

Vergaderjaar 2013–2014

33 966

Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

Nr. 7

NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 4 september 2014

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel I, onderdeel C, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel 1:

a. worden de onderdelen f, g en h geletterd g, h en i;

b. wordt na onderdeel e een onderdeel ingevoegd, luidend:

f. wordt in de alfabetische rangschikking een begripsomschrijving ingevoegd, luidende:

– inkomensgrens: bij algemene maatregel van bestuur voor de toepassing van de artikelen 45, tweede lid, onderdeel c, en 48, eerste lid, te bepalen bedrag;

c. wordt aan het slot van onderdeel h (nieuw) «en» vervangen door een puntkomma;

d. wordt onderdeel i (nieuw) geletterd j;

e. wordt na onderdeel h (nieuw) een onderdeel ingevoegd, luidend:

i. vervalt de begripsomschrijving van «rooilijn»;

f. komt onderdeel j (nieuw), onder 2°, te luiden:

2°. «of het woongerief» vervangen door «, het woongerief of het gebruiksgemak» en

en

g. wordt aan het slot een onderdeel toegevoegd, luidend:

k. wordt in de alfabetische rangschikking een begripsomschrijving

ingevoegd, luidende:

– wooncoöperatie: wooncoöperatie als bedoeld in artikel 18a;.

2. In onderdeel 2 wordt in de begripsomschrijving van «samenwerkingsvennootschap» de zinsnede «vierde lid» vervangen door: vijfde lid.

B

Na artikel I, onderdeel C, worden twee onderdelen ingevoegd, luidende:

Ca

In artikel I, onderdeel B, komt de aanhef te luiden:
Na artikel 18 worden twee hoofdstukken ingevoegd, luidende:.

Cb

In artikel I, onderdeel B, wordt voor hoofdstuk IV van de Woningwet een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK IIIA. Wooncoöperaties

Artikel 18a

1. Een wooncoöperatie is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden. Indien die woongelegenheden zijn gesplitst in appartementsrechten in de zin van artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, betreft dat beheer en onderhoud uitsluitend die gedeelten van die woongelegenheden, welke zijn bestemd om door de leden van de wooncoöperatie als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, onverminderd een regeling als bedoeld in artikel 112 lid 4 van dat boek.

2. Eigenaren of huurders van ten minste vijf in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden die financieel, administratief, bouwtechnisch, stedenbouwkundig of anderszins een eenheid vormen, kunnen een wooncoöperatie oprichten.

3. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent wooncoöperaties.

C

In artikel I, onderdeel D, onder 2, onder a, wordt «derde of vierde lid» vervangen door: vierde of vijfde lid.

D

In artikel I, onderdeel E, onder 2, onder b, wordt «of» vervangen door: , of.

E

In artikel I, onderdeel F, in artikel 21:

a. wordt in de aanhef van het tweede lid «dat heeft goedgekeurd» vervangen door «dat op een daartoe strekkend verzoek van de toegelaten instelling heeft goedgekeurd»;

b. wordt in het tweede lid, onderdeel c, na «bij» ingevoegd «of krachtens»;

c. vervalt de tweede volzin van het derde lid en

d. wordt na het derde lid, onder vernummering van het vierde lid tot vijfde lid, een lid ingevoegd, luidend:

4. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het verzoek, bedoeld in het tweede lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop de toegelaten instelling degenen die een belang hebben bij de verbinding daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister die verbinding kan goedkeuren dan wel zijn goedkeuring daaraan kan onthouden.

F

Artikel I, onderdeel G, wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef wordt «drie artikelen» vervangen door: vier artikelen.

2. Na artikel 21a wordt, onder vernummering van de artikelen 21b en 21c tot de artikelen 21c en 21d, een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 21b

De winst van een met een toegelaten instelling verbonden besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 175 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek komt de aandeelhouders ten goede. Artikel 216 lid 1 van dat boek is niet van toepassing.

3. Artikel 21c (nieuw) komt te luiden:

Artikel 21c

1. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden de categorieën van financiële instellingen aangewezen, met uitsluitend welke de toegelaten instelling transacties aangaat voor het verrichten van haar werkzaamheden.

2. Het door een toegelaten instelling aangaan van transacties met een instelling die behoort tot een categorie als bedoeld in het eerste lid voor het doen bouwen of verwerven van onroerende zaken of onroerende of infrastructurele aanhorigheden is niet toegestaan, voor zover daardoor het totaal van van zodanige instellingen aangetrokken financiële middelen komt te liggen boven een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen percentage van de overeenkomstig de artikelen 17 en 18 van de Wet waardering onroerende zaken aan de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de toegelaten instelling toegekende waarde, vastgesteld overeenkomstig artikel 22, eerste lid, van die wet.

4. In artikel 21d (nieuw):

a. wordt in het eerste lid «ten behoeve van het bij een instelling als bedoeld in artikel 21b, eerste lid, kunnen aantrekken van financiële middelen» vervangen door «ten behoeve van het met een instelling die behoort tot een categorie als bedoeld in artikel 21c, eerste lid, kunnen aangaan van transacties»;

b. wordt na het eerste lid, onder vernummering van het tweede lid tot derde lid, een lid ingevoegd, luidend:

2. De vestiging van een recht van pand of hypotheek op zaken en daarmee verbonden rechten van een toegelaten instelling die samenhangen met werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, welke vestiging geschiedt ten behoeve van het door de borgingsvoorziening kunnen garanderen van de door toegelaten instellingen aan te trekken leningen voor het verrichten van zodanige werkzaamheden, wordt niet beperkt door enig beding van of een vestiging van zodanige rechten ten behoeve van anderen dan de borgingsvoorziening of instellingen die behoren tot een categorie als bedoeld in artikel 21c, eerste lid. Een zodanig beding of zodanige vestiging is nietig.

en

c. wordt in het derde lid:

1°. «Bedingen van derden of vestigingen van rechten ten behoeve van derden» vervangen door «Bedingen of vestigingen van rechten»;

2°. «eerste lid» vervangen door «eerste of tweede lid» en

3°. «dat lid» vervangen door: die leden.

G

In artikel I, onderdeel I, artikel 23, tweede lid, wordt:

a. in de aanhef «voornemens is zich te verbinden» vervangen door «zich verbindt» en

b. in onderdeel a na «92 lid 1,» ingevoegd «105 lid 1,» en na «245» ingevoegd: lid 1.

