

Vergaderjaar 2011–2012

**32 769**

## **Herziening van de regels over toegelaten instellingen en instelling van een Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting)**

**Nr. 8**

### **NOTA VAN WIJZIGING**

Ontvangen 13 maart 2012

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

In het opschrift en in de beweegreden wordt «Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting» vervangen door: Financiële Autoriteit woningcorporaties.

B

In artikel I, onderdeel A, wordt artikel 1 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid:

- a. wordt in de omschrijving van het begrip «autoriteit» de zinsnede «Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting» vervangen door «Financiële Autoriteit woningcorporaties»;
- b. wordt in de alfabetische rangschikking het volgende begrip en de daarbij behorende omschrijving ingevoegd:
  - *bewoner*: huurder en degene die met instemming van de huurder zijn hoofdverblijf in de woongelegenheid heeft;
- c. komt de omschrijving van het begrip «omgevingsvergunning» te luiden:
  - *omgevingsvergunning*: omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; en
- d. wordt in de omschrijving van het begrip «stadsbouwmeester» en het begrip «welstandscommissie» na «omgevingsvergunning» ingevoegd: voor het bouwen van dat bouwwerk.

2. In het tweede lid wordt in de alfabetische rangschikking het volgende begrip en de daarbij behorende omschrijving ingevoegd:

- *bouwwerk*: daarvan deel uitmakende installaties;

3. Er worden twee leden toegevoegd, luidende:

3. Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde wordt, waar daarin in enigerlei bewoordingen sprake is van woongelegenheden, woningen, gebouwen of aanhorigheden die in eigendom van toegelaten instellingen zijn, onder die eigendom mede begrepen elke andere bevoegdheid tot het met betrekking tot woongelegenheden, woningen, gebouwen of aanhorigheden verrichten van de handelingen die volgens het burgerlijk recht tot de verantwoordelijkheid van een eigenaar behoren.

4. Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde vallen het boekjaar en het verslagjaar in de zin van deze wet samen met het kalenderjaar.

## C

In artikel I, onderdeel B, worden in artikel 19, derde lid, van de Woningwet na onderdeel c, onder vervanging van «of» aan het slot van dat onderdeel door een puntkomma en onder lettering van onderdeel d van dat lid als f, twee onderdelen ingevoegd, luidende:

d. personen die ingevolge artikel 25, tweede lid, of 30, vijfde lid, geen lid kunnen zijn van het bestuur respectievelijk de raad van toezicht van een toegelaten instelling aan de statuten van de vereniging of de stichting het recht kunnen ontlenuen om personen in dat bestuur of die raad te benoemen of personen voor een zodanige benoeming voor te dragen;

e. aan de statuten van de vereniging of de stichting het recht kan worden ontleend tot het verkrijgen van de eigendom van de onroerende zaken van de vereniging of de stichting op een wijze die met deze wet in strijd is of.

## D

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 22 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Tenzij daarvan in dit hoofdstuk wordt afgeweken, zijn de titels 1, 7, 8, afdeling 2, en 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing op de toegelaten instellingen.

2. In het tweede lid, onderdelen a en b, wordt «op toegelaten instellingen» vervangen door: op de toegelaten instellingen.

## E

In artikel I, onderdeel B, wordt in artikel 23, tweede lid, van de Woningwet «voorafgaande instemming» vervangen door: goedkeuring.

## F

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 24 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «tenzij de statuten anders bepalen» vervangen door: tenzij de statuten een ander daartoe bevoegd orgaan aanwijzen.

2. In het zesde lid wordt na «leden 2 tot en met 6,» ingevoegd: 44 lid 2, 291 lid 2,.

## G

In artikel I, onderdeel B, wordt in artikel 25, vierde lid, van de Woningwet «van bestuurders» vervangen door: van de bestuurders.

## H

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 26 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid:
  - a. wordt in de aanhef «voorafgaande instemming» vervangen door «goedkeuring» en «die instemming» vervangen door «die goedkeuring» en
  - b. komen de onderdelen d en e te luiden:
    - d. wijziging van de statuten of, bij een toegelaten instelling die een vereniging is, een voorstel daartoe;
    - e. ontbinding van de toegelaten instelling of, bij een toegelaten instelling die een vereniging is, een voorstel daartoe;.
2. In het tweede lid wordt «instemming» vervangen door: goedkeuring.
3. In het derde lid wordt «voorafgaande instemming» vervangen door: goedkeuring.

## I

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

1. In de aanhef van het eerste lid wordt «voorafgaande instemming» vervangen door «goedkeuring» en «die instemming» vervangen door: die goedkeuring.
2. Het tweede lid komt te luiden:
  2. Onze Minister kan besluiten om een besluit als bedoeld in het eerste lid niet goed te keuren in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, met dien verstande dat onder betrokkene als bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van die wet:
    - a. voor de toepassing van de artikelen 3, 4, 12, 26, 30 en 32 van die wet wordt verstaan de wederpartij van de toegelaten instelling en
    - b. voor de toepassing van de artikelen 28, derde lid, en 33 van die wet die wederpartij mede wordt verstaan.
3. In het vierde lid wordt «instemming» vervangen door: goedkeuring.
4. In het vijfde lid wordt «voorafgaande instemming» vervangen door: goedkeuring.

## J

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 28 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid (oud) wordt «voorafgaande instemming» vervangen door: goedkeuring.
2. Het tweede lid, alsmede de aanduiding «1.» voor het eerste lid, vervallen.

## K

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 30 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. Aan het eerste lid wordt een zin toegevoegd, luidende: De raad bestaat uit drie of meer commissarissen die natuurlijke personen zijn.

