
210

Besluit van 28 mei 2019 tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake de vereenvoudiging van de markttoets en de correctie van een aantal onvolkomenheden

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

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 16 april 2019, nr. 2018-0000799436, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op artikelen 27, vijfde lid, 35, eerste lid, 36, eerste lid, 44c, eerste en vierde lid, 45, zevende lid, 46, tweede lid, en 48, zevende lid, van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 15 mei 2019, nr. W04.19.0105/I);

Gezien het nader rapport van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 23 mei 2019, nr. 2019-0000257387;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 26 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef van het tweede lid wordt «bedoeld in artikel 25, tweede lid, onderdeel b, onder 2°» vervangen door «bedoeld in artikel 25, derde lid, onderdeel b, onder 2°».

2. In het derde lid wordt «, als bedoeld in artikel 25, tweede lid, onderdeel b, onder 4°, of onderdeel d, onder 3°» vervangen door «als bedoeld in artikel 25, derde lid, onderdeel d, onder 1° of onder 2°».

B

Artikel 30, eerste lid, onderdeel p, komt te luiden:
p. artikel 397;.

C

Artikel 41 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel f wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel 1° wordt «10%» vervangen door «25%».

b. Onder vervanging van de komma aan het slot van onderdeel 2° door een puntkomma, vervalt de zinsnede «in welk geval de mededeling, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, onderdeel f, van de wet, dient te zijn gedaan onverwijld na de toepassing van onderdeel a van dat lid;».

2. Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel h door een puntkomma, worden twee onderdelen toegevoegd, luidende:

i. werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang die bestaan uit herstructurering die in hoofdzaak plaatsvindt op grond die voor 1 januari 2015 door de toegelaten instelling is verworven of aan de toegelaten instelling in erfpacht is uitgegeven;

j. werkzaamheden waarvan Onze Minister op verzoek van de toegelaten instelling heeft vastgesteld dat, gelet op de aard en de omvang van de werkzaamheden, het evident is dat anderen dan toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen de werkzaamheden niet wensen te verrichten.

D

Artikel 42 vervalt.

E

In het tweede lid van artikel 44 wordt «welke aan de niet daeb-tak ten goede komt» vervangen door «die aan de niet-daeb-tak ten goede komt».

F

Onder vervanging van de punt aan het slot van artikel 47, tweede lid, onderdeel f, door een puntkomma wordt een nieuw onderdeel toegevoegd, luidende:

g. leden van wooncoöperaties waaraan de toegelaten instelling woongelegenheden heeft vervreemd voor zover het werkzaamheden, bedoeld in artikel 48, eerste lid, onderdeel b, betreft.

G

In artikel 48, eerste lid, onderdeel b, wordt «, of» vervangen door een puntkomma en wordt de puntkomma aan het slot van onderdeel c vervangen door «, of».

H

In artikel 52 wordt de aanduiding «3.» voor het lid dat begint met de woorden «Onze Minister kan» vervangen door «4.»

I

Artikel 56, zevende lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef wordt «de gegevens, bedoeld in het vierde lid» telkens vervangen door «de gegevens, bedoeld in het vijfde lid».

2. In onderdeel a en b wordt «bedoeld in artikel 14, derde lid, onderdeel a of b, van de Wet op de huurtoeslag» vervangen door «bedoeld in artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag».

J

In artikel 61, vijfde lid, onderdeel b, wordt de formule «jaarwinst-daeb-gesch x $\frac{\{((\text{jaarwinst-daeb-gesch}/\text{mw-daeb-sector}) + 0,003 - \text{tr})/((\text{jaarwinst-daeb-gesch}/\text{mw-daeb-sector}) + 0,003)\}}$ » vervangen door de formule «jaarwinst-daeb-gesch x $\frac{\{((\text{jaarwinst-daeb-gesch}/\text{mw-daeb-sector}) + 0,003 - \text{tr})/((\text{jaarwinst-daeb-gesch}/\text{mw-daeb-sector}) + 0,003)\}}$ ».

K

Bijlage 5 wordt als volgt gewijzigd:

1. De alinea «Schema B moet worden toegepast indien Belastingdienst gegevens ontbreken of indien uitgegaan wordt van het actuele inkomen, in de gevallen bedoeld in artikel 56, zesde lid, onder a. of b.» wordt vervangen door «Schema B moet worden toegepast indien gegevens van de Belastingdienst ontbreken of indien uitgegaan wordt van het actuele inkomen, in de gevallen bedoeld in artikel 56, zevende lid, onderdeel a of b».