H

Artikel I, onderdeel J, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel 1:

a. komt de aanhef te luiden «Na het eerste lid worden, onder vernumming van het tweede tot en met vijfde lid tot vierde tot en met zevende lid, twee leden ingevoegd, luidende:» en

b. wordt na het tweede lid een lid toegevoegd, luidend:

3. Een bestuurder die een natuurlijke persoon is wordt benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar, en kan steeds voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd.

2. In de aanhef van onderdeel 2 wordt «derde lid» vervangen door: vierde lid.

3. In de aanhef van onderdeel 3 wordt «vierde lid» vervangen door: vijfde lid.

I

Artikel I, onderdeel M, komt te luiden:

M

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 27 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid:

a. komt de aanhef te luiden: «Aan de goedkeuring van Onze Minister, op een daartoe strekkend verzoek van de toegelaten instelling, zijn, behoudens in bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen, onderworpen de besluiten van het bestuur omtrent:»;

b. wordt in onderdeel a na «onroerende zaken» ingevoegd «en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden»;

c. wordt aan het slot van onderdeel a «, en» vervangen door een puntkomma;

d. wordt onderdeel b geletterd c en

e. wordt na onderdeel a een onderdeel ingevoegd, luidend:

b. het vervreemden door de toegelaten instelling van aandelen in een dochtermaatschappij en.

2. In de aanhef van het tweede lid wordt na «eerste lid» ingevoegd: , aanhef en onderdeel a of c,.

3. Het vierde lid komt te luiden:

4. Een besluit als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel a of b, dat wordt genomen of uitgevoerd zonder dat Onze Minister het heeft goedgekeurd, is nietig.

4. Het vijfde lid komt te luiden:

5. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het verzoek, bedoeld in het eerste lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop Onze Minister degenen die een belang hebben bij de goedkeuring, bedoeld in dat lid, daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister zodanige besluiten kan goedkeuren dan wel zijn goedkeuring daaraan kan onthouden.

J

Artikel I, onderdeel O, wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef wordt «wordt» vervangen door «worden» en «een artikel» vervangen door: twee artikelen.

2. Na artikel 29a wordt een artikel ingevoegd, luidend:

Artikel 29b

Het bestuur voorziet in het behouden en ontwikkelen van de kennis en de vaardigheden die met inachtneming van het bij en krachtens deze wet bepaalde noodzakelijk zijn voor het geschikt blijven van natuurlijke personen voor het lidmaatschap van het bestuur.

K

Artikel I, onderdeel P, wordt als volgt gewijzigd:

1. Het laatste met een cijfer aangeduide onderdeel wordt aangeduid als onderdeel 6.

2. Toegevoegd wordt een onderdeel, luidend:

7. Het elfde lid (nieuw) komt te luiden:

11. De statuten bevatten voorschriften omtrent:

a. de wijze waarop, in geval van ontstentenis of belet van de commissarissen, voorlopig in de raad van toezicht wordt voorzien en

b. het, door de raad van toezicht onder begeleiding van bij de statuten te bepalen personen of instanties buiten de toegelaten instelling, met een bij de statuten te bepalen frequentie van ten minste een maal per twee jaar beoordelen van het functioneren van die raad.

L

Artikel I, onderdeel Q, onder 1, komt te luiden:

1. Het tweede lid komt te luiden:

2. De raad van toezicht voorziet in het behouden en ontwikkelen van de kennis en de vaardigheden die met inachtneming van het bij en krachtens deze wet bepaalde noodzakelijk zijn voor het geschikt blijven van personen voor het lidmaatschap van de raad van toezicht.

M

Aan artikel I, onderdeel R, wordt een onderdeel toegevoegd, luidend:

3. Toegevoegd wordt een lid, luidend:

6. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening.

N

In artikel I, onderdeel S, onder 1, onder a, wordt «de artikelen 26, 31, eerste lid, en 35, derde lid» vervangen door: de artikelen 26, 31, eerste en tweede lid, en 35, derde lid.

O

Artikel I, onderdeel V, wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel 2 komt te luiden:
2. In de aanhef van het tweede lid vervalt: en aan de autoriteit.

2. Na onderdeel 2 wordt, onder aanduiding van onderdeel 3 als onderdeel 4, een onderdeel ingevoegd, luidend:

3. Onder vernummering van het derde lid tot vierde lid wordt na het tweede lid een lid ingevoegd, luidend:

3. De toegelaten instelling doet, indien zij van gemeenten als bedoeld in het eerste lid zienswijzen ontvangt op stukken als bedoeld in onderdeel a van dat lid, die zienswijzen onverwijld aan Onze Minister toekomen.

3. Onderdeel 4 (nieuw) komt te luiden:

4. Het vierde lid (nieuw) komt te luiden:

4. Onze Minister beoordeelt de stukken, bedoeld in het eerste, tweede en derde lid, en doet zijn oordeel aan de toegelaten instelling toekomen. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent die beoordeling.

P

Na artikel I, onderdeel Y, wordt een onderdeel ingevoegd, luidend:

Ya

In artikel I, onderdeel B, artikel 41a, eerste lid, van de Woningwet, vervalt de tweede volzin.

Q

In artikel I, onderdeel Z, wordt in artikel 41b, derde lid, onderdeel a, «derde lid» vervangen door: vierde lid.

R

In artikel I, onderdeel AE:

a. wordt in artikel 44b, tweede lid, «indien en olang» vervangen door «indien en zolang»;

b. komt artikel 44d, tweede lid, tweede volzin, te luiden «De borgingsvoorziening doet binnen vier weken haar zienswijze aan de toegelaten instelling toekomen.»;

c. komt artikel 44d, derde lid, onderdeel a, te luiden:

a. niet is of wordt voldaan aan het bepaalde bij of krachtens artikel 44c, eerste lid, onderdeel b, c, d of e, of tweede of vierde lid, of het tweede of vierde lid van dit artikel;

en

d. wordt in artikel 44d, vierde lid, na «Bij» ingevoegd: of krachtens.

S

In artikel I, onderdeel AF, komt onderdeel 2 te luiden:

2. In het tweede lid (nieuw) wordt:

a. in de aanhef «door een rechtspersoon of vennootschap met welke een verbinding als bedoeld in artikel 21 bestaat» vervangen door «door een met haar verbonden onderneming» en

b. in onderdeel c na «woongelegenheden» ingevoegd: , en aan leden van wooncoöperaties met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens aan welke zij zodanige woongelegenheden heeft vervreemd,.