2. Het zesde lid wordt vernummerd tot tweede lid, onder invoeging van dat lid na het eerste lid en onder vernummering van het tweede tot en met vijfde lid tot derde tot en met zesde lid.

3. In het vierde lid (nieuw) wordt:

a. in de tweede zin na «commissaris» ingevoegd «is deskundig en» en  
b. aan het slot een zin toegevoegd, luidende: Er is geen arbeidsovereenkomst als bedoeld in artikel 610 lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek tussen een commissaris en de toegelaten instelling.

4. Het zevende lid komt te luiden:

7. De statuten bepalen in elk geval, dat:

a. de in het belang van de huurders van woongelegenheden van de toegelaten instelling werkzame huurdersorganisaties als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van de Wet op het overleg huurders verhuurder gezamenlijk het recht hebben een bindende voordracht te doen voor twee of meer commissarissen, indien de raad van toezicht uit vijf of meer commissarissen bestaat, dan wel een bindende voordracht te doen voor één commissaris, indien die raad uit drie of vier commissarissen bestaat;

b. indien er geen zodanige huurdersorganisatie is, het in onderdeel a bedoelde voordrachtsrecht berust bij de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling gezamenlijk;

c. de raad van toezicht bij de benoeming van commissarissen niet aan een voordracht als bedoeld in onderdeel a voorbijgaat, tenzij door die benoeming in strijd met dit artikel zou worden gekomen, of tenzij de algemene vergadering van een toegelaten instelling die een vereniging is het bindende karakter aan die voordracht heeft ontnomen, in welke gevallen de raad van toezicht hetzelfde aantal commissarissen uit de kring van huurders van woongelegenheden van toegelaten instellingen of uit de kring van huurdersorganisaties als bedoeld in onderdeel a benoemt als het aantal waarop die voordracht betrekking had, en

d. die algemene vergadering slechts kan besluiten om het bindende karakter aan een voordracht als bedoeld in onderdeel a te ontnemen, indien op die vergadering een aantal stemmen kan worden uitgebracht dat ten minste de helft bedraagt van het aantal stemmen dat door de stemgerechtigden gezamenlijk kan worden uitgebracht.

5. Het negende lid vervalt, onder vernummering van het tiende lid tot negende lid.

6. In het negende lid (nieuw) wordt «van commissarissen» vervangen door: van de commissarissen.

L

In artikel I, onderdeel B, wordt in artikel 31, tweede lid, van de Woningwet «op commissarissen» vervangen door: op de taakvervulling door commissarissen.

M

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 33 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. De tweede zin van het eerste lid komt te luiden: Het verzoek kan worden ingediend door de toegelaten instelling, te dezen vertegenwoordigd door het bestuur of de raad van toezicht, of door Onze Minister.

2. In het tweede lid wordt na «raad van toezicht» en na «toegelaten instelling» ingevoegd: of Onze Minister.

N

In artikel I, onderdeel B, vervalt artikel 34 van de Woningwet.

O

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 35 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Het bestuur stelt jaarlijks een jaarrekening op, waarop van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn, met uitzondering van de bepalingen van die afdelingen die gezien hun inhoud niet op verenigingen of stichtingen van toepassing kunnen zijn en van bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bepalingen of delen van bepalingen van die afdelingen. Bij die maatregel kan, uitsluitend indien het aanwijzen van een bepaling of deel daarvan als bedoeld in de eerste volzin dat noodzakelijk maakt, worden bepaald dat bepalingen of delen van bepalingen anders worden gelezen.

2. Het derde lid komt te luiden:

3. Artikel 150 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing.

3. Het vierde lid komt te luiden:

4. De artikelen 48 lid 3 en 299a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.

P

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 36 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt:

a. «De toegelaten instelling stelt jaarlijks een jaarverslag op» vervangen door «Het bestuur stelt, onverminderd het derde lid, jaarlijks een jaarverslag op» en

b. na «van de bepalingen» en «van bepalingen» ingevoegd: van die afdelingen.

2. Aan het eerste lid wordt een zin toegevoegd, luidende: Artikel 35, eerste lid, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.

3. Het tweede lid vervalt, onder vernummering van het derde en vierde lid tot tweede en derde lid.

4. In het derde lid (nieuw) wordt «eerste, tweede en derde lid» vervangen door: eerste en tweede lid.

5. Het vijfde lid vervalt.

Q

In artikel I, onderdeel B, wordt na artikel 36 van de Woningwet een artikel ingevoegd, luidend:

## **Artikel 36a**

1. Het bestuur stelt jaarlijks een volkshuisvestingsverslag op, waaruit elke gemeente of openbaar lichaam waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam is kan afleiden welke gegevens met name op die gemeente of dat openbaar lichaam betrekking hebben.

2. In het volkshuisvestingsverslag wordt verslag gedaan van de wijze waarop in het verslagjaar het belang van de volkshuisvesting is gediend en van het beleid dat in het verslagjaar ten aanzien van de belanghebbenden is gevoerd, en wordt mededeling gedaan over de verwachte gang van zaken omtrent het beleid van de toegelaten instelling met het oog op dat belang.

3. Bij de bepaling van het aantal woongelegenheden dat de toegelaten instelling in het verslagjaar in eigendom had, begrijpt zij steeds mede de woongelegenheden die zij in het verslagjaar heeft verkregen als gevolg van een fusie als bedoeld in artikel 309 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

4. De toegelaten instelling stelt van haarzelf en van de rechtspersonen en vennootschappen met welke een verbinding als bedoeld in artikel 21 bestaat een overzicht op met verantwoordingsgegevens over het verslagjaar. Het overzicht wordt ingericht overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften, mede ter uitvoering van artikel 49, vierde lid, eerste volzin.

