



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 22 november 2021, nr. 2021-0000612439, houdende wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

Gelet op de artikelen 35, zesde lid, 44a, eerste lid, onderdeel a, 47a, tweede lid, en 48, eerste lid, van de Woningwet en de artikelen 17, 19, derde lid, 22, eerste lid, onderdelen a, onder 2°, onder ii en g, tweede lid en derde lid, 23e, tweede lid, 24a, 31, derde en vierde lid, 40, tweede lid, 52e, tweede lid, onderdeel a, derde lid, onderdelen b en c, vierde lid en vijfde lid, 56, tiende lid, 65, vierde lid, 75, derde lid, 86, derde lid en 104, derde lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

Besluit:

ARTIKEL I

De **Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 5, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a, onder 1°, wordt 'en II, tiende lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting: voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van laatstgenoemde wet;' vervangen door ': voor 1 juli 2015;'
2. In onderdeel c, onder 1°, vervalt 'II, tiende lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

B

Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt 'meldt' vervangen door 'doet de raad van commissarissen van', wordt na 'toegelaten instelling' ingevoegd 'een aanvraag voor een zienswijze aan' en wordt na 'hem' ingevoegd 'voor'.
2. In het tweede lid wordt 'toegelaten instelling' vervangen door 'raad van commissarissen', 'melding' vervangen door 'aanvraag' en 'meldingsformulier' vervangen door 'aanvraagformulier'.
3. Het derde lid wordt als volgt gewijzigd:
 - a. In de aanhef wordt 'melding' vervangen door 'aanvraag'.
 - b. In onderdeel a, onder 4°, wordt 'en onder gebruikmaking van een door de Minister beschikbaar te stellen geschiktheidsmatrix;' vervangen door '; en'.
 - c. Onder vervanging van de puntkomma aan het slot van onderdeel a, onder 5°, door een punt vervalt onderdeel a, onder 6° en 7°.
 - d. In onderdeel b wordt 'onder 1°, 2°, 4°, 5° en 6°' vervangen door 'onder 1°, 2°, 4° en 5°'.

C

In artikelen 7 en 8 wordt 'melding' telkens vervangen door 'aanvraag'.



D

In artikel 9, eerste lid, onderdeel d, wordt na 'is dat taxatierapport' ingevoegd 'en de daarin gehanteerde waardepeildatum'.

E

Artikel 10 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef wordt 'combinatie van bedingen, bedoeld in artikel 23, eerste lid, onderdeel b, van het besluit, maakt' vervangen door 'voorwaarden, bedoeld in artikel 22, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, onder ii, van het besluit, maken'.

2. In onderdeel b wordt 'artikel 23, tweede lid, onderdeel b' telkens vervangen door 'artikel 22, tweede lid'.

F

In artikel 11, eerste en vijfde lid, wordt 'artikel 23, tweede lid, onderdeel b' vervangen door 'artikel 22, tweede lid'.

G

In artikel 12a wordt 'artikel 24, onderdeel g' vervangen door 'artikel 22, eerste lid, onderdeel d'.

H

Na artikel 12a wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 12b

De waarde, bedoeld in de artikelen 22, derde lid, en 24a van het besluit, is ten minste de beleidswaarde overeenkomstig bijlage 2 bij deze regeling en ten hoogste de modelmatige marktwaarde voor de verkopende toegelaten instelling dan wel de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat.

I

Artikel 14, derde lid, vervalt.

J

In artikel 15, tweede lid, wordt na 'artikel 49, eerste lid, tweede volzin' ingevoegd 'van de wet,'.

K

In het opschrift van hoofdstuk III, afdeling 1, paragraaf 1, wordt 'het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid' vervangen door 'de gemeentelijke woonvisie'.

L

Artikel 19a wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt 'artikel 44, vierde lid' vervangen door 'artikel 44, derde lid'.

2. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel a wordt 'een beschrijving van het' vervangen door 'de' en 'volkshuisvestingsbeleid' vervangen door 'woonvisie'.

b. In onderdeel d wordt 'artikel 44, tweede lid' vervangen door 'artikel 44, eerste lid'.

c. In onderdeel e wordt 'het volkshuisvestingsbeleid' vervangen in 'de woonvisie' en 'artikel 44, tweede lid' vervangen door 'artikel 44, eerste lid'.



M

In artikel 19b wordt 'twee weken' vervangen door 'vier weken'.

N

In artikel 19c, tweede lid, wordt 'Minister' vervangen door 'minister'.

O

Artikel 19d wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt 'het' vervangen door 'de' en 'volkshuisvestingsbeleid' vervangen door 'woonvisie'.
2. In onderdeel b wordt 'het' vervangen door 'de' en 'volkshuisvestingsbeleid' vervangen door 'woonvisies'.
3. In onderdeel c wordt 'artikel 38, eerste lid' vervangen door 'artikel 38, eerste lid'.
4. In onderdeel e wordt 'artikel 39, tweede lid' vervangen door 'artikel 39, eerste lid'.

P

Hoofdstuk III, afdeling 1, paragrafen 2 en 3, vervallen.

Q

Artikel 22 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het vierde lid, onderdeel a, wordt na 'Wet studiefinanciering 2000' ingevoegd 'of een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet tegemoetkoming onderwijsbijdrage en schoolkosten' en vervalt onderdeel d.
2. In het elfde lid wordt 'bijlage 5' vervangen door 'bijlage 4'.

R

In artikel 22a, aanhef, wordt 'artikel 48, eerste lid' vervangen door 'artikel 47a, tweede lid'.

S

Na hoofdstuk III, afdeling 2, wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

AFDELING 2A. WERKZAAMHEDEN TEN BEHOEVE VAN DERDEN

Artikel 22b

1. De overeenkomst, bedoeld in de artikelen 52d, tweede lid, onderdeel b, en 52e, tweede lid, onderdeel d, van het besluit, omvat ten minste:
 - a. een omschrijving van de werkzaamheden waar die overeenkomst betrekking op heeft, alsmede van de gebouwen en hun aanhorigheden waar die werkzaamheden betrekking op hebben;
 - b. de duur van die overeenkomst;
 - c. de bepaling dat de lasthebber verplicht is om te handelen in naam van de lastgever;
 - d. de hoogte van het loon dat de lastgever de lasthebber verschuldigd is.
2. De ontwerpovereenkomst, bedoeld in artikel 52e, derde lid, onderdeel c, van het besluit:
 - a. heeft een duur van ten hoogste tien jaar, welke duur steeds voor ten hoogste tien jaar verlengd kan worden;
 - b. bevat niet het beding dat de huurder, indien de overeenkomst door hem of op zijn verzoek geheel of gedeeltelijk wordt ontbonden, gehouden is een geldsom of een andere prestatie te voldoen;
 - c. verleent de huurder niet het recht het gebouw op een bepaald tijdstip te verwerven;
 - d. bevat voorzieningen met betrekking tot:
 - 1°. het eindigen van de overeenkomst in het geval de duur waarvoor de toestemming,



- bedoeld in artikel 52d, eerste lid, van het besluit, is verleend, is verstreken en in het geval de toestemming op grond van artikel 52h van het besluit tussentijds wordt ingetrokken; en
- 2°. de gevolgen van het eindigen van de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, zevende lid, van de wet, voor verplichtingen of aanspraken jegens derden die met het verrichten van die werkzaamheden samenhangen.

