



Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 14 mei 2013, nr. 2013-0000289046, tot wijziging van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (verbetering uitvoering)

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Gelet op artikel 2, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector;

Besluit:

ARTIKEL I

De Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 4, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Na 'het eerste lid' wordt ingevoegd: en artikel 4bis, eerste lid,.

2. Er worden twee volzinnen toegevoegd, luidende: Daartoe voert de toegelaten instelling overleg met die rechtspersoon of vennootschap, met het oogmerk te bewerkstelligen dat die rechtspersoon of vennootschap alle handelingen verricht en aan de toegelaten instelling alle inlichtingen verschaft die voor haar noodzakelijk zijn om aan de eerste volzin en aan artikel 6 te voldoen. Indien een overeenkomst tussen een toegelaten instelling en een zodanige rechtspersoon of vennootschap ter zake van de huur en verhuur van woongelegenheden waarop artikel 4, eerste lid, van toepassing is, die is gesloten voordat de tweede volzin van dit lid van toepassing was, ertoe leidt dat die toegelaten instelling niet over alle gegevens beschikt die noodzakelijk zijn voor een beoordeling als bedoeld in artikel 7, eerste volzin, wordt dat die toegelaten instelling bij die beoordeling niet aangerekend.

B

Artikel 4bis wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef van het eerste lid wordt na 'De toegelaten instelling' ingevoegd: of een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 4, tweede lid,.

2. In het tweede lid:

a. wordt in de onderdelen b en d na 'de toegelaten instelling' ingevoegd 'of aan een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 4, tweede lid,' en

b. komt onderdeel c te luiden:

c. indien degenen die de woongelegenheden wensen te betrekken van buiten Nederland afkomstige personen zijn, die zich hebben ingeschreven bij een instelling voor hoger onderwijs in de zin van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, en bewijzen daarvan verklaringen ter zake aan de toegelaten instelling of aan een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 4, tweede lid, zijn overgelegd, en.

3. In het derde lid, onderdeel b, wordt na 'de aanslag' ingevoegd: of voorlopige aanslag.

4. In het vijfde lid wordt na 'de toegelaten instelling' ingevoegd: of aan een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 4, tweede lid,.

C

In artikel 6a, eerste lid, wordt 'artikel 7, eerste lid' vervangen door: artikel 7, eerste volzin.



D

Bijlage 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. In 'Toelichting:', tweede bolletje, tweede volzin, wordt na 'aanslag' ingevoegd: of voorlopige aanslag.

2. In onderdeel A:

a. wordt in het opschrift 'aanslag IB' vervangen door '(voorlopige) aanslag IB';

b. wordt in de tweede volzin na 'aanslag' ingevoegd 'of voorlopige aanslag';

c. vervalt in de eerste voetnoot, onder (iii), 'maximaal een jaar' en

d. wordt in de tweede voetnoot 'Belastingdienst' vervangen door: Belastingdienst.

3. In onderdeel B, tweede kader, tweede bolletje, tweede gedachtestreepje, wordt na 'aanslag' ingevoegd: of voorlopige aanslag.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst. Artikel I, onderdelen B, onder 2, b, en 3, en D, onder 1, 2, a, b en c, en 3, werken terug tot en met 1 januari 2013.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

Den Haag, 14 mei 2013

*De minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok.*



TOELICHTING

1. Inleiding

Met ingang van 1 januari 2011 is de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: de regeling) in werking getreden. Met het oog op enkele uitvoeringsproblemen zijn met deze wijzigingsregeling enkele onderdelen van de regeling gewijzigd.

2. Verhuur door tussenkomst van andere rechtspersonen en vennootschappen

Op grond van de regeling zijn toegelaten instellingen verplicht ten minste 90 procent van hun vrijkomende woningen met een huur onder de € 681,02 (prijsspeil 2013) toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34 229 (prijsspeil 2013).

Deze verplichting geldt ook wanneer de toegelaten instelling woningen door tussenkomst van een andere rechtspersoon of vennootschap (hierna: intermediair) verhuurt (artikel 4, tweede lid, van de regeling). Dit komt in de praktijk bijvoorbeeld voor bij zorginstellingen of bij verhuur aan instellingen voor bijvoorbeeld dak- en thuislozen. De toegelaten instelling is eigenaar van vastgoed (bijvoorbeeld een verzorgingshuis) en verhuurt dit aan een zorginstelling die de zorg verleent en tevens bij de zorginstellingen gelegen 'aanleunwoningen' toewijst. Bij de aanleunwoningen is in dat geval sprake van een huurcontract tussen de zorginstelling en de huurder waarvoor een inkomenstoets noodzakelijk is.