5. Bij algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de inhoud van het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in het eerste lid.

R

In artikel I, onderdeel B, komt artikel 37 van de Woningwet te luiden:

## **Artikel 37**

1. De toegelaten instelling verleent opdracht tot onderzoek van de jaarrekening, bedoeld in artikel 35, het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, en het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, aan een registeraccountant of aan een Accountant-Administratieconsulent ten aanzien van wie bij de inschrijving in het in artikel 36, eerste lid, van de Wet op de Accountants-Administratieconsulenten bedoelde register een aantekening is geplaatst als bedoeld in artikel 36, derde lid, van die wet. De opdracht kan worden verleend aan een organisatie waarin accountants die mogen worden aangewezen, samenwerken. Iedere belanghebbende kan van de toegelaten instelling nakoming van deze verplichting vorderen.

2. De bevoegdheid tot het verlenen van de opdracht berust bij de raad van toezicht. Gaat deze daartoe niet over, dan is bij de toegelaten instelling die een stichting is het bestuur bevoegd en bij de toegelaten instelling die een vereniging is de algemene vergadering. De opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door degene die haar heeft verleend. De door het bestuur of de algemene vergadering verleende opdracht kan tevens door de raad van toezicht worden ingetrokken.

3. De opdracht, bedoeld in het eerste lid, omvat het opstellen van:

a. een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening, bedoeld in artikel 35, welke verklaring de gebleken tekortkomingen naar aanleiding van het onderzoek van het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, vermeldt, alsmede een oordeel bevat over de verenigbaarheid van dat jaarverslag met die jaarrekening;

b. een assurance-rapport inzake het volkshuisvestingsverslag en het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, en

c. een verslag omtrent het onderzoek, bedoeld in het eerste lid, uit te brengen aan het bestuur en de raad van toezicht, waarbij de accountant

ten minste melding maakt van zijn bevindingen met betrekking tot de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverstrekking.

4. De jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien het daartoe bevoegde orgaan geen kennis heeft kunnen nemen van de verklaring, bedoeld in het derde lid, onderdeel a, die aan de jaarrekening moest zijn toegevoegd, tenzij onder de overige gegevens een wettige grond wordt medegedeeld waarom die verklaring ontbreekt.

5. Bij ministeriële regeling worden nadere voorschriften gegeven omtrent het onderzoek, bedoeld in het eerste lid.

## S

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 38 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt:

a. in onderdeel a «artikelen 35 en 36» vervangen door «artikelen 35 tot en met 36a» en «boekjaar» vervangen door «kalenderjaar» en

b. in onderdeel b «mededeling» vervangen door «het assurance-rapport» en «tweede lid» vervangen door: derde lid.

2. Het tweede lid komt te luiden:

2. De toegelaten instelling doet jaarlijks voor 1 juli aan Onze Minister en aan de autoriteit toekomen:

a. het accountantsverslag, bedoeld in artikel 37, derde lid, onderdeel c, en

b. een bestuursverklaring bij de gegevens die zijn opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid.

3. In het derde lid wordt na «autoriteit» ingevoegd: , en kunnen voorschriften worden gegeven omtrent een aan die beoordeling voorafgaande controle van het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 36a, eerste lid.

## T

In artikel I, onderdeel B, wordt in artikel 39 van de Woningwet «Onze Minister is» vervangen door: Onze Minister en de huurdersorganisaties, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, zijn.

## U

In artikel I, onderdeel B, komt artikel 40 van de Woningwet te luiden:

### **Artikel 40**

De toegelaten instellingen zijn uitsluitend feitelijk werkzaam in gemeenten in Nederland, in gemeenten in de directe nabijheid van Nederland of in de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba.

## V

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 41 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «in een gemeente feitelijk werkzaam te zijn» vervangen door: feitelijk werkzaam te zijn in een gemeente in Nederland.

2. In het vierde lid:

a. wordt in de eerste zin «in het belang van de volkshuisvesting in te stemmen met het feitelijk werkzaam zijn in de gemeente, eerstbedoeld in dat lid» vervangen door «om in het belang van de volkshuisvesting het feitelijk werkzaam zijn in de gemeente, eerstbedoeld in dat lid, goed te keuren» en

b. vervalt de tweede zin.

3. In de tweede zin van het vijfde lid wordt «gemeenten» vervangen door: colleges.

4. Het zesde lid komt te luiden:

6. Het eerste tot en met vijfde lid zijn, in geval van de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba, van overeenkomstige toepassing op het orgaan dat in die openbare lichamen met het dagelijkse bestuur is belast.

W

In artikel I, onderdeel B, wordt na artikel 41 van de Woningwet een artikel ingevoegd, luidend:

#### **Artikel 41a**

1. Indien de toegelaten instelling voornemens is feitelijk werkzaam te zijn in een gemeente in de directe nabijheid van Nederland, legt zij dat voornemen ter goedkeuring aan Onze Minister voor. Artikel 41, vijfde lid, is van overeenkomstige toepassing op het orgaan dat in die gemeente met het dagelijkse bestuur is belast.

2. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de goedkeuring, bedoeld in het eerste lid.

X

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 43 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid worden de tweede en derde zin vervangen door een zin, luidend: Het overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende vijf kalenderjaren en heeft mede betrekking op de rechtspersonen en vennootschappen met welke een verbinding als bedoeld in artikel 21 bestaat.

2. Het tweede lid wordt vervangen door een lid, luidend:

2. De toegelaten instelling voert overleg over het overzicht met de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

3. Het derde lid vervalt.

Y

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 44 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «op 1 november van elk jaar» vervangen door: jaarlijks op 1 november.