3. Er is niet voldoende vermogen beschikbaar, als bedoeld in artikel 52e, derde lid, onderdeel d, van het besluit, indien niet wordt voldaan aan de normen voor de solvabiliteit en de loan-to-value van de autoriteit, nadat zowel de vorderingen aan de activa-zijde van de balans als het vreemd vermogen aan de passiva-zijde van de balans zijn verhoogd met de te betalen huurprijs vermenigvuldigd met de looptijd van de overeenkomst in maanden, met een maximum van 120 maanden, alsmede met de resterende huurverplichtingen uit eerder aangegane zodanige overeenkomsten.
4. De toestemming, bedoeld in artikel 52e, vijfde lid, van het besluit, wordt niet verleend indien de toegelaten instelling, de verbonden onderneming, of de samenwerkingsvennootschap, in het laatste verslagjaar en rekening houdend met het bepaalde in artikel 52e, derde lid, onderdeel d, van het besluit, niet kan voldoen aan de normen voor de financiële ratio's die worden gehanteerd door de autoriteit.

Artikel 22c

Voor de verklaring, bedoeld in artikel 52g, eerste lid, van het besluit, wordt gebruikgemaakt van het formulier dat is opgenomen in:

- a. bijlage 8 bij deze regeling, indien de verklaring wordt gegeven door het college, bedoeld in dat lid; of
- b. bijlage 9 bij deze regeling, indien de verklaring wordt gegeven door het orgaan, bedoeld in het derde lid van dat artikel.

T

De artikelen 22b en 22c worden vervangen door een artikel, luidende:

Artikel 22b

1. Het bedrag van investering, bedoeld in artikel 52d, tweede lid, onderdeel a, van het besluit is ten hoogste € 37.500.
2. De ontwerpovereenkomst, bedoeld in artikel 52d, derde lid, onderdeel b, van het besluit:
- a. heeft een duur van ten hoogste vijftien jaar, welke duur steeds voor ten hoogste tien jaar verlengd kan worden;
- b. bevat niet het beding dat de huurder, indien de overeenkomst door hem of op zijn verzoek geheel of gedeeltelijk wordt ontbonden, gehouden is een geldsom of een andere prestatie te voldoen;
- c. verleent de huurder niet het recht het gebouw op een bepaald tijdstip te verwerven;
- d. bevat voorzieningen met betrekking tot:
- 1°. het eindigen van de overeenkomst in het geval de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, zevende lid, van de wet, op grond van artikel 52f van het besluit worden beëindigt; en
- 2°. de gevolgen van het eindigen van de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, zevende lid, van de wet, voor verplichtingen of aanspraken jegens derden die met het verrichten van die werkzaamheden samenhangen.
3. Er is niet voldoende vermogen beschikbaar, als bedoeld in artikel 52d, derde lid, onderdeel c, van het besluit, indien niet wordt voldaan aan de normen voor de solvabiliteit en de loan-to-value van de autoriteit, nadat zowel de vorderingen aan de activa-zijde van de balans als het vreemd vermogen aan de passiva-zijde van de balans zijn verhoogd met de te betalen huurprijs vermenigvuldigd met de looptijd van de overeenkomst in maanden, met een maximum van 120 maanden, alsmede met de resterende huurverplichtingen uit eerder aangegane zodanige overeenkomsten.

U

In artikel 24 wordt 'artikel 65, eerste tot en met derde lid' vervangen door 'artikel 65, eerste tot en met vierde lid'.



V

Artikel 30 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt 'moet gebaseerd zijn op de beoogde balans per 31 december 2016' vervangen door 'is gebaseerd op de laatstelijk vastgestelde balans over een volledig kalenderjaar'.
2. Het tweede lid alsmede de aanduiding '1.' voor het eerste lid vervallen.

W

Artikel 37 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt 'worden' vervangen door 'is' en 'per 31 december 2016' door 'uit de laatstelijk vastgestelde balans over een volledig kalenderjaar'.
2. Het tweede lid alsmede de aanduiding '1.' voor het eerste lid vervallen.

X

In artikel 40a, onderdeel c, wordt 'bijlage 13' vervangen door 'bijlage 8'.

Y

Artikel 45 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid vervalt, onder vernummering van het tweede en derde lid tot eerste en tweede lid.
2. In het tweede lid (nieuw) wordt 'in het eerste lid genoemde beleidsregels' vervangen door 'ingetrokken Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

Z

Artikel 46 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid vervalt, onder vernummering van het tweede en derde lid tot eerste en tweede lid.
2. In het tweede lid (nieuw) wordt 'in het eerste lid genoemde beleidsregels' vervangen door 'ingetrokken Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

AA

Bijlage 1, hoofdstuk A, wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder de kop 'Uitzondering op de inkomenstoets' wordt in onderdeel II, na 'andere student' ingevoegd 'of scholier, die recht heeft op een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet tegemoetkoming onderwijsbijdrage en schoolkosten,'.
2. Onder de kop 'Uitzondering op de inkomenstoets' wordt, onder vervanging van de punt door een puntkomma aan het slot van onderdeel IV, een onderdeel toegevoegd, luidende:

V. woningzoekenden die recht hebben op een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet tegemoetkoming onderwijsbijdrage en schoolkosten en die de woongelegenheden als enig scholier of met maximaal één andere scholier of student willen betrekken (bewijs van tegemoetkoming verstrekt door DUO, waaruit blijkt dat de betrokkene bij deze doelgroep behoort volstaat);

BB

Na bijlage 7 worden twee bijlagen ingevoegd, luidende:

BIJLAGE 8. BIJ ARTIKEL 22C, ONDERDEEL A, VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Verklaring gemeente bij werkzaamheden door een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap



Het college van B&W van de gemeente _____, verklaart dat:

- Het op de hoogte is dat toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap _____, verder genoemd 'toegelaten instelling', voornemens is om werkzaamheden te verrichten in het gebouw aan adres _____, verder genoemd 'gebouw', in bezit van pandeigenaar _____, verder genoemd 'pandeigenaar';
- Via algemene bekendmaking gedurende vier weken langs elektronische weg is nagegaan of anderen dan de toegelaten instelling werkzaamheden in het gebouw wensen te verrichten;
- Die algemene bekendmaking in elke vorm en in elk medium dezelfde informatie bevatte, waaronder in elk geval een omschrijving van het bewuste gebouw, het startmoment en duur van de opdracht en de wijze waarop het gebouw na afloop van de opdracht dient te worden opgeleverd.