T

Artikel I, onderdeel AI, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel 1, onder a, wordt:

a. aan het slot van onderdeel 3° «en» vervangen door een puntkomma en

b. na onderdeel 3°, onder aanduiding van onderdeel 4° als onderdeel 5°, een onderdeel ingevoegd, luidend:

4°. «een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen bedrag» vervangen door «de inkomensgrens» en.

2. In onderdeel 2 komt het vierde lid te luiden:

4. De toegelaten instelling gebruikt gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen uitsluitend voor de uitvoering van het eerste en derde lid, van artikel 45, tweede lid, onderdeel c, voor zover dat onderdeel op diensten aan leden van wooncoöperaties betrekking heeft, en van krachtens deze wet gegeven voorschriften, indien die zodanig zijn dat de hoogte van dat inkomen voor een goede uitvoering daarvan bepalend of medebepalend is. Zij draagt er zorg voor dat de in het tweede lid bedoelde rechtspersoon of vennootschap dienovereenkomstig handelt.

3. In onderdeel 4 wordt in het zesde lid na «van toepassing is,» ingevoegd: behoudens in bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen.

U

In artikel I, onderdeel AJ, komt artikel 48a te luiden:

Artikel 48a

Het bepaalde bij en krachtens deze paragraaf is slechts van toepassing, indien en zolang de toegelaten instelling geen toepassing geeft aan artikel 50a.

V

In artikel I, onderdeel AK, komt onderdeel 3 te luiden:

3. Het zesde lid (nieuw) komt te luiden:

6. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de wijze van scheiding door de toegelaten instellingen van baten, lasten, activa en passiva, en omtrent het beschikbaar komen van financiële middelen voor de uitvoering van de diensten van algemeen economisch belang welke aan hen en aan de samenwerkingsvennootschappen zijn opgedragen, respectievelijk van hun overige werkzaamheden.

W

Artikel I, onderdeel AL, wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel 1 komt te luiden:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat werkzaamheden als genoemd en bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 47, eerste lid, onderdelen b tot en met f, ten aanzien van een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.

2. In onderdeel 3:

a. wordt in onderdeel b, onder a, «artikel 21c» vervangen door «artikel 21d»;

b. worden de onderdelen d en e geletterd e en f en

c. wordt na onderdeel c een onderdeel ingevoegd, luidend:

d. wordt de puntkomma aan het slot van onderdeel d (nieuw) vervangen door «en»;

3. Toegevoegd wordt een onderdeel, luidend:

4. Toegevoegd wordt een lid, luidend:

3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het verzoek, bedoeld in het eerste lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop Onze Minister degenen die een belang hebben bij toepassing van dat lid daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister dat lid kan toepassen dan wel van die toepassing kan afzien.

X

In artikel I, onderdeel AM:

a. wordt in artikel 50a, eerste lid, eerste volzin, na «activa en passiva,» ingevoegd «overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te geven voorschriften»;

b. vervalt artikel 50b, eerste lid, vierde volzin;

c. vervalt artikel 50b, tweede lid, tweede volzin, en

d. wordt aan artikel 50b een lid toegevoegd, luidend:

3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het voorstel, bedoeld in het eerste lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop de toegelaten instelling degenen die een belang hebben bij de juridische scheiding daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister die scheiding kan goedkeuren dan wel zijn goedkeuring daaraan kan onthouden.

Y

Artikel I, onderdeel AQ, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel 4, in het vierde lid:

a. wordt aan het slot van onderdeel b «of» vervangen door een puntkomma;

b. wordt onderdeel c geletterd d en

c. wordt na onderdeel b een onderdeel ingevoegd, luidend:

c. naar zijn oordeel de toegelaten instelling die uit die fusie zou voortkomen zou beschikken over een zodanig bedrag aan financiële middelen dat is aangetrokken van instellingen die behoren tot een categorie als bedoeld in artikel 21c, eerste lid, dat dat bedrag zou liggen boven een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen percentage van de overeenkomstig de artikelen 17 en 18 van de Wet waardering onro-

rende zaken aan de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van die toegelaten instelling toegekende waarde, vastgesteld overeenkomstig artikel 22, eerste lid, van die wet, of.

2. Na onderdeel 4 wordt, onder aanduiding van onderdeel 5 als onderdeel 6, een onderdeel ingevoegd, luidend:

5. In het vijfde lid (nieuw) wordt «worden nadere voorschriften gegeven» vervangen door: kunnen nadere voorschriften worden gegeven.

Z

In artikel I, onderdeel AX, komt artikel 58, derde lid, te luiden:

3. Onze Minister kan, indien hij van oordeel is dat storting van een bijdrage als bedoeld in het tweede lid niet noodzakelijk is om uitvoering te geven aan het bepaalde bij en krachtens artikel 57, eerste lid, voor 1 oktober van het kalenderjaar waarover die bijdrage verschuldigd zou zijn bepalen dat een zodanige bijdrage niet verschuldigd is over dat kalenderjaar.

AA

In artikel I, onderdeel AY, onder 1, wordt in het vierde lid «de artikelen 61d tot en met 61h» vervangen door: de artikelen 48, zevende lid, 61d tot en met 61h, 104a, eerste lid, 105, eerste lid, en 120b.

AB

Artikel I, onderdeel BF, onder 1, komt te luiden:

1. In het eerste lid:

a. wordt in de eerste volzin na «de toegelaten instelling» ingevoegd «of de dochtermaatschappij» en

b. vervalt in de tweede volzin: en Fabrieken binnen welker gebied de toegelaten instelling haar woonplaats heeft.

AC

Artikel I, onderdeel BK, onder 2, komt te luiden:

2. In de eerste volzin van het tweede lid:

a. vervalt «de»;

b. vervalt «, bedoeld in het eerste lid,» en

c. wordt «dat lid» vervangen door: het eerste lid.

AD

In artikel I, onderdeel BL, wordt in artikel 61s «krachtens dit hoofdstuk» vervangen door: krachtens hoofdstuk IIIA of dit hoofdstuk.

AE

In artikel I, onderdeel BN, onder Da, onder 1, wordt «het bij en krachtens hoofdstuk IV bepaalde» vervangen door: het bij en krachtens de hoofdstukken IIIA en IV bepaalde.