2. Het derde en vierde lid worden vervangen door een lid, luidend:
3. Het tweede lid is niet van toepassing, indien een toegelaten instelling op de in het eerste lid bedoelde datum niet beschikt over bescheiden waarin de gemeente op hoofdlijnen een toegelicht inzicht verschaft in haar voorgenomen volkshuisvestingsbeleid voor het kalenderjaar, bedoeld in het tweede lid, waarover de gemeente met betrekking tot onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben overleg heeft gevoerd met die gemeenten.

Z

In artikel I, onderdeel B, wordt na artikel 44 van de Woningwet een artikel ingevoegd, luidend:

#### **Artikel 44a**

1. De toegelaten instelling doet jaarlijks voor 1 februari volgend op de in artikel 44, eerste lid, bedoelde datum aan Onze Minister en de autoriteit toekomen:

- a. een overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften ingericht overzicht omtrent de onderwerpen, bedoeld in artikel 43, eerste lid, en, indien van toepassing, de op grond van artikel 44, tweede lid, gemaakte afspraken en

- b. een bestuursverklaring bij de gegevens die zijn opgenomen in het overzicht, bedoeld in onderdeel a.

2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de beoordeling van het overzicht door Onze Minister en de autoriteit, en kunnen voorschriften worden gegeven omtrent een aan die beoordeling voorafgaande controle van het overzicht.

AA

In artikel I, onderdeel B, wordt in artikel 45, tweede lid, van de Woningwet «als bedoeld in onderdeel a van dat lid» vervangen door: in eigendom van toegelaten instellingen.

BB

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 46 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef van het eerste lid wordt «behoudens artikel 50» vervangen door: behoudens artikel II, vierde en vijfde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikel 50.

2. Het tweede lid komt te luiden:

2. De toegelaten instelling verhuurt woonegelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 20, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag bij voorrang aan huishoudens die in aanmerking komen voor een huurtoeslag in de zin van die wet.

CC

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 47, eerste lid, van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef wordt «behoudens artikel 50» vervangen door: behoudens artikel II, vierde en vijfde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikel 50.

2. In onderdeel e wordt «het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag,» vervangen door: het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag.

## DD

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 48 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, eerste zin, wordt na «gaat» ingevoegd: , behoudens artikel II, vierde en vijfde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikel 50,.

2. Aan het eerste lid wordt een zin toegevoegd, luidende: Zij gebruikt gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen uitsluitend voor de uitvoering van dit lid en draagt er zorg voor dat de in de tweede volzin bedoelde rechtspersoon of vennootschap dienovereenkomstig handelt.

3. In het derde lid wordt «als genoemd en bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b» vervangen door: die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.

## EE

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 49 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, eerste zin, wordt:  
a. «behoudens artikel 50» vervangen door «behoudens artikel II, vierde en vijfde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikel 50» en  
b. «op toegelaten instellingen» vervangen door: op de toegelaten instellingen.

2. In het derde lid wordt:  
a. «Bij algemene maatregel van bestuur» vervangen door «Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur» en  
b. «activa en passiva» vervangen door: baten, lasten, activa en passiva.

3. In het vierde lid:  
a. wordt in de eerste zin «, de jaarrekeningen en de jaarverslagen» vervangen door «en het in artikel 36a, vierde lid, bedoelde overzicht» en  
b. vervalt in de tweede zin: , onverminderd de artikelen 35, vierde lid, en 36, vijfde lid.

## FF

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 50 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. Na het eerste lid wordt, onder vernumming van het tweede lid tot derde lid, een lid ingevoegd, luidend:

2. Voordat Onze Minister op het verzoek, bedoeld in het eerste lid, beslist, stelt hij de autoriteit in de gelegenheid haar zienswijze daarop aan hem kenbaar te maken. De autoriteit kan binnen vier weken nadien haar zienswijze aan hem doen toekomen.

2. In het derde lid (nieuw):  
a. wordt in onderdeel b «die werkzaamheden» vervangen door «de betrokken werkzaamheden»;

b. wordt in onderdeel d «lasten, baten» vervangen door «baten, lasten» en

«, en» vervangen door een punt en

c. vervalt onderdeel e.

## GG

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 52 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. De toegelaten instelling die zich verbindt met een andere rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 21:

a. draagt er zorg voor dat die rechtspersoon of vennootschap mede werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, waarbij, volgens bij algemene maatregel van bestuur te geven voorschriften, het door de toegelaten instelling verschafte aandeel in haar vermogen verhoudingsgewijs ten hoogste gelijk is aan het aandeel van haar werkzaamheden op dat gebied in het geheel van haar werkzaamheden;

b. draagt er zorg voor dat die rechtspersoon of vennootschap bij haar werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting het bepaalde bij en krachtens bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen artikelen van deze afdeling naleeft en

c. verricht direct noch indirect handelingen jegens die rechtspersoon of vennootschap, die als bestuurshandelingen kunnen worden aangemerkt.

2. De tweede zin van het tweede lid vervalt.

## HH

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 53 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. Voor de bestaande tekst wordt, onder vernummering van het eerste tot en met vierde lid tot tweede tot en met vijfde lid, een lid ingevoegd, luidend:

1. Een toegelaten instelling gaat slechts een fusie als bedoeld in artikel 309 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek aan door het van een of meer andere rechtspersonen onder algemene titel verkrijgen van hun vermogen.

2. In het derde lid (nieuw) en het vijfde lid (nieuw) wordt «eerste lid» vervangen door: tweede lid.

3. Toegevoegd wordt een lid, luidend:

6. Het tweede, derde en vijfde lid zijn van overeenkomstige toepassing op een splitsing als bedoeld in artikel 334a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

## II

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 54 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «bij algemene maatregel van bestuur» vervangen door: bij of krachtens algemene maatregel van bestuur.