2. Schema A, derde blok, eerste onderdeel, wordt als volgt gewijzigd:

a. In de aanhef vervalt «de inkomensgrens tot welke huurtoeslag mogelijk is».

b. In het derde subonderdeel wordt «bedrag, bedoeld in artikel 14, eerste lid, onderdeel a» vervangen door «bedrag, genoemd in artikel 14, eerste lid, onderdeel c, vermeerderd met het toepasselijke bedrag, bedoeld in artikel 14, tweede lid».

c. In het vierde subonderdeel wordt «bedrag, bedoeld in artikel 14, derde lid in onder b» vervangen door «bedrag, genoemd in artikel 14, eerste lid, onderdeel d, vermeerderd met het toepasselijke bedrag, bedoeld in artikel 14, tweede lid».

ARTIKEL II

Dit besluit treedt met uitzondering van artikel I, onderdeel I, onder 2, in werking met ingang van 1 juli 2019 waarbij artikel I, onderdeel B, terugwerkt tot en met 1 januari 2018. Artikel I, onderdeel I, onder 2, treedt in werking met ingang van 1 januari 2020.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 28 mei 2019

Willem-Alexander

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

Uitgegeven de *twaalfde* juni 2019

De Minister van Justitie en Veiligheid,
F.B.J. Grapperhaus

Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van artikel 26, zesde lid j° vijfde lid, van de Wet op de Raad van State, omdat het zonder meer instemmend luidt.

NOTA VAN TOELICHTING

I. Algemeen

1. Inleiding

Met deze wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt de markttoets voor toegelaten instellingen vereenvoudigd, zodat zij gemakkelijker middenhuurwoningen kunnen bouwen als dat op lokaal niveau gewenst is. De vereenvoudiging betreft het vervallen van de toets bij werkzaamheden op grond die is uitgegeven in erfpacht, en bij transacties tussen toegelaten instellingen waarbij ten minste 75% van de verkoopportefeuille uit DAEB-werkzaamheden bestaat.

In het regeerakkoord 2017–2021 «Vertrouwen in de toekomst» is opgenomen dat er meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector moeten komen. Middenhuurwoningen zijn immers een voorwaarde voor een goed functionerende woningmarkt. Deze woningen, met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens van € 710,68 tot circa € 1.000 (regionaal verschillend), zijn nodig voor huishoudens die op een woning in dit segment zijn aangewezen of hier bewust voor kiezen. Het gaat bijvoorbeeld om starters of jonge gezinnen die niet in aanmerking komen voor een gereguleerde huurwoning in de sociale sector en (nog) niet kunnen of willen kopen. Dit speelt met name in gemeenten met een gespannen woningmarkt, zoals de grote steden. Het kan ook gaan om mensen die makkelijk willen kunnen verhuizen, bijvoorbeeld omdat zij een nieuwe baan vinden in een andere stad. Op dit moment blijft het aanbod van middenhuurwoningen achter bij de vraag. Dat onderstreept de noodzaak om het realiseren van meer woningen voor dit segment op lokaal niveau te bespoedigen. Op dit moment blijft het aanbod van middenhuurwoningen achter bij de vraag. Ramingen van de extra behoefte aan middenhuurwoningen lopen uiteen van 60.000 tot 200.000 woningen.¹ Dat onderstreept de noodzaak om het realiseren van meer woningen voor dit segment op lokaal niveau te bespoedigen.

In het regeerakkoord wordt prioriteit gegeven aan het realiseren van meer middenhuurwoningen. Daarin is ook een rol weggelegd voor toegelaten instellingen, naast het vervullen van hun kerntaak (diensten van algemeen economisch belang – DAEB). Uit de praktijk zijn signalen gekomen dat onderdelen van de goedkeuringsprocedure voor nieuwe investeringen buiten de kerntaak onnodige belemmeringen vormen. De procedure kent een aantal onnodige stappen en veroorzaakt daarmee hogere administratieve lasten. Dit heeft er mede toe geleid dat in het regeerakkoord is opgenomen dat de bestaande procedure wordt vereenvoudigd. De eindrapportage van de Samenwerkingstafel middenhuur «Samen bouwen aan middenhuur»² heeft een aantal aanbevelingen gedaan voor het wegnemen van belemmeringen rondom middenhuur. De in deze rapportage opgenomen overwegingen en aanbevelingen geven mede aanleiding om de goedkeuringsprocedure tegen het licht te houden.