Datum: _____

Handtekening: _____

Naam: _____

BIJLAGE 9. BIJ ARTIKEL 22C, ONDERDEEL B, VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Verklaring openbaar lichaam bij werkzaamheden door een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap

Het orgaan dat is belast met het dagelijks bestuur in het openbaar lichaam _____, verklaart dat:

- Het op de hoogte is dat toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap _____, verder genoemd 'toegelaten instelling', voornemens is om werkzaamheden te verrichten in het gebouw aan adres _____, verder genoemd 'gebouw', in bezit van pandeigenaar _____, verder genoemd 'pandeigenaar';
- Via algemene bekendmaking gedurende vier weken langs elektronische weg is nagegaan of anderen dan de toegelaten instelling werkzaamheden in het gebouw wensen te verrichten;
- Die algemene bekendmaking in elke vorm en in elk medium dezelfde informatie bevatte, waaronder in elk geval een omschrijving van het bewuste gebouw, het startmoment en duur van de opdracht en de wijze waarop het gebouw na afloop van de opdracht dient te worden opgeleverd.

Datum: _____

Handtekening: _____

Naam: _____

CC

Bijlagen 8 en 9 vervallen.

DD

Bijlage 13 wordt vernummerd tot bijlage 8 en in artikel 11 van die bijlage wordt 'artikel 15 lid 1 van het Reglement van Deelneming' vervangen door 'bijlage B van Beleidsregel II, kader voor borging van geldleningen van Deelnemers van Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw,'.

ARTIKEL II

1. Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2022 en werkt ten aanzien van artikel I, onderdeel H, terug tot en met 1 januari 2021.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op artikel I, onderdelen S en BB, die in werking treden met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin deze regeling wordt geplaatst en terugwerken tot en met 28 oktober 2021.



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

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



TOELICHTING

1. Inleiding

Met deze wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV) is uitwerking gegeven aan de aanpassing van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie (hierna: Evaluatiewet Woningwet).¹ Deze wet treedt op 1 januari 2022 in werking.

2. Aanleiding

Zoals in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel van de Evaluatiewet Woningwet is beschreven,² heeft het geheel aan wijzigingen naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet tot doel de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid van de regelgeving ten aanzien van toegelaten instellingen (hierna ook: woningcorporaties) te verbeteren. Dit wordt gedaan door meer mogelijkheden te geven voor lokaal maatwerk, ruimte te geven voor meer risicogericht toezicht en de administratieve lasten te beperken. Dit uit zich onder meer in de schrapping van detailregels en uitvoeringsvoorschriften, het wegnemen van de stapeling van dubbele waarborgen en het vereenvoudigen en verduidelijken van regels. In samenhang met de wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie is het onderliggende Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) aangepast. Met de onderhavige wijziging van de RTIV worden de aanpassingen naar aanleiding van de evaluatie doorgevoerd. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) voor bepaalde onderwerpen in de regelgeving beleidsregels kan opstellen en toepassen.

De onderhavige toelichting is voor de overzichtelijkheid op gelijke wijze opgebouwd als de nota van toelichting bij het BTIV. De wijzigingen zijn in vijf blokken ingedeeld: algemene bepalingen, governance, lokale driehoek, werkdomein en overige bepalingen. Binnen deze blokken is, waar mogelijk, de volgorde van de artikelen aangehouden.

Onder algemene bepalingen wordt nader ingegaan op de verkoopregels voor toegelaten instellingen. De wijzigingen in dit blok zien met name op het verduidelijken van de regelgeving en het doorvoeren van enkele beleidsmatige wijzigingen (vrijstelling van de overdrachtsbelasting). In het tweede blok, dat over governance gaat, ziet de wijziging met name op het beperken van de administratieve lasten. In het derde blok zijn in het kader van de geschilbeslechting binnen de lokale driehoek enkele termijnen aangepast. Het vierde blok gaat over onderwerpen op het werkdomein van toegelaten instellingen, waaronder de markttoets, werkzaamheden voor derden en passend toewijzen. De wijzigingen op deze onderwerpen beogen de goedkeuringsprocedures te verlichten, meer ruimte te geven voor lokaal maatwerk en enkele beleidsmatige wijzigingen door te voeren (het uniformeren van de regels voor werkzaamheden voor derden en de regels ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders). Tot slot zijn overige wijzigingen toegelicht in het blok overige bepalingen.

3. Inhoud van het voorstel

3.1. Algemene bepalingen

Deze paragraaf gaat in op de verkoopregels. De wijzigingen op dit onderwerp hebben hoofdzakelijk tot doel om de regelgeving te verduidelijken en beter te structureren.

3.1.1. Verkoopregels

De verkoopregels worden ervaren als een lastig leesbaar en moeilijk te begrijpen deel van de regelgeving. Dit vermindert de praktische uitvoerbaarheid van de regels. Om die reden heeft een herformulering en een herordening van de artikelen in het BTIV die zien op de verkoop van onroerend goed plaatsgevonden. Ook in de RTIV zijn enkele regels over de verkoop van onroerend goed gewijzigd en verduidelijkt met het doel deze beter aan te laten sluiten op de praktijk. Zo werd in artikel 9, eerste lid, sub d, eerste onderdeel, van de RTIV tot op heden bepaald dat een taxatierapport met betrekking tot de onroerende zaken van een toegelaten instelling niet ouder mag zijn dan zes maanden. Daarmee wordt geen rekening gehouden met de waardepeildatum, die niet hetzelfde hoeft

¹ Wet van 7 juli 2021 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. 2021, 425.

² Kamerstukken II 2019/20, 35 517, nr. 3.



te zijn als de datum van het taxatierapport. De feitelijke waarde van de onroerende zaak kan daardoor afwijken. In artikel 9, eerste lid, sub d, eerste onderdeel, van de RTIV is daarom opgenomen dat zowel het taxatierapport als de waardepeildatum op het tijdstip van ondertekening van de koopovereenkomst niet ouder mogen zijn dan zes maanden. Indien het taxatierapport ouder is dan zes maanden kan worden volstaan met een markttechnische update. Verder kunnen vermeldingen van Taxateurs Unie, TVI of Invalidatie in eerdere toelichtingen voortaan gelezen worden als het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), omdat deze sinds 2019 het enige validatie-instituut is.