2. In het tweede lid komt onderdeel c te luiden:

c. waarvan de huurprijs met ingang van 1 juli van het betrokken jaar is verhoogd naar aanleiding van een voorstel daartoe als bedoeld in artikel

252a lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, of als gevolg van een woningverbetering als bedoeld in artikel 255 van dat boek;

3. In het tweede lid wordt, onder lettering van onderdeel d als e, na onderdeel c een onderdeel ingevoegd, luidend:

d. die zijn verbonden met werkzaamheden die als gevolg van een besluit als bedoeld in artikel II, vierde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting of in artikel 50, eerste lid, niet meer behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, of.

JJ

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 55, derde lid, van de Woningwet vervangen door twee leden, luidende:

3. De administratie is zodanig, dat een juiste, volledige en tijdige vastlegging daarin is gewaarborgd van de gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen. Die gegevens worden voor een kalenderjaar niet langer daarin bewaard dan tot het tijdstip dat de compensatie over dat kalenderjaar voor werkzaamheden van de toegelaten instelling die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang onherroepelijk is komen vast te staan. Artikel 48, eerste lid, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.

4. De toegelaten instelling is verplicht tot geheimhouding van de gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen, behoudens voor zover enig wettelijk voorschrift haar tot mededeling verplicht of uit haar taak de noodzaak tot mededeling voortvloeit.

KK

In artikel I, onderdeel B, wordt na artikel 55 van de Woningwet een artikel ingevoegd, luidend:

#### **Artikel 55a**

1. De toegelaten instelling stelt reglementen op inzake:

a. slopen en het treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woonegelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woonegelegenheden daarbij;

b. haar financiële beheer en binnen welke grenzen de daaraan verbonden risico's aanvaardbaar zijn en

c. de bijdragen, bedoeld in de artikelen 220 lid 5 en 275 lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, waarin in elk geval de hoogte van die bijdragen wordt bepaald.

2. De toegelaten instelling voert overleg over het reglement, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, met de in het belang van de huurders van haar woonegelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

3. Bij algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de inhoud van het reglement, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.

LL

In artikel I, onderdeel B, wordt in het opschrift van afdeling 4 van hoofdstuk IV en artikel 57, eerste lid, van de Woningwet «Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting» vervangen door: Financiële Autoriteit woningcorporaties.

## MM

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 58 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, tweede zin:

a. komt de aanhef te luiden «Daartoe heeft zij als taken en bevoegdheden, naast het toepassing geven aan het bepaalde bij en krachtens de artikelen 19, tweede lid, 38, derde lid, 44a, tweede lid, 48, derde lid, 50, tweede lid, 53, derde lid, 61d, vijfde lid, 61m, derde lid, 93, tweede lid, 104a en 105, tweede lid, aan het bepaalde krachtens artikel II van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, en aan artikel 20 van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen:» en

b. wordt in onderdeel a «beoordelen» vervangen door: jaarlijks beoordelen.

2. In het tweede lid:

a. wordt in de aanhef «bij algemene maatregel van bestuur» vervangen door «bij of krachtens algemene maatregel van bestuur» en

b. wordt in onderdeel a na «werkzaamheden» ingevoegd: , bedoeld in artikel 47, eerste lid,» en «zij geen andere maatregelen treffen om aan die situatie een einde te maken» vervangen door: andere maatregelen hunnerzijds om aan die situatie een einde te maken niet mogelijk zijn of ontoereikend zijn gebleken.

## NN

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 59 van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «De beleidsregels, bedoeld» vervangen door «Beleidsregels als bedoeld» en vervalt de komma achter «bestuursorganen».

2. In het tweede lid wordt «de beleidsregels, bedoeld» vervangen door «beleidsregels als bedoeld» en «voorafgaande instemming» vervangen door: goedkeuring.

## OO

In artikel I, onderdeel B, wordt in artikel 61a, tweede lid, derde zin, van de Woningwet «voorafgaande instemming» vervangen door: goedkeuring.

## PP

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 61c van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt na «artikel 61d, tweede lid,» ingevoegd: of 105, tweede lid,.

2. Het vierde lid komt te luiden:

4. Indien een college van burgemeester en wethouders of het bestuur van de autoriteit Onze Minister verzoekt maatregelen te nemen of te bevorderen waartoe hij ingevolge deze afdeling bevoegd is, is hij gehouden naar aanleiding van dat verzoek een besluit te nemen.

## QQ

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 61d van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid komt te luiden:
2. De autoriteit kan een toegelaten instelling een aanwijzing geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten:
  - a. op grond van een oordeel als bedoeld in artikel 58, eerste lid, onderdeel a of b;
  - b. naar aanleiding van een plan als bedoeld in artikel 29 of 58, tweede lid, onderdeel a, dan wel indien de toegelaten instelling een zodanig plan niet verstrekt, of
  - c. indien een toegelaten instelling niet voldoet aan een, uit hoofde van een bevoegdheid als bedoeld in een van de artikelen 5:15 tot en met 5:20 van de Algemene wet bestuursrecht tot haar gericht, verzoek van een krachtens artikel 93, tweede lid, aangewezen personeelslid.
2. In het derde lid wordt na «eerste» ingevoegd «of tweede» en na «Onze Minister» ingevoegd: of de autoriteit.

## RR

In artikel I, onderdeel B, wordt in artikel 61f van de Woningwet na «Onze Minister» ingevoegd «of de autoriteit» en na «hij» ingevoegd: of zij.

## SS

In artikel I, onderdeel B, wordt in artikel 61g, eerste lid, van de Woningwet «met de voorafgaande instemming» vervangen door «na goedkeuring» en «met zijn voorafgaande instemming» vervangen door: na zijn goedkeuring.