Bij de verantwoording over de toewijzing over het jaar 2011 is gebleken dat toegelaten instellingen zich onvoldoende konden verantwoorden over de toewijzingen van woningen die door tussenkomst van intermediairs worden verhuurd. Ook in 2012 hebben mij daarover signalen bereikt. Dit heeft ertoe geleid dat accountants in een aantal gevallen bij de verantwoording van de woningtoewijzing hun oordeel over de juistheid en volledigheid daarvan hebben onthouden. Achtergrond daarvan is dat intermediairs in een aantal gevallen principieel weigerden om een inkomenstoets uit te voeren dan wel claimden daartoe niet geëquipeerd te zijn. Die intermediairs beriepen zich er onder meer op dat in de afspraken over verhuur, die veelal dateren van voor inwerkingtreding van de regeling, geen afspraken zijn gemaakt over inkomenstoetsing. Toegelaten instellingen lopen daarmee het risico een staatssteunfaciliteit te verliezen. Een eventuele sanctie bij overschrijding van de toewijzingsnorm is immers dat er geen borging van nieuwe leningen kan plaatsvinden. Deze sanctie is onevenredig zwaar wanneer het de toegelaten instelling niet aan te rekenen valt dat de inkomensgegevens bij verhuur door intermediairs niet voldoende verantwoord worden.

Met deze wijzigingsregeling is in de eerste plaats verduidelijkt dat de intermediairs zelf gehouden zijn om volgens de regels de door hen van toegelaten instellingen gehuurde woongelegenheden toe te wijzen. Dat betekent dat zij, en niet de toegelaten instellingen, de huishoudinkomens toetsen volgens de daarvoor in artikel 4bis van en de bijlage bij de regeling neergelegde procedure. Zij ontvangen daartoe ook de gegevens ter zake, zoals nu uitdrukkelijk in artikel 4bis is neergelegd. De verplichting van toegelaten instellingen om ervoor te zorgen dat de intermediairs de regeling naleven, neergelegd in artikel 4, tweede lid, heeft nu uitdrukkelijk ook betrekking op het door de intermediairs toepassen van artikel 4bis.

Het ontbreken van een afspraak daarover in een overeenkomst tussen een toegelaten instelling en een intermediair heeft dus niet meer het gevolg dat die intermediair niet tot die toetsing gehouden is. Andere afspraken daarover in zodanige overeenkomsten zijn in strijd met deze nieuwe wettelijke voorschriften, wat betekent dat die overeenkomsten op den duur dienen te worden gewijzigd of in zoverre beëindigd.

Zodoende komt de intermediair te beschikken over de gegevens met betrekking tot de individuele toewijzingen, terwijl de toegelaten instelling zich over alle toewijzingen, met inbegrip van die door intermediairs, dient te verantwoorden. De toegelaten instelling dient, gezien haar uitgebreide verantwoordelijkheid voor het juiste handelen van de intermediairs die volgt uit het gewijzigde artikel 4, tweede lid, eerste zin, van de regeling, zich er dan ook van te verzekeren dat die gegevens juist en volledig zijn en zij daarover voldoende wordt geïnformeerd. De nieuwe tweede zin van artikel 4, tweede lid, regelt dan ook dat de toegelaten instelling zich er maximaal voor dient in te spannen dat toereikende afspraken gemaakt worden over de (juistheid en volledigheid van de) verantwoording over de woningtoewijzing door intermediairs. Overeenkomsten met intermediairs – in het bijzonder de overeenkomst waarbij zij de woningen van de toegelaten instelling huren – blijven een instrument dat sterk in aanmerking komt om een en ander in vast te leggen.

Dit systeem zal in de praktijk geleidelijk ingang vinden. Bestaande situaties worden namelijk in ruime mate geëerbiedigd. Artikel 4, tweede lid, derde zin, voorziet erin dat het tekortschieten van de verantwoording de toegelaten instelling niet kan worden aangerekend, wanneer een overeenkomst van huur en verhuur met een intermediair is aangegaan voor de datum van inwerkingtreding van deze



wijzigingsregeling, en die overeenkomst er de oorzaak van is dat de verantwoording niet juist of volledig is. Pas wanneer na de datum van inwerkingtreding van deze wijzigingsregeling een overeenkomst of wijziging van een overeenkomst met een intermediair tot stand komt, is de toegelaten instelling gehouden zich voor het eerstvolgende volledige verslagjaar te verantwoorden over de toewijzing door intermediairs. Aan de looptijden van de huidige overeenkomsten met intermediairs, die steeds voor een periode van rond de 10 jaar plegen te worden aangegaan, wordt dus uit het oogpunt van rechtszekerheid niet getornd.