3.1.2. Verkoop tegen beleidswaarde bij een taakoverdracht tussen toegelaten instellingen

Toegelaten instellingen worden vrijgesteld van de betaling van overdrachtsbelasting in het geval van taakoverdracht in de zin van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer. Met artikel 22, derde lid, van het BTIV is de basis gelegd om bij ministeriële regeling de overnamesom voor te schrijven, zoals bedoeld in het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer. Hierbij is wel ruimte gegeven voor afwijking, met verantwoordingsplicht in het jaarverslag. Met dit laatste is gegarandeerd dat toegelaten instellingen melding maken van het hanteren van een andere verkoopwaarde dan die wordt voorgeschreven in de RTIV, waardoor openbare verantwoording wordt afgelegd wanneer een toegelaten instelling besluit een lagere of hogere waarde te hanteren dan gebruikelijk. Anderzijds wordt hiermee aansluiting gezocht bij artikel 5d van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer, zodat woningcorporaties meer (financiële) ruimte krijgen voor hun volkshuisvestelijke taak. In dat artikel is bepaald dat geen overdrachtsbelasting verschuldigd is als sprake is van een transactie tussen Algemeen Nut Beogende Instellingen (hierna: ANBI's) waarbij sprake is van taakoverdracht.

Woningcorporaties kunnen worden gekwalificeerd als ANBI's omdat hun werkzaamheden erop zijn gericht het algemeen belang inzake volkshuisvesting te dienen, waaronder het bijdragen aan voldoende en goede woongelegenheden in de sociale huursector. Op basis van artikel 22, derde lid, van het BTIV is in de RTIV de overnamesom, zoals bedoeld in het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer, voorgeschreven zodat toegelaten instellingen, in het geval van taakoverdracht in de zin van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer, vrijgesteld zijn van de betaling van overdrachtsbelasting. In artikel 12b van de RTIV wordt de waarde, bedoeld in de artikelen 22, derde lid, en 24a van het BTIV, vastgesteld op ten minste de beleidswaarde overeenkomstig bijlage 2 bij deze regeling en ten hoogste de modelmatige marktwaarde voor de verkopende toegelaten instelling of de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat. Aan dit artikel is terugwerkende kracht toegekend tot 1 januari 2021. Dit omdat artikel 12b een nadere uitwerking vormt van artikel 24a van het BTIV, dat eveneens terugwerkende kracht heeft tot 1 januari 2021. Zie hierover nader de artikelsgewijze toelichting op artikel II.

3.2. Governance

Goede governance binnen woningcorporaties en de borgingsvoorziening is randvoorwaardelijk om uitvoering te kunnen geven aan hun taken. Daarom regelt de Woningwet dat voorafgaand aan de benoeming van een bestuurder of commissaris de betrokkene wordt beoordeeld op geschiktheid en betrouwbaarheid. In artikel 6 van de RTIV is geregeld dat de Minister in staat wordt gesteld om een zienswijze uit te brengen ten aanzien van de geschiktheid en betrouwbaarheid van een bestuurder of commissaris en dat een toegelaten instelling of de borgingsvoorziening bij een voorgenomen benoeming daartoe een aanvraag doet bij de Minister. In de afgelopen jaren is veel ervaring opgedaan met deze toetsing door de toezichthouder en is gebleken dat er situaties zijn waarin niet alle vereisten voor de toetsing van de geschiktheid en betrouwbaarheid toegevoegde waarde hebben. Daarom wordt artikel 6, derde lid, onderdeel a, van de RTIV gewijzigd, waardoor minder documenten bij de aanvraag gevoegd hoeven te worden. Zo wordt in het kader van de beoordeling van de aanvraag nog steeds de samenstelling van raad of bestuur in de afweging betrokken, maar is het invullen van een geschiktheidsmatrix niet vereist, net als het aanleveren van referenties over de kandidaat. De Aw kan in het kader van de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoetsing beleidsregels stellen. Het vereiste dat voor iedere kandidaat bestuurder of commissaris een verklaring omtrent gedrag (VOG) dient te worden overlegd bij een aanvraag in het kader van een beoordeling op geschiktheid en betrouwbaarheid blijft gehandhaafd, maar is thans opgenomen op BTIV-niveau. Deze stevigere juridische grondslag doet meer recht aan het gebruik van het instrument van de VOG in relatie tot het recht op privacy.

3.3. Lokale driehoek

3.3.1. Prestatieafspraken

Artikel 44, vierde lid, van de Woningwet biedt lokale partijen de mogelijkheid van geschilbeslechting in het geval zij er niet in slagen tot prestatieafspraken te komen. Daarbij wordt de Minister geadviseerd door de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet. In het kader van de



evaluatie van de Woningwet heeft deze adviescommissie gereflecteerd op het instrument van de geschilbeslechting. Daarbij is verzocht de termijn, voor het indienen van een zienswijze nadat een geschil aanhangig is gemaakt, te verlengen van twee naar vier weken. Reden daarvoor is dat de bestaande termijn door de betrokken partijen bij een geschil als knellend wordt ervaren. Met de voorgestelde wijziging in artikel 19b van de RTIV wordt hieraan tegemoetgekomen. Dit sluit ook aan bij de met de Evaluatiewet Woningwet verlengde termijn voor de uitspraak van de Minister over het voorgelegde geschil, zoals opgenomen in artikel 44, vierde lid, van de Woningwet.

3.4. Werkdomein

3.4.1. Markttoets

Om de bouw van middenhuurwoningen door corporaties te stimuleren, is de markttoets per 1 januari 2021 voor drie jaar opgeschort. Om dit wetstechnisch te effectueren is artikel 44c van de Woningwet met terugwerkende kracht vervallen. Hierdoor is de grondslag voor – en behoefte aan – nadere uitwerking van de markttoets in het BTIV en het voorliggende RTIV vervallen. Dit heeft tot gevolg dat de verschillende verwijzingen in de RTIV hun werking hebben verloren en enkele artikelen zijn aangepast. Artikel 20 van de RTIV, dat nadere eisen stelt aan het rendement op niet-DAEB-werkzaamheden en de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen daarvoor, is komen te vervallen.

3.4.2. Werkzaamheden voor derden

Uit de evaluatie van de herziene Woningwet bleek dat de regels voor werkzaamheden voor derden onnodig belemmerend werken en werkzaamheden voor derden ontmoedigen. Dit heeft ertoe geleid dat in BTIV het onderscheid tussen werkzaamheden voor derden en werkzaamheden ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders vervalt. De tijdelijkheid van de regels voor werkzaamheden ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders – die na vijf jaar op 28 oktober 2021 zijn vervallen – was daarbij uiteraard ook van belang. Voorts is in het BTIV de goedkeuringsprocedure voor het verrichten van de werkzaamheden voor derden komen te vervallen en is het niet langer noodzakelijk om voorgenomen werkzaamheden voor derden openbaar bekend te maken. Verder zijn diverse wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de contractuele bepalingen.