AF

In artikel I, onderdeel BP, onder F, komt artikel 105, eerste lid, onderdeel a, te luiden:

a. ter handhaving van het bepaalde bij of krachtens hoofdstuk IIIA of IV;

AG

Artikel I, onderdeel BT, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel 2, onder d, wordt:

a. «drie volzinnen» vervangen door «vier volzinnen» en

b. aan het slot een volzin toegevoegd, luidend: Voor de toepassing van de vierde volzin staat een afsplitsing als bedoeld in artikel 334a lid 3 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij een toegelaten instelling is betrokken en die heeft plaatsgevonden voor het tijdstip van inwerking-treding van artikel I van deze wet, gelijk aan het toepassing geven aan artikel 50a van de Woningwet, indien die afsplitsing:

a. ten doel had om een situatie die strijdig was met artikel 70, eerste lid, van de Woningwet zoals die laatstelijk luidde voor dat tijdstip, en die tot die afsplitsing was toegestaan, op te heffen, en

b. is goedgekeurd door Onze Minister.

2. In onderdeel 3, onder d, komt de tweede volzin te luiden: Het tweede lid, vijfde volzin, is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van de derde volzin van dit lid.

3. Onderdeel 4 komt te luiden:

4. Het vierde lid komt te luiden:

4. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling eenmalig, binnen de in het derde lid, eerste volzin, genoemde termijn, bepalen dat werkzaamheden als genoemd en bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b tot en met f, van de Woningwet ten aanzien van een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang in de zin van artikel 1, eerste lid, van die wet.

4. In onderdeel 5, onder b, onder a, wordt «artikel 21c» vervangen door: artikel 21d.

5. Onderdeel 8 komt te luiden:

8. Het achtste lid (nieuw) komt te luiden:

8. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het tweede, derde en vierde lid.

AH

Artikel I, onderdeel BY, komt te luiden:

BY

De artikelen X en XI vervallen.

AI

Artikel I, onderdelen BZ en CE, vervallen.

AJ

In artikel I, onderdeel CF:

a. wordt in de aanhef «drie artikelen» vervangen door «twee artikelen» en

b. vervalt artikel XVC.

In artikel I, onderdeel CJ, komt onderdeel 1 te luiden:

1. In het eerste lid:

a. wordt in de eerste volzin «vier jaar» vervangen door «drie jaar»;

b. wordt in de eerste volzin «hoofdstuk IV» vervangen door «de hoofdstukken IIIA en IV» en

c. komt de tweede volzin te luiden: De wooncoöperaties, bedoeld in artikel 18a van de Woningwet, en de toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 19 van die wet, verlenen Onze Minister alle medewerking daarbij.

TOELICHTING

Met deze nota van wijziging wordt de novelle op een aantal onderdelen gewijzigd.¹

Voordat inhoudelijk op die wijzigingen wordt ingegaan, attendeer ik uw Kamer op een fout in de memorie van toelichting bij de novelle. Op pagina 43 staat: «Het gaat daarbij om de verplichting om maximaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.678,- (prijspeil 2014), (.....)». Uiteraard wordt daar minimaal in plaats van maximaal bedoeld.

In deze toelichting wordt achtereenvolgens ingegaan op:

1. Het opnemen in de novelle van bepalingen over wooncoöperaties;
2. Het vervallen van de verplichting tot aanwijzing van een algemeen toepasselijke governancecode, en het in verband daarmee opnemen van enkele bepalingen in de novelle;
3. Andere inhoudelijke wijzigingen in de novelle, in de volgorde waarin deze in de nota van wijziging aan de orde komen;
4. Redactioneel-technische wijzigingen.

1. Het opnemen in de novelle van bepalingen over wooncoöperaties

hoofdstuk IIIA (nota van wijziging artikel I, onderdeel B/Cb), alsmede de artikelen 1, eerste lid, 45, tweede lid, onder c, 48, vierde lid, 61s, 93, eerste lid, 105, eerste lid, onderdeel a, en XXII (nota van wijziging artikel I, onderdelen A, onder 1, b, S, onder b, T, onder 2, AD, AE, AF resp. AK, onder b en c)

Aanleiding

In het debat met de Eerste Kamer over de verhuurderheffing op 17 december 2013 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst (hierna: de Minister) toegezegd voor eind 2014 te komen met «een uitwerking van de wooncoöperatie, een vorm van zelforganisatie van kopers en huurders gericht op gezamenlijke doelen, als nieuwe vorm van een toegelaten instelling met een wettelijke basis, al dan niet binnen de structuur van de huidige sociale huursector». De wooncoöperatie is voor een belangrijk deel gebaseerd op het gedachtegoed van het lid van de Eerste Kamer voor de PvdA Duivesteijn. Met deze nota van wijziging wordt allereerst uitvoering gegeven aan deze toezegging. Over de aanpak zijn partijen in de sector geconsulteerd per brief van 23 juni 2014. In deze paragraaf wordt ingegaan op de uitkomsten daarvan.

¹ De Minister voor Wonen en Rijksdienst heeft bij deze nota van wijziging ter informatie tevens een document met de integrale wettekst van de Herzieningswet, zoals voorgesteld na de novelle en nota van wijziging, aan de Tweede Kamer gezonden. Dit document is ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt van de Tweede Kamer.

Inleiding

Nederland heeft een sterke traditie in het aantrekkelijk en betaalbaar maken van het wonen voor iedereen, jong en oud, met een laag en een hoog inkomen, met uiteenlopende voorkeuren voor woonvorm, wijk en uitrustingsniveau. Vanaf het begin van de vorige eeuw is een omvangrijke en sterke (sociale) huursector opgebouwd, vooral door toegelaten instellingen. Hierin is veel bereikt, maar eigen initiatief en keuzemogelijkheden voor burgers met een lager inkomen zijn beperkt op een woningmarkt waar de toegelaten instellingen een sterke positie hebben.

In de hervormingsagenda Woningmarkt heeft het kabinet aangegeven dat bij de aanpak van de woningmarkt een balans nodig is tussen overheidssturing en particulier initiatief. Dit betekent dat de overheid zich meer richt op het beschermen en versterken van de positie van de consument, met name voor de mensen die in de huidige woningmarkt niet zelfstandig in hun eigen huisvesting kunnen voorzien, en het bieden van meer ruimte aan vrije keuzes.

Landen om ons heen laten van oudsher zien dat ruimte voor keuzes, initiatief en zelforganisatie hand in hand gaan met een gebalanceerde woningmarkt (zie tabel 1²). In landen als Duitsland, Noorwegen, Denemarken, Canada, de VS en Italië maakt een vorm van een wooncoöperatie integraal deel uit van de volkshuisvesting, soms met aparte wettelijke kaders. Vaak is daarbij sprake van vormen met individueel eigenaarschap en collectief beheer, of een vorm waarin de coöperatie eigenaar van het vastgoed is en dat doorverhuurt, of een vorm waarin leden via aandelen een woonrecht in handen hebben. Nederland vormt daarop een uitzondering, met name waar het gaat om wooncoöperaties voor lagere inkomens. Met deze nota van wijziging wordt door de introductie van de wooncoöperatie in de Woningwet binnen het huidige stelsel van de volkshuisvesting meer ruimte gemaakt voor mensen die zelf of samen met anderen actief en concreet inhoud willen geven aan het wonen, naast het traditionele huren of kopen.