3. Verhuur aan buitenlandse studenten

Met ingang van 15 februari jl. is de regeling gewijzigd, omdat de eisen voor de inkomenstoets een lastige drempel bleken te vormen voor studenten uit het buitenland die voor een korte periode in Nederland verblijven. De regeling is toen versoepeld voor studenten die hier voor een jaar of korter studeren en voor minder dan een jaar woonruimte huren. Gebleken is echter dat ook de voorwaarden in deze gewijzigde regeling lastig uitvoerbaar zijn en de nodige administratieve lasten met zich meebrengen. Dit terwijl op voorhand zeer aannemelijk is dat deze groep studenten geen inkomen in Nederland genieten en dus ook geen inkomen kunnen hebben boven de toewijzingsgrens van € 34 229. Daarom is besloten deze twee toetspunten te laten vervallen. Er moet bij de woningtoewijzing wel zekerheid bestaan dat het gaat om een student die uit het buitenland komt om in Nederland een studie te volgen. De universiteit of hogeschool kan daartoe volstaan met het afgeven van een verklaring ten behoeve van de toewijzing, die inhoudt dat de student uit het buitenland komt om in Nederland een studie te volgen en daartoe bij die universiteit/hogeschool is ingeschreven. Dit komt de uitvoerbaarheid sterk ten goede. Deze toewijzingen zullen overeenkomstig deze wijziging worden beoordeeld. Deze wijziging werkt daarom terug tot en met 1 januari 2013.

4. Aanslag inkomstenbelasting

Ten slotte is in de regeling de eis vervallen dat alleen een definitieve aanslag voor de inkomstenbelasting gebruikt kan worden. Ook een voorlopige aanslag van de belastingdienst volstaat. Met name deze wijziging komt de uitvoerbaarheid sterk ten goede. De toewijzingen zullen overeenkomstig deze wijziging worden beoordeeld. Ook deze wijziging werkt daarom terug tot en met 1 januari 2013.

5. Administratieve lasten

De aanpassing met betrekking tot de huisvesting voor uit het buitenland afkomstige studenten zal een aanzienlijke administratieve vereenvoudiging en dus lastenverlichting voor de universiteiten en hogescholen met zich meebrengen. Zij hoeven immers minder gegevens aan te leveren. De brancheorganisatie voor studentenhuysvesting in Nederland, het Kenniscentrum studentenhuysvesting, beschikt over ongeveer 13 000 kamers voor de huisvesting van buitenlandse studenten, waarin jaarlijks ongeveer 20 000 studenten verblijven.

De administratieve lasten op het punt van de verhuur door tussenkomst van intermediairs zijn over het geheel genomen naar verwachting bescheiden van omvang. In het geval dat intermediairs de inkomenstoets zelf moeten gaan uitvoeren, stijgen die lasten voor hen, maar dalen ze in dezelfde mate voor die toegelaten instellingen die daardoor die toets niet meer hoeven uit te voeren.

In de komende periode zullen de bestaande gebruikelijke overeenkomsten tussen toegelaten instellingen en intermediairs als gevolg van deze regeling wijziging kunnen ondergaan. Ook nu al worden die overeenkomsten op gezette tijden aangepast. Er is geen verplichting in de regeling opgenomen die ertoe leidt dat die overeenkomsten sneller of frequenter moeten worden aangepast dan nu in de praktijk gebeurt. Bij de eerstvolgende reguliere aanpassing kan sprake zijn van het vastleggen van toereikende afspraken over de (juistheid en volledigheid van de) verantwoording over de toewijzingen in de gevallen dat die er nog niet zijn. Dit proces zal zich zeer geleidelijk voltrekken. Er is nu sprake van een grote diversiteit in lopende afspraken, en er kunnen meer of minder ingrijpende wijzigingen nodig blijken te zijn. In geval van meer ingrijpende wijzigingen zal eenmalig van enige nalevingskosten sprake kunnen zijn.

Alles bijeengenomen is sprake van een aanzienlijke verlichting van de administratieve lasten voor universiteiten en hogescholen, blijft de administratieve lastendruk voor de toegelaten instellingen en de intermediairs gelijk en kan het – niet verplichte maar wel voor de hand liggende – opnemen in overeenkomsten tussen toegelaten instellingen en intermediairs van afspraken over de (juistheid en volledigheid van de) verantwoording tot enige nalevingskosten leiden.

*De minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok.*