In de kabinetsreactie op het rapport «Samen bouwen aan middenhuur»³ zijn de hoofdlijnen van de in het regeerakkoord aangekondigde vereenvoudiging van de markttoets reeds uiteengezet. Hiervoor is het onder

¹ Kamerstukken II 2017/2018, 32 847, nr. 308 en nr. 316

² Kamerstukken II 2017/2018, 32 847 nr. 316

³ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2018/03/13/kamerbrief-kabinetsreactie-rapport-samen-bouwen-aan-middenhuur>

meer noodzakelijk om de Woningwet te wijzigen, een wetsvoorstel⁴ is hiertoe ingediend bij de Tweede Kamer. Evenwel is het mogelijk om een aantal vereenvoudigingen via een wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV) door te voeren. Vanwege de noodzaak om snel te komen tot meer middenhuurwoningen op plekken waar dit lokaal gewenst is, heeft de regering ervoor gekozen deze vereenvoudigingen via separate, snellere trajecten in behandeling te brengen in plaats van te wachten op de inwerkingtreding van de wijziging van de Woningwet.

De trajecten zien er als volgt uit:

1. Wijziging RTIV (per 1 oktober 2018 in werking getreden): bijstelling rendementseis op projectniveau.

2. Wijziging BTIV (onderhavig voorstel): uitzondering voor werkzaamheden waarvoor geen marktinteresse is.

3. Wetsvoorstel tot 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)⁵ en de daaruit voortvloeiende aanpassing van het BTIV: verduidelijking van de regels voor huisvestingsverordening en markttoets, rendement op portefeuilleniveau, versnellen van de procedure.

Naast wijzigingen rondom de markttoets wordt een aantal technische wijzigingen aangebracht.

2. Inhoud van het voorstel

Ter bevordering van de realisatie van een groter aantal middenhuurwoningen en het verlichten van de administratieve lasten, vervalt met deze wijziging de bestaande goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-werkzaamheden voor categorieën werkzaamheden waarvoor gebleken is dat de markt geen interesse heeft en waar de procedure derhalve geen toegevoegde waarde heeft. Het gaat om een uitzondering van de toets bij werkzaamheden op grond die is uitgegeven in erfpacht en bij transacties tussen toegelaten instellingen waarbij 75% van de verkoopportefeuille uit DAEB-werkzaamheden bestaat.

2.1 Werkzaamheden op grond die is uitgegeven in erfpacht

Het is toegelaten instellingen beperkt toegestaan om andere werkzaamheden op het terrein van wonen te verrichten, zolang ze ten dienste staan van de kerntaak. Deze activiteiten kunnen namelijk bijdragen aan gemengde buurten of wijken en een positief effect hebben op de leefbaarheid. Dit maakt het mogelijk dat toegelaten instellingen kunnen herstructureren of (midden)huurwoningen in de vrije sector kunnen verhuren. Herstructurering is het transformeren van onroerende zaken die vallen onder DAEB- naar onroerende zaken die vallen onder niet-DAEB, zoals een woning met een huurprijs voor het middensegment. Dit kan via sloop en nieuwbouw, als wel via ingrijpende verbouwing.

Uit de bevindingen van de Samenwerkingstafel middenhuur blijkt dat vooral herstructurering waarbij sprake is van erfpacht wordt ontmoedigd met de bestaande goedkeuringsprocedure. Voor herstructurering op grond die in bezit is van de toegelaten instelling bestaat reeds een uitzondering op de procedure, maar juist op de plekken met een grote

⁴ Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 2

⁵ Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 2

druk op de woningmarkt en een relatief grote herstructureringsopgave (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam) staan de woningen veelal op erfpachtgrond. Doordat de marktpartij ook het erfpachtcontract moet overnemen van de toegelaten instelling zijn de kosten voor ontwikkeling te hoog en is marktinteresse niet plausibel, hetgeen wordt geconstateerd door de Samenwerkingstafel middenhuur. Door het gemakkelijker te maken dat de toegelaten instelling hier kan investeren, ontstaat meer middenhuur in voornamelijk sociale wijken.