## TT

In artikel I, onderdeel B, worden aan artikel 61m van de Woningwet twee leden toegevoegd, luidende:

3. Alvorens een besluit tot toepassing van het eerste lid te nemen, kan Onze Minister, indien dit naar zijn oordeel wegens de aard van die toepassing noodzakelijk is, de autoriteit in de gelegenheid stellen binnen een door hem te bepalen termijn haar zienswijze over die toepassing aan hem kenbaar te maken.
4. Toepassing van het eerste lid leidt niet tot enige beperking voor Onze Minister of de autoriteit om uitvoering en toepassing te geven aan de aan hem of haar ingevolge dit hoofdstuk opgedragen taken respectievelijk toegekende bevoegdheden in het kader van het toezicht op toegelaten instellingen.

## UU

In artikel I, onderdeel B, wordt in de artikelen 61n, eerste, derde en vierde lid, 61o, aanhef, en 61p, eerste lid, aanhef en onderdeel b, en tweede en vierde lid, van de Woningwet na «artikel 61m» ingevoegd: , eerste lid,.

## VV

In artikel I, onderdeel B, wordt artikel 61r van de Woningwet als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt:
  - a. «30, tweede tot en met tiende lid» vervangen door «30, tweede tot en met negende lid» en
  - b. na «55» ingevoegd: , eerste en tweede lid, 55a, eerste en tweede lid,.
2. In het derde lid wordt na «artikelen» ingevoegd: 61m, derde en vierde lid,.

WW

In artikel I, onderdeel B, wordt na artikel 61s van de Woningwet een artikel ingevoegd, luidend:

#### **Artikel 61t**

1. Indien een spoedeisend belang vordert dat voorschriften worden gegeven met het oog op de nakoming van voor Nederland verbindende besluiten van de Raad van de Europese Unie, van het Europees Parlement en de Raad gezamenlijk of van de Commissie van de Europese Gemeenschap inzake staatssteun of compensatie in de zin van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie aan toegelaten instellingen, en voor een juiste uitvoering van die voorschriften regeling bij wet of bij algemene maatregel van bestuur noodzakelijk is, kunnen die voorschriften tijdelijk bij ministeriële regeling worden gegeven.

2. Een ministeriële regeling als bedoeld in het eerste lid vervalt met ingang van de dag die een jaar ligt na de datum waarop zij in werking is getreden. Zij blijft na die dag van kracht, indien op die dag een voorstel van wet bij de Staten-Generaal is ingediend dat, of een algemene maatregel van bestuur in het Staatsblad is geplaatst die in regeling van het betrokken onderwerp voorziet. Na de indiening van een zodanig wetsvoorstel of de plaatsing in het Staatsblad van een zodanige algemene maatregel van bestuur vervalt zij op het tijdstip waarop dat wetsvoorstel wordt verworpen of, na tot wet te zijn verheven, in werking treedt, respectievelijk die algemene maatregel van bestuur wordt ingetrokken of in werking treedt.

3. De werkingsduur van een ministeriële regeling als bedoeld in het eerste lid kan eenmalig met ten hoogste een jaar worden verlengd. De tweede en derde volzin van het tweede lid zijn van overeenkomstige toepassing.

4. Onverminderd de artikelen 120, tweede lid, en 120b zijn gedragingen in strijd met voorschriften als bedoeld in het eerste lid strijdig met het belang van de volkshuisvesting.

XX

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

Da

Artikel 93 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van het eerste en tweede lid tot derde en vierde lid worden twee leden ingevoegd, luidend:

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens hoofdstuk IV bepaalde zijn, behoudens in de gevallen dat de autoriteit ingevolge artikel 58, eerste lid, aanhef, werkzaamheden in het kader van het toezicht op toegelaten instellingen verricht, belast de bij besluit van Onze Minister aangewezen ambtenaren.

2. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens hoofdstuk IV bepaalde zijn in de gevallen dat de autoriteit ingevolge artikel 58, eerste

lid, aanhef, werkzaamheden in het kader van het toezicht op toegelaten instellingen verricht, belast de bij besluit van de autoriteit aangewezen personeelsleden.

2. In het vierde lid (nieuw) wordt «eerste lid» vervangen door: eerste, tweede en derde lid.

YY

Artikel I, onderdeel F, komt te luiden:

F

Artikel 105 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt, onder vernummering van het tweede lid tot derde lid, vervangen door twee leden, luidende:

1. Onze Minister is bevoegd tot oplegging van een last onder dwangsom aan een toegelaten instelling ter handhaving van het bepaalde bij of krachtens hoofdstuk IV, behoudens in de gevallen dat de autoriteit daartoe ingevolge het tweede lid bevoegd is, of ter handhaving van een maatregel als bedoeld in artikel 61d, eerste lid, of 61g.

2. De autoriteit is bevoegd tot oplegging van een last onder dwangsom aan een toegelaten instelling:

a. op grond van een oordeel als bedoeld in artikel 58, eerste lid, onderdeel a of b;

b. naar aanleiding van een plan als bedoeld in artikel 29 of 58, tweede lid, onderdeel a, dan wel indien de toegelaten instelling een zodanig plan niet verstrekt;

c. indien een toegelaten instelling niet voldoet aan een, uit hoofde van een bevoegdheid als bedoeld in een van de artikelen 5:15 tot en met 5:20 van de Algemene wet bestuursrecht tot haar gericht, verzoek van een krachtens artikel 93, tweede lid, aangewezen personeelslid of

d. ter handhaving van een aanwijzing als bedoeld in artikel 61d, tweede lid.