Door een wetstechnische onvolkomenheid³ is het deel in de RTIV waarin de regels voor werkzaamheden voor derden nader was uitgewerkt (hoofdstuk III, afdeling 2a) abusievelijk per 28 oktober 2021 vervallen.⁴ Met de onderhavige regeling is dit hersteld. Tegelijkertijd zijn er in het kader van de evaluatie van de Woningwet enkele aanpassingen van beleidsmatige en technische aard doorgevoerd, onder meer door een verruiming van de maximaal toegestane duur van een in het kader van werkzaamheden voor derden vast te stellen huurovereenkomst en de bepaling van het maximale toegestane investeringsbedrag per beoogde verhuureenheid. Dit alles is vastgelegd in artikel 22b, dat is gebaseerd op hetzelfde artikel 22b dat gold tot 28 oktober 2021.

De maximale duur van de ontwerpovereenkomst als bedoeld in artikel 52d, derde lid, onderdeel b, van het BTIV, is verhoogd naar 15 jaar. Het bedrag dat toegelaten instellingen ten hoogste mogen investeren per beoogde verhuureenheid is daarnaast vastgelegd op € 37.500. Daarmee krijgen toegelaten instellingen meer ruimte om te anticiperen op de lokale noden en wensen.

3.4.3. Toewijzen aan scholieren

In het BTIV is geregeld dat scholieren, die een tegemoetkoming als bedoeld in de Wet tegemoetkoming onderwijsbijdrage en schoolkosten ontvangen, worden uitgezonderd van de inkomensstoets. Dit is wenselijk omdat het inkomen van scholieren, net als bij studenten, doorgaans niet hoger ligt dan de inkomensgrenzen voor huurtoeslag. Hier wordt uitwerking aan gegeven door in artikel 22, vierde lid, van de RTIV, scholieren toe te voegen aan de categorieën van personen waarbij geen inkomensstoets hoeft te worden toegepast.

3.5. Overige bepalingen

3.5.1. Goedkeuring van de administratieve en juridische scheiding

In artikel 30, eerste lid, van de RTIV en artikel 37, eerste lid, van de RTIV werd geregeld dat de balans van toegelaten instellingen zoals zij deze na de goedkeuring van de administratieve dan wel de juridische scheiding beoogt in te richten, gebaseerd moet zijn op de beoogde balans per 31 december

³ Zie hiervoor nader de artikelsgewijze toelichting op artikel 22b.

⁴ Stb. 2016, 379.



2016. Dit gaat eraan voorbij dat in de toekomst ook scheidingen tussen Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: DAEB) en niet-DAEB kunnen plaatsvinden, bijvoorbeeld door toegelaten instellingen die nu onder het verlicht regime vallen en op een later moment niet meer. Dit is thans geactualiseerd door in dat artikel op te nemen dat de balans niet ouder mag zijn dan het laatste volledige kalenderjaar waarover vastgestelde verantwoordingscijfers beschikbaar zijn.

3.5.2. Beleidsregels voor derivaten en verantwoord beleggen

In artikel 45, eerste lid, van de RTIV en artikel 46, eerste lid, van de RTIV is aangegeven dat de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting worden ingetrokken. Dit is reeds gebeurd, waardoor deze leden kunnen komen te vervallen. De aanpassingen in het tweede lid van deze artikelen zijn daar een gevolg van.

4. Uitvoering, toezicht en handhaving

De Aw is op grond van artikel 61 van de Woningwet en het Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichthouder Woningwet en WNT (hierna: mandaatbesluit) belast met het toezicht op basis van de Woningwet en handhaving van de wet. Naar aanleiding hiervan heeft de Aw een toets uitgevoerd naar de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid van het ontwerp van deze regeling. Hierin heeft de Aw in algemene zin aandacht gevraagd voor de consistentie tussen de Woningwet, het BTIV en de onderhavige regeling. Het belang van onderlinge consistentie van wet en regelgeving wordt (h)erkend. De Aw geeft daarnaast een puntsgewijze uiteenzetting van haar opmerkingen bij het ontwerp van deze regeling, waar hier thematisch op gereageerd wordt.

Uniformeren regels werkzaamheden voor derden

De Aw voorziet problemen in de handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid van de regels inzake werkzaamheden voor derden en verzoekt om de bepalingen in het BTIV en RTIV met elkaar in overeenstemming te brengen. De Aw constateert een tegenstrijdigheid met betrekking tot het vervallen van de openbare bekendmaking op het niveau van het BTIV. In de nota van toelichting bij de wijziging van het BTIV naar aanleiding van de evaluatie wordt aangegeven dat de openbare bekendmaking vervalt, maar wordt in de artikeltekst van artikel 52g nog naar de openbare bekendmaking verwezen. Dit is een terecht punt, waar in het nader rapport bij het BTIV naar aanleiding van de evaluatie reeds aandacht aan is besteed. Bij nader rapport is artikel 52g BTIV, met daarin de openbare bekendmaking, evenals de uitwerking daarvan in artikel 52f, onderdeel c, geschrapt. Met het schrappen van artikel 52g en voornoemde nadere uitwerking zijn de bepalingen in het BTIV en de RTIV op dit punt met elkaar in overeenstemming gebracht.

Vrijstelling overdrachtsbelasting

De Aw stelt voor om de kop in de toelichting op de mogelijkheid van vrijstelling van betaling van overdrachtsbelasting bij verkoop aan te passen, omdat zij verwacht dat de huidige koptekst tot onduidelijkheid in de uitvoerbaarheid leidt. De Minister kan zich in deze opmerking vinden en heeft als gevolg daarvan de titel ingekort op eenzelfde wijze als bij de nota van toelichting op de wijziging van het BTIV naar aanleiding van de evaluatie.

Verkoopregels

De Aw constateert dat ten aanzien van het taxatierapport bij verkopen niet is verwerkt dat zowel het taxatierapport als de waardepeildatum op het tijdstip van ondertekening niet ouder mogen zijn dan zes maanden. Daarnaast kan bij een taxatierapport dat niet ouder is dan zes maanden ook worden volstaan met een markttechnische update. Hier was in de toelichting nog geen rekening mee gehouden. Tot slot verzoekt de Aw om in de toelichting uit te gaan van 'het tijdstip van ondertekening van de koopovereenkomst', omdat daarmee aangesloten wordt bij het BTIV. Deze punten zijn terecht en daarom zijn als gevolg hiervan artikel 9 RTIV en de toelichting aangepast en verduidelijkt.