Land	% woning-voorraad	% huur-woningen	Aanbieders sociale huurwoningen				
			Gem.	Overh. bedrijf	Coöperatie	Non-profit	Commercieel
Denemarken	19%	51%					
Duitsland	5%	8%					
Finland	16%	53%					
Frankrijk	17%	44%					
Nederland	31%	75%					
Oostenrijk	23%	56%					
Tsjechië	17%	Nb					
UK	17%	50%					
Zweden	18%	48%					
	= Dominante vorm						
	= Komt ook voor						

Tabel 1. Aanbieders sociale huurwoningen

Voor de uitwerking van de wooncoöperatie is sterk geleund op het gedachtegoed van het lid van de Eerste Kamer voor de PvdA Duivesteijn. Hij wenst te komen tot een woonstelsel waarin wordt tegemoetgekomen aan de wens van veel mensen, uit alle inkomensgroepen, om zelf te voorzien in hun huisvesting. Dit betekent, voor wie dat wil en kan, een kans om meer te participeren in de (veranderende) samenleving en om burgerkracht te tonen. In dat licht is het zeker voor huishoudens met lagere inkomens belangrijk dat zij in het wonen niet langer afhankelijk

² VTW (2014) «Governance sociale huisvesting in Europa»

blijven van gevestigde instituties, zoals de toegelaten instellingen. In het gedachtegoed van de heer Duivesteijn krijgen primair burgers met een lager inkomen een alternatief voor huren, in de vorm van betaalbaar en beschermd kopen. Het maatschappelijke kapitaal dat hiermee vrij kan komen, kan door de toegelaten instellingen ingezet worden ten behoeve van de volkshuisvesting.

De basisgedachte die ten grondslag ligt aan de in deze nota van wijziging voorgestelde regeling van de wooncoöperatie is daarom dat mensen zelf een reële keuze kunnen maken tussen huren en kopen en dat hun zelforganiserend vermogen de ruimte krijgt. Een verruiming van de keuzemogelijkheden, waarbij ook lagere inkomensgroepen kunnen kiezen voor eigen woningbezit, ook in andere organisatievormen, betekent een zinvolle aanvulling op de woningmarkt. Centraal staat de zelforganisatie van huurders en kopers van sociale huurwoningen, waarbij zittende bewoners uit de sociale huursector het beheer van de door hen gehuurde woningen uitvoeren dan wel hun woning kopen en gemengde complexen van huurders en kopers ontstaan.

Voorgestelde wijzigingen

Voorgesteld wordt om in de Woningwet een grondslag op te nemen voor de wooncoöperatie, door middel van een nieuw in te voegen hoofdstuk 'Wooncoöperaties'. Met het voorstellen van een nieuw hoofdstuk wil de regering accentueren dat er voor de doelgroep meer mogelijkheden zijn dan alleen te huren bij een toegelaten instelling. De wooncoöperatie is een alternatief dat de woningmarkt kan verrijken.

Het voorgestelde eerste lid van artikel 18a regelt dat de wooncoöperatie een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid is, die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van hun woongelegenheden. Dit betekent dat de bepalingen van titel 2 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek inzake de vereniging van toepassing zijn.

Het tweede lid bepaalt dat de leden van een wooncoöperatie eigenaren of huurders dienen te zijn van ten minste vijf woningen die in elkaars nabijheid gelegen zijn. Deze bepaling biedt zowel eigenaren van appartementen als eigenaren van rijtjes- of losstaande woningen de gelegenheid om gezamenlijk een wooncoöperatie op te richten, met als doel gezamenlijk te voorzien in het beheer en onderhoud van hun woongelegenheden. De wooncoöperatie kan, in geval van een splitsing van de woningen van de leden in appartementsrechten, bestaan naast een vereniging van eigenaars (VvE). Die VvE beheert dan de gemeenschappelijke ruimten en de wooncoöperatie de particuliere gedeelten van de in appartementsrechten gesplitste woningen. Als de VvE een regeling heeft voor het beheer van die particuliere gedeelten op grond van artikel 112 lid 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, wordt die regeling door het bestaan van een wooncoöperatie niet opzij gezet. Uiteraard zal een lid van een wooncoöperatie dat een appartementsrecht bezit, ook lid zijn van de VvE.

Het derde lid voorziet in een grondslag om bij algemene maatregel van bestuur (hierna: AMvB) nadere voorschriften te geven omtrent wooncoöperaties. Gedacht wordt aan voorschriften omtrent het beperken van de te leveren diensten (zie hierna over de wijziging van artikel 45, tweede lid, onderdeel c) tot leningen ten behoeve van financiering van onderhoud, omtrent het aandeel huishoudens met een huishoudinkomen onder de inkomensgrens in het totaal van de leden van de wooncoöperatie, omtrent de oprichting van een wooncoöperatie, omtrent het opstellen van een coöperatieplan, omtrent de relatie tussen de toegelaten instelling en

degenen die het initiatief nemen om een wooncoöperatie op te richten en omtrent een onderhoudsfonds dat gevuld wordt door degenen die woningen verkopen aan leden van wooncoöperaties.

Naast artikel 18a worden verschillende andere wijzigingen voorgesteld die daarmee direct verband houden.

Door de voorgestelde definitie van «inkomensgrens» in artikel 1, eerste lid, (artikel I, onderdeel A, onder 1, e) wordt bereikt dat het bedrag, dat nu volgens de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting en straks bij de toepassing van artikel 48, eerste lid, de doelgroep begrenst aan wie de toegelaten instelling 90% van haar woongelegenheden met een inkomen beneden de huursubsidiëgrens (€ 699,48 (prijsspeil 2014)) moet toewijzen, tevens de doelgroep markeert bij het verlenen van diensten aan leden van wooncoöperaties. Dat bedrag is nu € 34.678.

Via een wijziging in artikel 45, tweede lid, onderdeel c, (artikel I, onderdeel S, onder b) wordt het verlenen van diensten aan de leden van een wooncoöperatie tot het werkdomein van toegelaten instellingen verklaard. Daarbij gaat het alleen om leden met een huishoudinkomen onder de inkomensgrens die hun woning van de toegelaten instelling hebben gekocht. Als gezegd, zullen die diensten worden beperkt tot leningen ten behoeve van financiering van onderhoud van woningen van die leden.