2. In het derde lid (nieuw) wordt «worden gestort in het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting» vervangen door: vallen toe aan de autoriteit.

ZZ

Na het opschrift van hoofdstuk II wordt een artikel ingevoegd, luidend:

#### **ARTIKEL IA**

In dit hoofdstuk en in hoofdstuk 4 wordt verstaan onder Onze Minister: Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

AAA

Artikel II wordt als volgt gewijzigd:

1. Na het opschrift wordt, onder vernummering van het eerste en tweede lid tot tweede en derde lid, een lid ingevoegd, luidend:

1. In het tweede tot en met zesde lid wordt verstaan onder toegelaten instelling: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, die op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet als zodanig bestaat.

2. In het tweede lid (nieuw):



- a. vervalt «, bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, die op het tijdstip van artikel 1 van deze wet als zodanig bestaan,»;
- b. wordt «behoudens het tweede lid» vervangen door «behoudens het bepaalde bij en krachtens het derde tot en met zevende lid» en
- c. wordt «dat tijdstip» vervangen door: het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet.

3. In het derde lid (nieuw):

- a. vervalt «, bedoeld in artikel 19 van de Woningwet,»;
- b. vervalt «op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet als zodanig bestaan en»;
- c. wordt «dat tijdstip» vervangen door «het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet» en
- d. vervalt: van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

4. Toegevoegd worden vier leden, luidende:

4. Onze Minister kan volgens bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften eenmalig bepalen dat werkzaamheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b, van de Woningwet ten aanzien van een toegelaten instelling niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang in de zin van artikel 1 van die wet. De toegelaten instelling kan hem daartoe een verzoek doen.

5. Bij toepassing van het vierde lid:

- a. behoren de betrokken werkzaamheden niet tot de werkzaamheden waaraan de betrokken toegelaten instelling ingevolge artikel 46, aanhef en eerste lid, onderdeel b, van de Woningwet voorrang geeft;
- b. komt de betrokken toegelaten instelling geen compensatie in de zin van artikel 1 van die wet toe voor de betrokken werkzaamheden;
- c. is artikel 48 van die wet niet van toepassing op die werkzaamheden en

d. worden de baten, lasten, activa en passiva die zijn verbonden met die werkzaamheden in afwijking van artikel 49, eerste lid, eerste volzin, van die wet administratief samengevoegd met die, verbonden met de overige werkzaamheden van de betrokken toegelaten instelling die geen diensten van algemeen economisch belang in de zin van artikel 1 van die wet zijn.

6. De artikelen 25 en 30 van de Woningwet hebben geen gevolgen voor de benoeming of aanwijzing van personen tot bestuurder van een toegelaten instelling of tot lid van een orgaan van een toegelaten instelling waaraan het toezicht op het bestuur is opgedragen, die voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet heeft plaatsgevonden.

7. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het tweede en derde lid.

BBB

Artikel III wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid:

- a. wordt «Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting» vervangen door «Financiële Autoriteit woningcorporaties» en
- b. vervalt de begripsomschrijving van «Onze Minister».

2. In het derde lid:

- a. wordt in de eerste zin na «Kaderwet zelfstandige bestuursorganen» ingevoegd «, of deelt binnen die termijn aan de autoriteit mee dat hij daartoe niet binnen die termijn overgaat»;
- b. wordt in de tweede zin na «nadien» ingevoegd «, of zes maanden na het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet,» en

c. wordt in de derde zin «voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet» vervangen door: voor dat tijdstip.

CCC

Artikel VI wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste en tweede lid wordt «Huisvestingswet 20..» vervangen door: Huisvestingswet 2012.

2. In het eerste lid wordt «artikel 6» vervangen door: artikel 1, onderdeel 9.

DDD

Na artikel IX wordt een artikel ingevoegd, luidend:

#### **ARTIKEL IXA**

Aan artikel 4a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel d door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidend:

e. het voeren van overleg als bedoeld in de artikelen 43, tweede lid, en 55a, tweede lid, van de Woningwet.

EEE

Artikel XI wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onder A, vervalt: onder K,.

2. In het tweede lid, onder A, vervalt «onder K,», alsmede de puntkomma achter «beschikking».

FFF

In artikel XIV, onderdeel a, wordt «instemming» vervangen door: goedkeuring.

GGG

In artikel XIX, onder 2, wordt «artikelen 35 en 36» vervangen door: artikelen 35 tot en met 36a.

HHH

Artikel XX vervalt.

III

Artikel XXI wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid:

a. vervalt «van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties»;

b. wordt «de doeltreffendheid en de effecten van deze wet» vervangen door «de doeltreffendheid en de effecten van het bij en krachtens hoofdstuk IV van de Woningwet bepaalde en van de artikelen II en III van deze wet» en

c. wordt «die minister» vervangen door: Onze Minister.

2. In het tweede lid vervalt: van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

JJJ

In het slotformulier wordt «wie zulks aangaat» vervangen door: die zulks aangaat.

### **Toelichting**

Deze nota van wijziging bevat in de eerste plaats wijzigingen in het wetsvoorstel naar aanleiding van de door de leden van de verschillende fracties in het verslag gemaakte opmerkingen, en voorts wijzigingen in het wetsvoorstel naar aanleiding van voortgaand overleg en voortschrijdend inzicht over de uitvoering van de in het wetsvoorstel vervatte wijzigingen van de Woningwet. Ten slotte is dankbaar gebruikgemaakt van verschillende commentaren, van de direct belanghebbenden bij het wetsvoorstel, van de Gecombineerde Commissie Vennootschapsrecht van de Nederlandse Orde van Advocaten en de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, en in de vakpers.