Passend toewijzen

Op het gebied van de wijze van toetsing rondom de uitzondering voor ouderen met vermogen, merkt de Aw dat uit bijlage 1 van de RTIV en uit de toelichting niet direct blijkt dat het gaat om het aantonen van het saldo van bezittingen en schulden (zoals een af te lossen hypotheek). Dit vergroot de kans op een onjuiste beoordeling door de woningcorporatie waar de accountant en de Aw later in het kader van rechtmatigheidsbeoordeling tegen aan kan lopen. In reactie hierop wordt aangegeven dat de uitwerking van de regels rondom de uitzondering voor ouderen met vermogen uitsluitend op het



niveau van het BTIV plaatsvindt. Een grondslag en noodzaak voor nadere uitwerking in het RTIV ontbreekt daarmee, waardoor de in het ontwerp nog voorgestelde wijziging van bijlage 1 van het RTIV is komen te vervallen.

Voorts wijst het Aw erop dat de verwijzing in het bovenliggende artikel van het BTIV (artikel 54a), voor aansluiting van de grens waarvoor de uitzondering voor ouderen met vermogen geldt, incorrect is. Hier stond een verwijzing naar art. 52, eerste lid, van de Wet Inkomstenbelasting 2001. Dit terwijl in art. 5.2 van die wet de juiste grondslag (het 'voordeel uit sparen en beleggen') is opgenomen. Dit heeft de Afdeling advisering van de Raad van State eveneens opgemerkt in zijn advies op de wijziging van het BTIV naar aanleiding van de evaluatie. Naar aanleiding van deze opmerkingen is artikel 54a BTIV aangepast, waardoor de foutieve verwijzing is gecorrigeerd.

Geschiktheid en betrouwbaarheid

De Aw merkt op dat in de artikelen 25 en 30 van de Woningwet is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen van een toegelaten instelling de entiteit is die de Aw om een beoordeling van de geschiktheid en betrouwbaarheid van een kandidaat-bestuurder of commissaris verzoekt. Dit was nog niet geëxpliciteerd in artikel 6 RTIV, dat enkel sprak over een toegelaten instelling. De aanvrager van de zienswijze in artikel 6 van de RTIV is, gelet op de opmerking van de Aw, gewijzigd naar de Raad van Commissarissen.

Financieel reglement

Artikel 40a van de RTIV stelt randvoorwaarden aan het financieel reglement van een toegelaten instelling, als bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de Woningwet. Artikel 40a van de RTIV vereist dat het financieel reglement van een toegelaten instelling specifieke bepalingen bevat voor het aangaan van collegiale leningen. Op grond van artikel 40a, aanhef en onder c, van de RTIV dient in het financieel reglement te zijn opgenomen dat voor het aantrekken van collegiale leningen zonder gebruik te maken van de borgingsvoorziening een modelovereenkomst moet worden gebruikt (uitgewerkt in het huidige bijlage 8 van de RTIV). In deze modelovereenkomst is vastgelegd dat middelen die worden verkregen via collegiale leningen uitsluitend mogen worden ingezet ter financiering van bepaalde activiteiten. Deze zijn thans vastgelegd in bijlage B – borgbare activiteiten – van beleidsregel II van de borgingsvoorziening. De verwijzing naar de vindplaats van deze activiteiten is thans geactualiseerd in de modelovereenkomst waardoor deze weer verwijst naar de juiste bron voor deze activiteiten.

Mandaatbesluit

De Aw verzoekt tot slot om met spoed het Besluit mandaat Autoriteit Woningcorporaties en aanwijzing toezichthouders Woningwet en WNT aan te passen. De voorbereidingen daarvoor zijn reeds gaande en de aanpassing van het mandaatbesluit wordt, in overleg met de Aw, ter hand genomen.

5. Lasten voor burgers en bedrijven

De kwantitatieve regeldrukeffecten voor toegelaten instellingen van de wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie zijn in kaart gebracht door SIRA Consulting B.V. Het onderzoek naar de regeldruk betreft zowel de wijzigingen in de Woningwet als de voorgenomen wijzigingen in het onderliggende BTIV.⁵ In de RTIV worden enkele wijzigingen op detail verder uitgewerkt, waardoor dit onderzoek enige relevantie heeft voor de voorliggende wijzigingen.

Het onderzoek laat zien dat de toegelaten instellingen over het algemeen positief zijn over de voorgestelde wijzigingen, omdat de regelgeving beter op de praktijk aansluit en meer ontwikkelingen mogelijk maakt. De totale regeldruk voor toegelaten instellingen naar aanleiding van de wijzigingen in de Woningwet en het BTIV als gevolg van de evaluatie zorgen er naar verwachting voor dat de regeldruk voor woningcorporaties afneemt met € 1,4 miljoen per jaar. Deze afname bestaat uit een afname van de administratieve lasten van € 62.000 per jaar en een afname van de nalevingskosten van € 1,3 miljoen per jaar. Daarnaast veroorzaken de wijzigingen eenmalige kosten van € 0,76 miljoen. Deze berekeningen laten zien dat over het geheel genomen het schrappen van dubbele waarborgen een voordelige uitwerking heeft op de administratieve lastendruk van toegelaten instellingen.

Het onderzoek laat zien dat de specifieke wijzigingen in het BTIV die tevens zorgen voor wijzigingen in

⁵ Zie hiervoor nader Kamerstukken II 2019/20, 35 517, nr. 3, p. 35.



de onderliggende RTIV vrijwel geen effect hebben op de lastendruk. De wijzigingen aangaande verkoopregels zullen leiden tot een vermindering van administratieve lasten (en daarmee afname van de regeldruk) van € 2.000.

6. Advisering door het Adviescollege toetsing regeldruk

Een ontwerp van deze regeling is ter advisering voorgelegd aan het Adviescollege toetsing regeling (ATR). Het ATR heeft het ontwerp niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het naar verwachting geen omvangrijke gevolgen voor de regeldruk heeft.

7. Consultatie

Een ontwerp van deze regeling is van 18 oktober 2021 tot 15 november 2021 in openbare internetconsultatie geweest. In totaal zijn er 3 reacties op het ontwerp van de regeling gekomen. Een van die reacties is afkomstig van Aedes. Daarnaast hebben individuele burgers gereageerd in de openbare consultatie. De reacties hebben geleid tot een kleine aanpassing in de ontwerpregeling. In deze consultatieparagraaf wordt daarop ingegaan.