In lijn met de aanbeveling uit het eindrapport van de Samenwerkingsstafel middenhuur, wordt daarom in dit besluit geregeld dat geen goedkeuring vereist is in het geval van herstructurering op grond die vóór 1 januari 2015 in hoofdzaak ofwel in eigendom is van een toegelaten instelling, ofwel vóór die datum in erfpacht is gegeven aan een toegelaten instelling. Op die manier kunnen gemeenten en toegelaten instellingen eenvoudiger en daarmee sneller overgaan tot herstructurering en het realiseren van meer middenhuurwoningen. Door deze formulering te gebruiken is ruimte geboden voor situaties waarbij de perceelsverhoudingen en afmetingen na sloop of verbouwing iets verschuiven, bijvoorbeeld als gevolg van een beperkte grondruil tussen eigenaren. Ook in dergelijke gevallen hoeft geen goedkeuringsprocedure te worden doorlopen. Het is aan de toezichthouder om te beoordelen of hiervan sprake is. Opgemerkt zij dat een bestemmingswijziging van het erfpachtrecht geen effect heeft op de uitzonderingsgrond; het gaat erom of de grond vóór 1 januari 2015 in erfpacht is uitgegeven.

2.2 Transacties tussen toegelaten instellingen

Wanneer een toegelaten instellingen vastgoed wil overnemen van een andere toegelaten instelling, bijvoorbeeld omdat een complex buiten het eigen regionale werkgebied ligt en er deels sprake is van niet-DAEB-vastgoed, moet de aankopende toegelaten instelling de goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-werkzaamheden doorlopen. Het gaat om een procedure voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen, winkels in de plint, of twee niet-DAEB-woningen in een rij woningen uit de DAEB-kernvoorraad. Hiervoor bestaat reeds een uitzondering voor gevallen waarin het aandeel niet-DAEB in de verkoopportefeuille maximaal 10% is. Uit de praktijk is gebleken dat deze uitzondering te beperkt is, terwijl er ook voor transacties met een groter aandeel niet-DAEB geen marktinteresse is. De bestaande procedure leidt daarmee tot onnodige administratieve lasten en bemoeilijkt werken binnen de grenzen van de eigen woningmarktregio.

In het BTIV wordt daarom geregeld dat geen voorafgaande toestemming van de externe toezichthouder (Autoriteit woningcorporaties) vereist is bij transacties tussen toegelaten instellingen van portefeuilles die overwegend uit DAEB-werkzaamheden bestaan, maar waarbij een beperkt aandeel niet-DAEB-werkzaamheden betrokken is. Hiermee worden onnodige administratieve lasten voorkomen, met borging van een gelijk speelveld tussen toegelaten instellingen en marktpartijen. Om te voorkomen dat toegelaten instellingen zich kunnen onttrekken aan de procedure als zij relatief omvangrijke verkooptransactie met niet-DAEB verrichten, is bepaald dat de procedure alleen vervalt als minimaal 75% van de betreffende verkoopportefeuille uit DAEB-werkzaamheden bestaat. Het is niet vereist dat het vastgoed in de portefeuille één bouwkundig geheel is.

2.3 Overige wijzigingen

Verder wordt met dit Besluit een aantal technische onvolkomenheden in het BTIV gecorrigeerd. In de artikelsgewijze toelichting wordt nader ingegaan op deze wijzigingen.

3. Uitvoering, toezicht en handhaving

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is op grond van het Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichhouders Woningwet en WNT belast met het toezicht op de naleving van artikel 44c van de Woningwet. Het behandelen van en besluiten op verzoeken tot goedkeuring voor nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden is eveneens een taak van de Aw. Naar aanleiding hiervan heeft de Aw een toets uitgevoerd naar de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid van voorliggende wijziging.

Op verzoek van de Aw is in de toelichting verduidelijkt dat de definitie van herstructurering, zoals opgenomen in het BTIV, ongewijzigd blijft. Daarnaast ziet de regering geen bezwaar indien een toegelaten instelling die bezit verkoopt aan een andere toegelaten instelling, de portefeuille dusdanig samenstelt dat zij aan het criterium van 75% DAEB-voorraad voldoet. Naar verwachting komt dit weinig voor omdat de verkopende toegelaten instelling wel 75% DAEB-vastgoed moet willen verkopen en hierover prestatieafspraken zijn gemaakt met de gemeente en huurdersorganisatie. Een nadere inperking weegt niet op tegen het voorkomen van administratieve lasten bij onderlinge verkopen.