Met een wijziging van artikel 48, vierde lid (artikel I, onderdeel T, onder 2) wordt bereikt dat ook de gegevens over het huishoudinkomen die de toegelaten instelling in het kader van de toepassing van artikel 45, tweede lid, onderdeel c, verkrijgt, alleen voor die toepassing mogen worden gebruikt.

Artikel 61s wordt zodanig gewijzigd, dat ook AMvB's op grond van artikel 18a, derde lid, gedurende vier weken bij beide kamers der Staten-Generaal zullen moeten worden «voorgehangen» (artikel I, onderdeel AD).

Artikel 93 zal moeten gaan bepalen dat de Minister ook ambtenaren benoemt in verband met het toezicht op de naleving door toegelaten instellingen van de voorschriften in verband met de wooncoöperaties, ook die welke bij AMvB zullen worden gegeven (artikel I, onderdeel AE). De wijziging in artikel 105, eerste lid, (artikel I, onderdeel AF) ligt in het verlengde daarvan.

Ten slotte zal de driejaarlijkse evaluatie van het wetsvoorstel voor de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Kamerstukken 32 769) (hierna: het wetsvoorstel) en de novelle, geregeld in artikel XXII van dat wetsvoorstel, ook op de regeling van de wooncoöperaties betrekking hebben, en zullen de wooncoöperaties daaraan alle medewerking moeten verlenen (artikel I, onderdeel AK, onder b en c).

Consultatie

De Minister heeft op 23 juni 2014 zijn ideeën over de wooncoöperatie gedeeld met verschillende partijen in de sector, met de vraag om een reactie voor 15 augustus 2014. In totaal zijn 16 reacties ontvangen. Een deel van de inhoud had direct betrekking op hetgeen via het wetsvoorstel geregeld wordt. Vrijwel alle reacties waren positief over de wettelijke verankering van de wooncoöperatie en de mogelijkheid voor de toegelaten instelling om diensten te verlenen aan de leden van een wooncoöperatie. Deze punten vormen dan ook de kern van het voorstel in deze nota van wijziging.

Een tevens vaak genoemd punt is dat de wooncoöperatie ook kansen biedt voor (scheefwonende) middeninkomens en dat de collectieve organisatievorm veel potentie heeft om een betekenisvolle toevoeging te

zijn op de woningmarkt. De regering ziet deze potentie ook en is dan ook verheugd te zien dat dergelijke initiatieven reeds ontstaan zonder wettelijke basis. Niettemin zal de kennis- en ervaringsontwikkeling op dit punt gestimuleerd en gevolgd worden en mocht daar aanleiding toe zijn ook de regelgeving nader worden beschouwd. De ervaringen binnen het koplopersprogramma Wooncoöperaties van Platform31 zullen hieraan kunnen bijdragen. Dit programma is zowel gericht op wooncoöperaties waarbij sprake is van individueel eigendom als van collectief eigendom en op alle inkomensgroepen. Het kabinet wil vooruitlopend op de formele evaluatie van de Herzieningswet de ontwikkeling van de wooncoöperatie evalueren, twee jaar na het in werking treden van die wet.

Zoals in de inleiding op deze toelichting is beschreven, beoogt dit voorstel met name de lagere inkomens een reële keuze te geven tussen huren en kopen, waarmee hun zelforganiserend vermogen meer ruimte krijgt. Hiermee wordt een solide en duurzame basis gelegd onder het tot stand komen van wooncoöperaties.

2. Het vervallen van de verplichting tot aanwijzing van een algemeen toepasselijke governancecode, en het in verband daarmee opnemen van enkele bepalingen in de novelle

artikelen 25, 29b, 30 en 31 (nota van wijziging artikel I, onderdelen H, onder 1, b, J, onder 2, K, onder 2, en L)

Artikel 31, tweede lid, van het wetsvoorstel bepaalt dat bij AMvB een governancecode wordt aangewezen die voor alle toegelaten instellingen van toepassing zal zijn. Dat artikel is als gevolg van de aanvaarding van een amendement van de Tweede Kamerleden Van Bochove en Bernds en in het wetsvoorstel opgenomen. De bedoeling van die leden was dat de governancecode van Aedes vereniging van woningcorporaties (hierna: Aedes) en de Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties (VTW) als zodanig zou worden aangewezen.

De regering heeft indertijd het amendement ontraden, omdat daarmee een ongebruikelijke wettelijke figuur zou ontstaan, namelijk een privaatrechtelijk instrument van een meerderheid van de sector, dat door de wetgever de facto «algemeen verbindend» wordt verklaard zonder een verzoek van een meerderheid van de sector (zoals artikel 61m bij de daarin geregelde algemeenverbindendverklaringen vereist). Een ander argument betreft de handhaving, specifiek ten aanzien van toegelaten instellingen die niet bij Aedes of de VTW zijn aangesloten. Kenmerk van een privaatrechtelijke code is dat het toezicht privaatrechtelijk geregeld dient te zijn. De genoemde governancecode regelt alleen het toezicht op de naleving en het treffen van sancties voor de bij Aedes en de VTW aangesloten toegelaten instellingen. Aedes heeft er ook op gewezen geen maatregelen te kunnen treffen tegen niet bij haar aangesloten toegelaten instellingen.

Omdat met de novelle een verdere versterking van de borging van de kwaliteit van de governance wettelijk wordt geregeld door middel van de toetsing van de geschiktheid van bestuurders en commissarissen heeft de regering nogmaals overwogen of de aanwijzing van die code een nuttig instrument is. De regering is daarbij tot de conclusie gekomen dat met de novelle een groot aantal essentiële elementen dat betrekking heeft op eisen aan de governance reeds in het wetsvoorstel en de novelle wordt verankerd. Genoemd kunnen bijvoorbeeld worden de voorafgaande betrokkenheid van de raad van toezicht bij besluiten van het bestuur zoals neergelegd in principe II.1 van de code, de taak en werkwijze van de raad van toezicht zoals neergelegd in principe III.1, de onafhankelijkheid van de raad van toezicht (principe III.2), de deskundigheid en samenstelling (principe III.3), de financiële verslaglegging (principe IV.1) en de vierjaarlijkse visitatie (principe V.2).