Taakoverdrachtvrijstelling overdrachtsbelasting

In haar reactie geeft Aedes aan dat woningcorporaties nadeel zouden kunnen ondervinden van enerzijds de terugwerkende kracht van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer tot 1 oktober 2020 en anderzijds de terugwerkende kracht van de wijzigingen van het BTIV en RTIV naar aanleiding van de evaluatie tot 1 januari 2021 op het punt van de overdrachtsbelasting. In reactie hierop wordt aangegeven dat de terugwerkende kracht van het BTIV en RTIV op voornoemd punt gelijk zijn aan de inwerkingtredingsdatum van het Belastingplan 2021 en daarnaast vooraf helder zijn gecommuniceerd. Voor de datum van terugwerkende kracht en de communicatie daarover is bewust gekozen om te voorkomen dat woningcorporaties bij overdrachten die gepland stonden eind 2020 een keuze zouden moeten maken tussen zekerheid met het afdragen van 2% in 2020 of de transactie in 2021 laten plaatsvinden waarbij het onduidelijk was of er 0% of 8% afgedragen zou moeten worden. Anders dan Aedes stelt is het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer niet per 1 oktober 2020 aangescherpt. De toevoeging van lid 5 in artikel 5d van dat besluit betreft onder sub a een verduidelijking van reeds bestaande praktijk; hetgeen is ingevoegd onder sub b betreft een verduidelijking die meer ruimte laat voor de toepassing van de vrijstelling.

Daarnaast geeft Aedes aan de terugwerkende kracht niet terug te zien in artikel 12b RTIV. Aedes vraagt zich af of de taakoverdrachtvrijstelling in dat geval wel gebruikt kan worden vanaf 1 januari 2021. In reactie hierop kan worden aangegeven dat dat artikel 24a van het BTIV terugwerkende kracht tot 1 januari 2021 heeft. Artikel 12b RTIV vormt een nadere uitwerking van dat artikel, zodat ook aan dat artikel terugwerkende kracht dient te worden toegekend. Dat was niet het geval in de consultatieversie van de ontwerpregeling, hetgeen naar aanleiding van onder meer de opmerking van Aedes thans is gecorrigeerd. Op grond van artikel II, eerste lid, van de ontwerpregeling wordt aan artikel 12b RTIV thans terugwerkende kracht verleend tot en met 1 januari 2021.

Verder hebben twee individuele burgers op de ontwerpregeling gereageerd. Hierin uiten zij een aantal algemene zorgen ten aanzien van onder meer de staat van de woningmarkt, de toekomstbestendigheid van de ontwerpregeling en goed verhuurderschap door woningcorporaties. Hoewel met de onderhavige regeling wordt beoogd de werking, uitvoerbaarheid en de toekomstbestendigheid van de Woningwet nader te verbeteren, zien deze aanpassingen niet specifiek op de onderwerpen die in de reacties naar voren komen. Deze reacties gaan daarnaast niet in op de voorgestelde wijzigingen in de ontwerpregeling, waardoor op deze plek niet nader wordt ingegaan op de reacties.

II. ARTIKELSGEWIJS

Artikel I (Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015)

Artikel I, onderdeel A (artikel 5)

Deze wijzigingen hangen samen met de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: Herzieningswet). Met de Evaluatiewet Woningwet is de Herzieningswet ingetrokken, waardoor de grondslag voor nadere uitwerking in artikel 5 RTIV is komen te vervallen. In artikel 5 wordt ook verwezen naar het tijdstip waarop artikel I van de Herzieningswet in werking is getreden. Omdat inmiddels duidelijk is dat dat moment 1 juli 2015 is, is voor de toegankelijkheid van de norm deze



concrete datum opgenomen in plaats van een verwijzing naar de inwerkingtreding van de Herzieningswet.

Artikel I, onderdelen B en C (artikelen 6, 7 en 8)

Artikel 6 faciliteert het verstrekken van een zienswijze van de Minister op een voorgenomen (her)benoeming van een kandidaat voor het bestuur of de raad van commissarissen van een toegelaten instelling. Tot dusverre werd in het artikel gesproken over een 'melding' die een toegelaten instelling daarvoor doet aan de Minister. Omdat het hier feitelijk gaat om een aanvraag bij de Minister, is de terminologie met deze wijziging daarop aangepast. Ook is, in navolging van de formulering in de Woningwet, verduidelijkt dat de raad van commissarissen feitelijk het orgaan is dat de zienswijzen aanvraagt. Zie voor een toelichting op de inhoudelijke wijzigingen paragraaf 3.2 van deze toelichting.

Artikel I, onderdelen D tot en met H (artikelen 9 tot en met 12b)

Zie voor een toelichting op deze paragrafen 3.1.1 en 3.1.2 van deze toelichting. Daarnaast zijn met deze onderdelen enkele verwijzingen naar bepalingen in het BTIV inzake de verkoopregels aangepast als gevolg van een vernummering van deze bepalingen.

Artikel I, onderdeel I (artikel 14)

Artikel 14, derde lid, bevatte de regel dat de marktwaarde, bedoeld in artikel 44, derde lid, van het besluit, van de woongelegenheden die vervreemd zijn tussen 1 januari 2012 en 31 december 2015, wordt bepaald op basis van de feitelijke verkoopprijs van die woongelegenheden. Aan deze bepaling bestaat geen behoefte meer omdat deze feitelijk is uitgewerkt. Met de onderhavige wijziging is dit lid daarom geschrapt.

Artikel I, onderdeel J (artikel 15)

Dit betreft het herstel van een redactionele omissie.

Artikel I, onderdelen K, L en O (artikelen 19a en 19d)

Als gevolg van een amendement bij de behandeling van het wetsvoorstel dat heeft geleid tot de Evaluatiewet Woningwet zijn gemeenten verplicht een woonvisie op te stellen. In artikel 42 van de Woningwet was eerder vastgelegd dat het moest gaan om het 'volkshuisvestingsbeleid' van de gemeente, op grond waarvan lokale partijen prestatieafspraken konden maken. Omdat op wetsniveau en het niveau van het BTIV voortaan niet langer wordt gesproken van het volkshuisvestingsbeleid, maar van een woonvisie, is dit doorgevoerd in de terminologie in de RTIV. Tot slot zijn in deze artikelen enkele verwijzingen naar artikel 44 van de Woningwet en artikel 39 van het BTIV geactualiseerd naar de nummering per 1 januari 2022.

Artikel I, onderdeel P (vervallen hoofdstuk III, afdeling 1, paragrafen 2 en 3)

In hoofdstuk III, afdeling 1, paragrafen 2 en 3, waren (enkel) de artikelen 20 en 21 vastgelegd. Aan beide artikelen is de grondslag ontvallen, waardoor deze dienen te vervallen. Artikel 20 werkte de markttoets voor bepaalde werkzaamheden van toegelaten instellingen nader uit. De grondslag daarvoor was te vinden in artikel 44c van de Woningwet, dat met de Evaluatiewet Woningwet is vervallen. Artikel 20 van de RTIV voorzag in nadere uitwerking van artikel 49, tweede lid, onder a, van het BTIV. Laatstgenoemd artikel regelde een rendementseis voor het door toegelaten instellingen bouwen van basisscholen of centra voor jeugd en gezin, maar deze is geschrapt in de wijziging van het BTIV als gevolg van de Evaluatiewet Woningwet.