4. Lasten voor burgers en bedrijven

De kwantitatieve effecten voor toegelaten instellingen op de regeldruk van de voorliggende wijziging zijn in kaart gebracht door SIRA consulting B.V. Zij merken op dat deze wijziging ervoor zorgt dat voor situaties met erfpacht en woningruil tussen toegelaten instellingen minder vaak een goedkeuringsprocedure nodig is. Hiermee dalen de administratieve lasten van bedrijven met 15%, ofwel € 27.000 per jaar. Ook zullen toegelaten instellingen weer sneller investeringen doen waar zij die nu mogelijk niet doen of uitstellen.

5. Advisering door het Adviescollege Toetsing Regeldruk

Een conceptversie van dit Besluit is samen met het concept van het wetsvoorstel tot 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)⁶ voor advies aan het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) voorgelegd. In het advies van 11 april 2018 dat voornamelijk betrekking heeft op het wetsvoorstel constateert het college dat de voorgestelde wijzigingen bijdragen aan een lastenluwere inrichting van bestaande wet- en regelgeving zonder dat wijziging van beleidsdoelen aan de orde is, en dat de werkbaarheid en uitvoerbaarheid van bestaande wet- en regelgeving wordt vergroot. De adviespunten zijn verwerkt in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 ter verduidelijking van woonruimteverdeling van middenhuurwoningen en van de Woningwet ter vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden die niet

⁶ Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 2

behoren tot diensten van algemeen economisch belang (Wet maatregelen middenhuur)⁷.

6. Consultatie

Er heeft een openbare internetconsultatie plaatsgevonden over het ontwerpbesluit. Hierop zijn reacties binnengekomen van brancheorganisaties, toegelaten instellingen, marktpartijen en individuele burgers. Naar aanleiding van de consultatie is de toelichting op een aantal punten verduidelijkt. Op het punt van herstructurering is de artikeltekst aangepast.

Uitzondering op grond die in eigendom is of in erfpacht is uitgegeven

De suggestie van Aedes, Stadgenoot en Woonstad om de uitzondering voor herstructurering ook van toepassing te laten verklaren indien het vastgoed voor 1 januari 2015 in bezit was van of in erfpacht is uitgegeven aan een andere toegelaten instelling, is gevolgd. Ook voor de herstructurering van erfpachtbezit dat na die datum door een toegelaten instelling is vervreemd aan een andere toegelaten instelling, is geen belangstelling van marktpartijen. Een uitzondering op de goedkeuringsprocedure is daarmee gerechtvaardigd. Daarnaast is in de artikeltekst verduidelijkt dat de herstructurering in hoofdzaak dient plaats te vinden op die grond en is in de toelichting vermeld dat een bestemmingswijziging van het erfpachtrecht geen effect heeft op de uitzonderingsgrond. Op die manier wordt voorkomen dat bij beperkte perceelverschuiving als gevolg van herstructurering of bij bestemmingswijziging alsnog goedkeuring is vereist.

Uitzondering bij onderlinge transacties

De AFWC en WonenZuid verzoeken om een uitzondering voor nieuwe ontwikkelingen waar maximaal 25% niet-DAEB wordt gerealiseerd. De regio Parkstad Limburg, de gemeente Rotterdam en Woonstad pleitten voor een generieke uitzondering voor bepaalde gebieden, al dan niet met een beperking in tijd. Aedes, de AFWC en AKD vroegen om een uitzondering voor een markttoets voor het realiseren van parkeerplaatsen. Deze voorstellen zijn niet overgenomen omdat ze ten koste kunnen gaan van investeringen door marktpartijen en niet in lijn zijn met de uitgangspunten van dit Besluit.

Overig

AKD merkte op dat de aanpassing van artikel 106 van het BTIV geen technische wijziging betreft, maar de reikwijdte van het artikel verbreedt. De regering merkt op dat met de wijziging enkel een redactionele fout is hersteld en dat evident is dat bij invoering van het artikel in 2017 niet beoogd was te regelen dat dochterondernemingen mogen speculeren met beleggingen en derivaten. Omdat dochterondernemingen reeds onder de regeling vielen, heeft de wijziging met name effect op stichtingen waarvan de toegelaten instelling meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan. Bij deze wijziging is het belang van consistente regelgeving groter dan de mogelijke extra administratieve lasten die het voor een enkele toegelaten instelling zou kunnen betekenen.