Op een drietal elementen, waarin die code wel voorziet maar het wetsvoorstel en de novelle nog niet, stelt de regering voor de novelle aan te vullen. Het gaat om een verplichting tot benoeming van bestuurders voor maximaal vier jaar met de mogelijkheid tot herbenoeming voor telkens maximaal vier jaar (opgenomen in het voorgestelde nieuwe derde lid van artikel 25), een verplichting tot permanente educatie voor bestuurders (opgenomen in het nieuwe artikel 29b), en leden van de raad van toezicht (opgenomen in het nieuwe tweede lid van artikel 31) en een statutaire verplichting tot evaluatie van het functioneren van de raad van toezicht (opgenomen in artikel 30, elfde lid, onderdeel b). De laatste twee bepalingen zijn nu nog geen onderdeel van de governancecode, maar behoren wel reeds tot de voornemens van Aedes en VTW om die code aan te vullen. Die voornemens zijn ook opgenomen in de evaluatie 'Verbetering kwaliteit intern toezicht woningcorporaties' van de commissie-Winter, die daarin in opdracht van de VTW aanbevelingen heeft gedaan om de kwaliteit van het interne toezicht te verbeteren.

Met de verplichting tot permanente educatie wordt ook aangesloten bij de wens van de Tweede Kamer die is verwoord in de motie van het lid Verhoeven (Kamerstukken II 2012/2013, 29 453, nr. 300) waarin de regering wordt gevraagd in overleg te gaan met de VTW en Aedes om te bezien op welke wijze permanente educatie van de leden van de raad van toezicht opgenomen kan worden in de governancecode. Zoals boven uiteengezet hecht de regering er aan dit element, ook voor de bestuursleden, in de Woningwet te verankeren, waarmee is verzekerd dat deze verplichting zal gelden voor alle toegelaten instellingen.

Met deze aanpassingen zijn alle elementen die aangaande de governance wettelijk geregeld moeten worden in het wetsvoorstel en de novelle opgenomen. Het aanwijzen van een code is daarnaast niet meer nodig. Die verplichting komt met deze nota van wijziging dan ook te vervallen. De handhaving van de governancecode blijft de verantwoordelijkheid van Aedes en VTW, voor zover het de bij hen aangesloten toegelaten instellingen betreft.

Voor een aantal overige principes uit de governancecode geldt dat deze primair tot aanvullende zelfregulering kunnen worden gerekend die geen wettelijke verankering behoeven (bijvoorbeeld dat de toegelaten instelling haar strategie laat toetsen door de raad van toezicht). Dit betekent uiteraard niet dat de regering het belang van een governancecode niet onderkent. Integendeel; een governancecode waarbij de toegelaten instellingen samen afspraken maken, zich daarover verantwoorden en zich daarop laten toetsen, draagt bij aan goed ondernemingsbestuur en geeft uiting aan het feit dat de sector daarin ook zelf haar verantwoordelijkheid neemt.

3. Overige inhoudelijke wijzigingen

a. bestemming van de winst van NV's en BV's die met een toegelaten instelling zijn verbonden

nieuw artikel 21b en wijziging artikel 23, tweede lid, onderdeel a (nota van wijziging artikel 1, onderdelen F, onder 2, en G, onder b)

Het is gewenst dat de winst van NV's en BV's die met een toegelaten instelling zijn verbonden uitsluitend aan de aandeelhouders ten goede komt, en dat bij de statuten niet daarvan kan worden afgeweken. Zodoende zijn de toegelaten instellingen verzekerd van de winstuitkeringen uit die BV's, uiteraard al naar gelang hun aandelenbezit.

Om dat bij die BV's te bewerkstelligen wordt voorgesteld de novelle met een nieuw artikel 21b aan te vullen (onderdeel F, onder 2). In dat artikel wordt de regeling in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek buiten toepassing

verklaard, welke regeling onder meer inhoudt dat de algemene vergadering de bestemming van de winst bepaalt.

Om dat bij die NV's te bewerkstelligen wordt voorgesteld om in artikel 23, tweede lid, onderdeel a, een verwijzing naar artikel 105 lid 1 van dat boek in te voegen (onderdeel G, onder b), waardoor onmogelijk wordt gemaakt dat de statuten iets anders over de winst gaan bepalen dan dat die aan de aandeelhouders ten goede komt, wat in genoemd artikellid als hoofdregel voor NV's is neergelegd.

b. aanwijzing financiële instellingen

nieuw artikel 21c (nota van wijziging artikel I, onderdeel F, onder 3)

Artikel 21b (met deze nota van wijziging vernummerd tot artikel 21c), eerste lid, bepaalt dat bij AMvB instellingen worden aangewezen waarbij de toegelaten instelling financiële middelen kan aantrekken. Met deze nota van wijziging is verduidelijkt dat het gaat om de aanwijzing van categorieën van financiële instellingen. Zoals in de proeve van de AMvB (Kamerstukken II 2013/2014, 33 966, nr. 6, art. 1.11) is aangegeven wordt daarbij onder meer gedacht aan banken met minimaal een single A-rating en instellingen die onder de Wet financieel toezicht vallen, zoals pensiofondsen en verzekeraars.

Met de wijzigingen in artikel 21c (nieuw) wordt ook voorgesteld het toepassingsbereik van de bepaling uit te breiden tot alle transacties van de toegelaten instellingen met de betrokken categorieën van financiële instellingen. Transacties met andere financiële instellingen zijn daarmee niet meer toegestaan.

Om rekening te kunnen houden met gewijzigde (economische) omstandigheden is het wenselijk de criteria desgewenst (tijdelijk) te kunnen aanpassen. Daarom is met deze nota van wijziging toegevoegd dat niet alleen bij maar ook krachtens AMvB nadere regels gesteld kunnen worden.

c. beperking vestiging pand- en hypotheekrecht op Daeb-bezit toegelaten instellingen

artikel 21d, nieuw tweede lid (nota van wijziging artikel I, onderdeel F, onder 4, b)

Met deze nota van wijziging wordt voorgesteld in artikel 21d een tweede lid in te voegen, waarin wordt bepaald dat de vestiging van een pand- of hypotheekrecht op Daeb-bezit van toegelaten instellingen ten behoeve van hun Daeb-activiteiten door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dan wel instellingen die die Daeb-activiteiten financieren niet beperkt kan worden door enig beding van derden. Daarmee wordt verzekerd dat derden geen zekerheden aan de Daeb-activiteiten kunnen onttrekken tegen de wil van het WSW en de financiers van Daeb-vastgoed in. Een beding dat strijdig is met deze bepaling is nietig.

d. uitbreiding gevallen waarin niet-goedgekeurde verkoopbesluiten nietig zijn

artikel 27, vierde lid (nota van wijziging artikel I, onderdeel I/onderdeel M, onder 3)

Voorgesteld wordt om de gevallen waarin verkoopbesluiten nietig zijn in twee opzichten uit te breiden. In de eerste plaats dient die nietigheid mede van toepassing te zijn op besluiten tot de verkoop door de toegelaten instelling van aandelen in dochtermaatschappijen. In de tweede plaats dient niet alleen het nemen maar ook het uitvoeren van verkoopbe-

sluiten, zowel die met betrekking tot woningen als die met betrekking tot aandelen, nietig te zijn.