Artikel I, onderdelen Q en AA (artikel 22 en bijlage 1)

Zie hierover paragraaf 3.4.3 van deze toelichting. Omdat scholieren die een tegemoetkoming als bedoeld in de Wet tegemoetkoming onderwijsbijdrage en schoolkosten ontvangen voortaan zijn uitgezonderd van de inkomenstoets is ook bijlage 1 aangepast dat onder meer betrekking heeft op de vaststelling door toegelaten instellingen van het huishoudinkomen en de uitzonderingen op de inkomenstoets. Scholieren als hierboven bedoeld zijn in de bijlage opgenomen als een categorie waarvoor een uitzondering op de inkomenstoets geldt.

Artikel I, onderdelen S, T, X, BB, CC en DD (artikelen 22b, 22c en 40a en bijlagen 8, 9 en 13)

Zoals in paragraaf 3.4.2 is vermeld zijn op 28 oktober 2021 de regels inzake werkzaamheden ten



behoefte van de huisvesting van vergunninghouders vervallen.⁶ Dit waren tijdelijke regels, met een grondslag in de Woningwet (artikel 45a) en nadere uitwerking in het BTIV (artikelen 53a tot en met 53f). Op het niveau van het RTIV waren deze regels tot voornoemde datum nader uitgewerkt (hoofdstuk III, afdeling 2a).

Problematisch is echter dat in die afdeling niet alleen de tijdelijke regels inzake werkzaamheden voor huisvesting van vergunninghouders waren neergelegd, maar ook de artikelen 22b en 22c die betrekking hadden op de werkzaamheden voor derden. Het is nooit de bedoeling geweest om laatstgenoemde artikelen te laten vervallen. Daarom worden deze met onderhavige regeling met terugwerkende kracht tot 28 oktober 2021 hersteld (artikel I, onderdeel S), tezamen met bijlagen 11 en 12 – vanwege vernummering thans respectievelijk bijlagen 8 en 9 – die daar onderdeel van uitmaakten (artikel I, onderdeel BB). Zie over de terugwerkende kracht nader de toelichting op artikel II.

Per 1 januari 2022 gelden de nieuwe, versoepelde, normen ten aanzien van werkzaamheden voor derden. Zie over de nieuwe normen zelf nader paragraaf 3.4.2 van deze toelichting. Met artikel I, onderdelen T, CC en DD, worden deze normen vastgelegd in de RTIV. Onderdeel T schrijft voor dat afdeling 2a van hoofdstuk III voortaan bestaat uit één bepaling: artikel 22b. Onderdelen CC en DD voorzien in respectievelijk de vervallenverklaring van de (op dat moment) overbodige bijlagen en een vernummering van de laatste bijlage in de RTIV. Vanwege de laatstgenoemde vernummering is ook artikel 40a aangepast met artikel I, onderdeel X.

Artikel I, onderdeel U (artikel 24)

In dit artikel is de verwijzing naar artikel 65 van het bovenliggende BTIV aangepast, omdat in laatstgenoemd artikel een vernummering heeft plaatsgevonden.

Artikel I, onderdelen V en W (artikelen 30 en 37)

Voor een toelichting op deze wijzigingen wordt verwezen naar paragraaf 3.5.1 van deze toelichting. In aanvulling kan worden opgemerkt dat het tweede lid van artikelen 30 en 37 kan vervallen omdat deze zien op verzoeken als bedoeld in respectievelijk artikelen 75, eerste lid, en 86, eerste lid, van het BTIV die zijn ingediend voor 1 januari 2016. Aan deze leden is daarom geen behoefte meer.

Artikel I, onderdelen Y en Z (artikelen 45 en 46)

Voor een toelichting op deze wijzigingen wordt verwezen naar paragraaf 3.5.2 van deze toelichting.

Artikel II (Inwerkingtreding)

Het uitgangspunt voor de inwerkingtreding van onderhavige regeling is vastgelegd in het eerste lid van artikel II: per 1 januari 2022 treedt de regeling in werking. Daarop bestaan twee uitzonderingen.

De eerste uitzondering staat in het eerste lid, waarin aan artikel I, onderdeel H (artikel 12b), terugwerkende kracht wordt toegekend tot 1 januari 2021. Dit komt omdat artikel 12b een nadere uitwerking vormt van artikel 24a van het BTIV, zoals dat per 1 januari 2022 is komen te luiden. Laatstgenoemd artikel heeft terugwerkende kracht tot 1 januari 2021. Die terugwerkende kracht is toegekend om de daarin geregelde voorziening voor de vrijstelling van overdrachtsbelasting, een aangiftebelasting, voor bepaalde (verkoop)transacties van toegelaten instellingen met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2021 te laten gelden. Met de terugwerkende kracht is, conform toezegging aan de Tweede Kamer tijdens de behandeling van het Belastingplan 2021,⁷ gewaarborgd dat toegelaten instellingen op korte termijn na het voornemen daartoe meer ruimte krijgen voor hun volkshuisvestelijke taak en is tegelijkertijd aangesloten bij de ingangsdatum van het Belastingplan 2021. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat zowel de Belastingdienst als uitvoeringsorgaan als de sector tijdig en adequaat zijn geïnformeerd zodat zij konden anticiperen op de terugwerkende kracht.⁸

De tweede uitzondering is vastgelegd in het tweede lid van artikel II. Op grond van deze bepaling treden artikel I, onderdelen S (invoeging afdeling 2a in hoofdstuk III) en BB (invoeging bijlagen 8 en 9), een dag na publicatie van de onderhavige regeling in de Staatscourant in werking. De reden hiervoor is dat de wetstechnische fout van het vervallen van de nadere regels voor werkzaamheden voor

⁶ Stb. 2016, 379.

⁷ Handelingen II 2020/21, nrs. 22 en 23, Kamerstukken II 2020/21, 35 572, 75 en Kamerstukken II 2020/21, 29 453, 525.

⁸ Zie de nota van toelichting bij het Besluit van 17 november 2021 tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet, Stb. 2021, 570, in het bijzonder de artikelsgewijze toelichting op nader de artikelsgewijze toelichting op artikel 24a en artikel II.



derden omwille van de rechtszekerheid zo snel als mogelijk hersteld dient te worden. Aan deze artikelen is terugwerkende kracht toegekend tot en met 28 oktober 2021, de datum waarop deze onderdelen abusievelijk zijn vervallen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat door de inwerkingtreding van artikel I, onderdelen T en CC, per 1 januari 2022 op grond van de hoofdregel voor inwerkingtreding van deze regeling, de oude regels voor werkzaamheden van derden effectief herleven van 28 oktober 2021 tot 1 januari 2022.

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