⁷ Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 3

7. Inwerkingtreding

Inwerkingtreding is beoogd op 1 juli 2019, waarbij aan artikel I, onderdeel B terugwerkende kracht kan worden verleend tot 1 januari 2018.

De terugwerkende kracht met betrekking tot artikel I, onderdeel B, is noodzakelijk omdat op dit moment de toegelaten instellingen hun verslaglegging moeten inrichten volgens de regels voor grote ondernemingen. In het BTIV waren de uitzonderingen voor micro en kleine ondernemingen reeds niet van toepassing verklaard op toegelaten instellingen. Abusievelijk was deze uitzondering niet van toepassing op middelgrote ondernemingen.

II. Artikelsgewijs

Artikel I

Onderdeel A

In het Besluit van 27 maart 2017 tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het wijzigen van de voorschriften omtrent het vervreemden van geliberaliseerde en potentieel te liberaliseren woongelegenheden door toegelaten instellingen zijn de verkoopregels voor woningen van toegelaten instellingen gewijzigd. Een aantal verwijzingen in andere bepalingen zijn echter per abuis niet meegenomen in die wijziging. Met deze wijziging zijn die verwijzingen alsnog aangepast.

Onderdeel B

In titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn de eisen voor ondernemingen opgenomen ten aanzien van de jaarverslaglegging. In de artikelen 395a tot en met 397 is daarbij een aantal vrijstellingen opgenomen voor ondernemingen tot een bepaalde omzetgrens, respectievelijk micro ondernemingen, kleine ondernemingen en middelgrote ondernemingen. Voor toegelaten instellingen zijn in artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 van het BTIV en in richtlijn 645 van de Raad voor de jaarverslaggeving eisen opgenomen voor het opstellen van de jaarverslaggeving, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt in omvang van de toegelaten instelling en waarbij de verslaglegging voldoet aan de eisen voor grote ondernemingen. Dit was al het uitgangspunt onder het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). Abusievelijk zijn wel de «micro» en «kleine» ondernemingen in de zin van Boek 2 BW uitgezonderd in artikel 30 van het BTIV, maar niet de «middelgrote» ondernemingen. Met deze wijziging is dit rechtgezet. Gelet op de bestaande praktijk leidt deze wijziging niet tot meer administratieve lasten.

Onderdeel C

Met de wijziging in artikel 41, onderdeel f, wordt geregeld dat voorafgaande goedkeuring niet is vereist bij de aankoop van een portefeuille van een andere toegelaten instelling, indien die portefeuille voor maximaal 25% uit niet-DAEB-werkzaamheden bestaat.

Met de toevoeging van de onderdelen i en j is herstructurering die plaatsvindt op grond die vóór 1 januari 2015 ofwel in eigendom is van de toegelaten instelling, ofwel in erfpacht is gegeven aan een toegelaten instelling, uitgezonderd van het goedkeuringsvereiste.

Onderdeel D

Door het toevoegen van onderdeel i en j aan artikel 41, is artikel 42 overbodig geworden en komt dit artikel te vervallen.

Onderdeel E

De wijziging in artikel 44 is louter van taalkundige aard.

Onderdeel F

Met deze wijziging is verduidelijkt dat leden van een wooncoöperatie ontvanger kunnen zijn van financiële middelen van een toegelaten instelling in de vorm van reserveringen voor het onderhoud aan hun woongelegenheden in de zin van artikel 3.

Onderdeel G

Deze wijziging is een louter taalkundige correctie.

Onderdeel H

In artikel 52 wordt de nummering van de leden gecorrigeerd.

Onderdeel I

Deze wijziging betreft het herstellen van foutieve verwijzingen.

Onderdeel J

In de noemer van de formule waren ten onrechte twee haakjes vergeten, waardoor er een foutieve uitkomst uit zou voortvloeien. Deze haakjes zijn nu alsnog toegevoegd.

Onderdeel K

Het Besluit van 6 juni 2017 tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen, heeft artikel 57 gewijzigd. Destijds is vergeten de noodzakelijke hiermee samenhangende verwijzingen in de bijlage te wijzigen. Dit is met deze wijziging hersteld. Daarnaast zijn een aantal verwijzingen naar de Wet op de huurtoeslag gewijzigd. Dit is een gevolg van het van kracht worden van de Wet aanpassing indexering eigen bijdrage huurtoeslag en het vervallen van de maximale inkomensgrenzen.

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