Deze aanscherpingen vloeien voort uit de gedachte dat ook verkoop van aandelen in een dochtermaatschappij grote gevolgen voor de financiële positie van toegelaten instellingen kan hebben, en dat geen enkele verkoop waarop het toestemmingsvereiste van toepassing is, doorgang zou moeten kunnen vinden. Daarmee wordt voorkomen dat maatschappelijk bestemd vermogen verloren gaat doordat de toegelaten instelling in strijd met de wet handelt.

e. verplicht stellen zienswijze WSW op voorgenomen niet-Daeb-activiteiten

artikel 44d, tweede lid (nota van wijziging artikel I, onderdeel R, onder b)

Voorgesteld wordt om in artikel 44d, tweede lid, tot uitdrukking te brengen dat de zienswijze van het WSW noodzakelijk is voor de goedkeuring door de Minister van niet-Daeb activiteiten door toegelaten instellingen. Dat gebeurt door te bepalen dat het WSW zijn zienswijze moet doen toekomen aan de toegelaten instelling.

f. kunnen overbrengen van «zorgwoningen» naar niet-Daeb tak

artikel 50, eerste lid, en artikel II, vierde lid (nota van wijziging artikel I, onderdelen W, onder 1, en AG, onder 3)

Het wetsvoorstel biedt de mogelijkheid om, bij of na de administratieve of juridische scheiding, woningen die en maatschappelijk vastgoed dat tot de Daeb-tak behoort over te brengen naar de niet-Daeb tak. Voor woonruimten in zorgcomplexen is dat niet mogelijk gemaakt. Er is geen reden om het overbrengen naar de niet-Daeb tak van die woonruimten te verbieden. Met deze wijzigingen wordt voorgesteld om dat ook mogelijk te maken.

g. weigering fusie bij overschrijding financieringsgrens

artikel 53, vierde lid, nieuw onderdeel c (nota van wijziging artikel I, onderdeel Y, onder 1, c)

Voorgesteld wordt om in artikel 53, vierde lid, een weigeringsgrond voor een fusie toe te voegen. Die weigeringsgrond komt er op neer dat een fusie geweigerd kan worden wanneer de toegelaten instelling na fusie de in artikel 21c (nieuw) genoemde grens (een maximaal percentage aan financiering ten opzichte van de WOZ-waarde van het bezit) zou overschrijden.

4. Redactioneel-technische wijzigingen

a. wijzigingen in delegatiebepalingen

nota van wijziging artikel I, onderdelen E, I/M/onderdeel 4, M, R, onder d, T, onder 3, V, W, onder 3, X, Y, onder 2, en AG, onder 5

Met deze onderdelen worden verschillende wijzigingen in de bepalingen voorgesteld waarin het geven van voorschriften of nadere voorschriften wordt gedelegeerd aan een AMvB of een ministeriële regeling. De noodzaak van deze wijzigingen is vooral aan het licht gekomen bij het ontwerpen van de AMvB op grond van het wetsvoorstel en de novelle. In een van de wijzigingen is neergelegd dat artikel 35 de mogelijkheid biedt om bij ministeriële regeling voorschriften te geven

voor de inrichting van de jaarrekening (artikel I, onderdeel M, van de nota van wijziging). Dit is in mede van belang om de noodzakelijke scheiding tussen de Daeb- en de niet-Daeb activiteiten inzichtelijk te maken en te uniformeren.

b. wijzigingen als gevolg van wijzigingen in andere wetgeving

artikel I, onderdelen A, onder 1, e, AB, onder b, AH, AI en AJ, onder b

Wijzigingen in andere wetgeving zijn wederom van invloed op het wetsvoorstel en de novelle. In verband hiermee worden de volgende wijzigingen voorgesteld.

Naar verwachting zal door middel van de Reparatiewet BZK 2014 (Kamerstukken 33 951) de begripsomschrijving van «rooilijn» nog in 2014 uit artikel 1 van de Woningwet worden geschrapt. Dat dient dan ook eveneens te gebeuren met de begripsomschrijving van «rooilijn» in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet als opgenomen in het wetsvoorstel (artikel I, onderdeel A, onder 1, e).

In de loop van 2014 is de Wet op de Kamer van Koophandel in werking getreden. Als gevolg daarvan dient artikel 61j van het wetsvoorstel rechtstreeks te worden gewijzigd in plaats van via het samenloopartikel XVC dat in de novelle was opgenomen. Artikel I, onderdelen AB, onder b, en AJ, onder b, voorzien daarin.

De noodzakelijke wijzigingen in de Warmtewet en de Wet op belastingen van rechtsverkeer, die via de novelle in de artikelen X en XV, onderdeel B, b, van het wetsvoorstel zouden worden neergelegd, blijken inmiddels via andere wetgeving te zijn doorgevoerd, zodat die wijzigingen kunnen vervallen (artikel I, onderdelen AH en AI).

c. technische wijzigingen als gevolg van andere in deze nota van wijziging opgenomen wijzigingen, en redactionele verbeteringen

artikel I, overige onderdelen

In deze onderdelen worden technische wijzigingen en redactionele verbeteringen voorgesteld. Zo wordt door middel van een wijziging in artikel 38 de indruk weggenomen dat niet alleen de jaarstukken, maar ook de beschikbare zienswijzen van gemeenten daarop voor 1 juli aan de Minister zouden moeten worden gezonden. Dat is met betrekking tot die zienswijzen uiteraard niet mogelijk, omdat ook de gemeenten de jaarstukken pas op 1 juli ontvangen. In artikel I, onderdeel O, onder 1 en 2, wordt dit rechtgezet. De in artikel 41a, eerste lid, te schrappen zin (artikel I, onderdeel P) wekte de indruk dat de in artikel 41 neergelegde procedure voor uitbreiding van het werkgebied van toegelaten instellingen deels ook voor de voornemens, bedoeld in dat lid, geldt. Dat is niet het geval. De nadere regels over de goedkeuring van die voornemens worden integraal bij AMvB op grond van het tweede lid gegeven.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok