krachtens deze wet zoals die voor 1 juli 2015 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.

6. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het tweede en vijfde lid.

XX

Artikel 135 komt te luiden:

Artikel 135

In wettelijke procedures en rechtsgedingen waarbij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, bedoeld in artikel 71 van deze wet zoals die laatstelijk luidde voor 1 juli 2015, is betrokken, treedt met ingang van 1 juli 2015 Onze Minister in de plaats van dit fonds.

XY

Artikel 136 komt te luiden:

Artikel 136

Met ingang van 1 januari 2024 komt artikel 44c te luiden:

Artikel 44c

1. Voorgenomen werkzaamheden van een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap met betrekking tot het doen bouwen of verwerven van woonegelegenheden 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 de woonvisie 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 overgelegd en de gronden waarop Onze Minister zijn goedkeuring aan het verzoek kan onthouden.

ARTIKEL Ia

In artikel 2.5 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet wordt «Onder vervanging van de punt na onderdeel q door een puntkomma» vervangen door «Onder vervanging van «; en» aan het slot van onderdeel o door een puntkomma en onder vervanging van de punt na onderdeel p door «; en»» en wordt «r.» vervangen door «q.».

ARTIKEL Ib

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 249, tweede lid, wordt «twee jaar» vervangen door «drie jaar» en wordt na «als bedoeld in artikel 271 lid 1, tweede volzin,» ingevoegd «dan wel na afloop van een verlengde huurovereenkomst tot een totale duur van drie jaar of korter als bedoeld in artikel 271 lid 1, zevende volzin,».

B

Artikel 271 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de eerste, tweede en vijfde zin wordt «twee» vervangen door «drie».

b. Na de vierde zin worden drie zinnen ingevoegd, luidende: Voor de voor bepaalde tijd aangegane huur, bedoeld in de tweede volzin, met een duur van een jaar of langer kan een termijn vanaf de ingangsdatum overeengekomen worden waarbinnen de huurder niet kan opzeggen. De termijn, bedoeld in de vijfde volzin, kan niet langer zijn dan drie maanden bij een huur van een jaar tot twee jaar, niet langer dan zes maanden bij een huur van twee jaar tot drie jaar, en niet langer dan twaalf maanden bij een huur van drie jaar of langer. De voor bepaalde tijd voor de duur van minder dan drie onderscheidenlijk vijf jaar aangegane huur, bedoeld in de tweede volzin, kan eenmalig worden verlengd tot een duur van ten

hoogste in totaal drie onderscheidenlijk vijf jaar, zo lang de verhuurder de verplichting, bedoeld in de tweede volzin, niet heeft verzuimd na te komen.

c. In de achtste zin (nieuw) wordt na «vijf jaar of korter aangegeven» ingevoegd «of tot een dergelijke duur verlengd».

2. Aan het tweede lid wordt een zin toegevoegd, luidende: Voor een voor onbepaalde tijd aangegeven huur kan een termijn vanaf de ingangsdatum overeengekomen worden waarbinnen de huurder niet kan opzeggen.

C

Onder vervanging van de punt aan het slot van artikel 274, eerste lid, onderdeel f, door een puntkomma wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

g. indien de huurovereenkomst een zelfstandige woning betreft in een gebouw waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend met een termijn van maximaal vijftien jaren en de huurovereenkomst is opgezegd tegen de dag waarop die omgevingsvergunning komt te vervallen. In de schriftelijke huurovereenkomst moet melding zijn gemaakt van de omgevingsvergunning, bedoeld in de eerste volzin, en van het tijdvak waarvoor die is verleend.

ARTIKEL II

De Invoeringswet Omgevingswet wordt als volgt gewijzigd:

0aA

In artikel 1.1, onderdeel HV, wordt het voorgestelde artikel 18.12 als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid vervalt onder vernummering van het derde tot en met vijfde lid tot tweede tot en met vierde lid.

2. In het tweede lid (nieuw) wordt «derde categorie» vervangen door «tweede categorie».

aA

Artikel 2.12 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «onderdeel o» vervangen door «onderdeel n».

2. In het tweede lid wordt «onderdeel p» vervangen door «onderdeel o», wordt «een puntkomma» vervangen door «; en» en wordt in het voorgestelde onderdeel «q.» vervangen door «p.».

A

Na artikel 2.42 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 2.42a (Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken)

In artikel 1, onder b, van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken vervallen onder vervanging van de puntkomma aan het slot van onderdeel 3° door een punt de onderdelen 4° en 5°.

B

Artikel 2.55 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel A, onder 1, vervalt «voorziening».

2. In onderdeel Q wordt aan artikel 92, eerste lid, van de Woningwet een zin toegevoegd, luidende:

Hierbij is artikel 18.4a van de Omgevingswet van toepassing.

C

Na paragraaf 4.3.13 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

§ 4.3.13a Overgangsbepaling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Artikel 4.84a (beperkingenbesluiten gemeentelijke monumenten)

Artikel 1, aanhef, onder b, onder 4° en 5°, van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, zoals die onderdelen luiden voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft tot het in artikel 22.4 van de Omgevingswet bedoelde tijdstip van toepassing op beperkingenbesluiten als bedoeld in die onderdelen voor zover het gaat om een schriftelijke handeling op grond van een gemeentelijke verordening respectievelijk een afschrift van een inschrijving op of in een gemeentelijke monumentenlijst of gemeentelijk monumentenregister.

ARTIKEL IIa

In artikel 91 van de Kadasterwet BES wordt na «artikel 3 van de Wet kadaster en registratie onroerende zaken en beperkte rechten BES» ingevoegd «en artikel 117 van de Wet openbare registers BES».

ARTIKEL IIb

Indien het bij koninklijke boodschap van 3 juli 2020 ingediende voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet) (35 518) tot wet wordt verheven, wordt in artikel II, onderdeel A, onder 2, het voorgestelde tweede lid, onderdeel a, van die wet:

- a. «€ 45.938» telkens vervangen door «€ 47.077», en
- b. «€ 53.126» telkens vervangen door «€ 54.478».

ARTIKEL IIc

In artikel 1.14, derde lid, onderdeel a, van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II wordt «zes jaar» vervangen door «tien jaar».

ARTIKEL III

Artikel 3, tweede lid, onderdeel I, van de Wet op het overleg huurders verhuurder vervalt, onder vervanging van de puntkomma aan het slot van onderdeel k door een punt.

ARTIKEL IV

1. Indien artikel I, onderdelen B, E en F van de Wet van 13 juli 2016 tot wijziging van de Woningwet in verband met het tijdelijk uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen met het oog op het huisvesten van vergunninghouders (Stb. 2016, 295):

a. eerder in werking treedt of is getreden dan artikel I, onderdelen W, X en VV van deze wet, vervalt artikel I, onderdelen X en VV, van deze wet en wordt de aanduiding van artikel 131 in artikel I, onderdeel F, van die wet vervangen door de aanduiding 130a.

b. later in werking treedt dan artikel I, onderdelen W, X en VV van deze wet, vervalt artikel I, onderdelen B, E en F van die wet.

2. Indien artikel Ib van deze wet:

a. eerder in werking treedt of is getreden dan artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet, wordt op het moment van inwerkingtreding van artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet, in artikel 274, eerste lid, onderdeel g, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek «een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht» vervangen door «een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet».

b. later in werking treedt dan artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet, wordt op het moment van inwerkingtreding van artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet, in artikel Ib, onderdeel C, van deze wet, in artikel 274, eerste lid, onderdeel g «een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht» vervangen door «een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet».

ARTIKEL IVa

Artikel 208ha van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. De artikelen 249 en 271 van Boek 7, zoals deze door de wet van PM tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen (Stb. PM, PM) zijn komen te luiden, zijn vanaf het moment van inwerkingtreding van toepassing op huurovereenkomsten of op verlengingen daarvan die na het in werking treden van die artikelen zijn overeengekomen, met dien verstande dat vanaf het moment van inwerkingtreding de mogelijkheid uit artikel 271 lid 1 om een huurovereenkomst eenmalig te verlengen ook geldt voor huurovereenkomsten die vóór dat moment zijn gesloten en dat in geval van een aldus verlengde huurovereenkomst de huurder de mogelijkheid uit artikel 249 lid 2 heeft om de aanvangshuurprijs na afloop van de verlenging te laten toetsen.

ARTIKEL IVb

De gemeenteraden stellen binnen een jaar na het tijdstip van inwerking-treding van deze wet een woonvisie vast als bedoeld in artikel 42, eerste lid, van de Woningwet.

ARTIKEL V

De volgende wetten worden ingetrokken:

- a. Wet van 28 september 1992, houdende wijziging van de Woningwet (Stb. 1992, 509);
- b. Wet van 30 mei 1997, houdende wijziging van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en van de Woningwet (Stb. 1997, 226);
- c. Wet van 14 februari 1998 tot wijziging van de Woningwet (Stb. 1998, 132);
- d. Wet van 18 oktober 2001 tot wijziging van de Woningwet naar aanleiding van enerzijds de evaluatie van die wet en anderzijds het project Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit (Stb. 2001, 518);
- e. Wet Victor;
- f. Wet van 21 december 2006, houdende wijziging van de Woningwet en enkele andere wetten (Stb. 2007, 27);
- g. Wet van 4 juni 2014 tot wijziging van de Woningwet in verband met het versterken van het handavingsinstrumentarium (Stb. 2014, 249);
- h. Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

ARTIKEL VI

1. Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op de artikelen I, onderdeel Va, en IIa, die in werking treden met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin deze wet wordt geplaatst en terugwerken tot en met 1 januari 2021.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op de artikelen IIb en IIc die in werking treden met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin deze wet wordt geplaatst.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,