In deze toelichting is gekozen voor een thematische opzet, waarbinnen waar nodig de volgorde van de nota van wijziging wordt aangehouden. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

1. Wijzigingen in de bepalingen over de in te stellen autoriteit
2. Wijzigingen in de bepalingen over de administratieve scheiding
3. Wijzigingen in de bepalingen over de verslaglegging
4. Wijzigingen om het wetsvoorstel beter op het Burgerlijk Wetboek af te stemmen
5. Wijzigingen in de delegatiebepalingen
6. Overige inhoudelijke wijzigingen
7. Redactionele en technische wijzigingen.

Waar in deze toelichting wetsartikelen worden genoemd zonder vermelding van de wettelijke regeling waarvan zij deel uitmaken, gaat het steeds om met artikel I van het wetsvoorstel voorgestelde artikelen van de Woningwet.

#### **1. Wijzigingen in de bepalingen over de in te stellen autoriteit**

*Zie de onderdelen A, B, onder 1, a, FF, onder 1, LL, MM, onder 2, PP, onder 1, QQ, RR, TT (deels – derde lid), UU, VV, onder 2, XX, YY en BBB, onder 1, a, en 2, van de nota van wijziging*

##### *a. naam autoriteit*

De naam van die autoriteit is gewijzigd in Financiële Autoriteit woningcorporaties. Daartoe zijn het opschrift en de beweegreden (onderdeel A), artikel 1, eerste lid (onderdeel B, onder 1, onder a), het voorgestelde opschrift van afdeling 4 en artikel 57 (onderdeel LL) en artikel III van het wetsvoorstel (onderdeel BBB, onder 1, a) gewijzigd. Deze naam is zowel in het verslag (p. 28, bovenaan) gesuggereerd door de leden van de CDA-fractie als in een van de door de Tweede Kamer gehouden hoorzittingen over het wetsvoorstel door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting als alternatief genoemd. Ook de leden van de VVD-fractie (p. 33, onder 15.1, van het verslag) stelden een vraag bij de voorgestelde naam Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De suggestie voor een alternatief is gevolgd. In de nieuwe naam komt het terrein waarop de autoriteit vooral toezicht zal houden voldoende naar voren. De term «woningcorporaties» is weliswaar niet in overeen-

stemming met de bewoordingen van het wetsvoorstel, maar heeft het voordeel van de beknoptheid en is een voldoende bekend en duidelijk alternatief voor de term «toegelaten instellingen».

#### *b. zienswijzen autoriteit*

Aan artikel 50 is de verplichting voor de minister van BZK toegevoegd om de zienswijze van de autoriteit te vragen op een verzoek van een toegelaten instelling om werkzaamheden niet te laten behoren tot de diensten van algemeen economisch belang (onderdeel FF, onder 1). Dit is een logische toevoeging, gezien de toezichthoudende rol van de autoriteit bij de naleving van de staatssteunregels in het wetsvoorstel en de financiële gevolgen van overhevelingen voor zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak van de toegelaten instelling.

Een hiermee vergelijkbare bepaling is toegevoegd aan artikel 61m (nieuw derde lid, zie onderdeel TT). Hierbij gaat het om de aanvraag om een overeenkomst tussen een aantal toegelaten instellingen algemeen verbindend te verklaren voor alle toegelaten instellingen. Die bepaling is blijkens de wijziging van artikel 61r, derde lid (onderdeel VV, onder 2), van overeenkomstige toepassing op het algemeen verbindend verklaren van gedragsregels van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van toegelaten instellingen te behartigen. Ook deze aanvullingen zijn logisch te achten, gezien de mogelijk verstrekkende financiële consequenties van een zodanige algemeenverbindendverklaring.

#### *c. toezichthouderschap autoriteit*

Daarnaast is geregeld dat personeelsleden van de autoriteit die door haar daartoe worden aangewezen belast zijn met het toezicht op de toegelaten instellingen in de gevallen dat de autoriteit volgens artikel 58 werkzaamheden in het kader van dat toezicht verricht. Die personeelsleden worden daarmee toezichthouder in de zin van artikel 5:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daartoe is een wijziging van artikel 93 van de Woningwet voorgesteld (onderdeel XX, zie het tweede lid). Door de minister van BZK aangewezen ambtenaren waren al toezichthouders in de zin van de Awb, maar artikel 93 van de Woningwet diende wat dat toezichthouderschap betreft te worden geactualiseerd en op de bepaling over de autoriteit te worden afgestemd (zie het eerste lid). Door artikel 93 van de Woningwet aldus aan te vullen, was de afzonderlijke verplichting tot het verstrekken van inlichtingen, die in artikel 61c, vierde lid, was opgenomen, overbodig geworden. Die is vervallen.

De bevoegdheden van de toezichthouders zijn geregeld in de artikelen 5:15 tot en met 5:20 van de Awb. Daartoe behoren enkele verstrekkende bevoegdheden als het betreden van plaatsen (met uitzondering van woningen) (artikel 5:15 van de Awb), het vorderen van inzage van identiteitsbewijzen (artikel 5:16a van de Awb), en het onderzoeken en aan opnemingsonderwerpen van zaken (artikel 5:18 van de Awb). Ingevolge artikel 5:13 van de Awb mogen de toezichthouders slechts van die bevoegdheden gebruikmaken voor zover dat redelijkerwijs voor de vervulling van hun taak nodig is. Deze bepaling biedt voldoende waarborgen tegen een optreden dat in het kader van toezicht op toegelaten instellingen niet redelijk is. Daarom is geen van de in de Awb neergelegde bevoegdheden van toezichthouders op voorhand buiten toepassing verklaard, hoewel van sommige naar verwachting zelden of nooit gebruik zal worden gemaakt.

#### *d. saneringssteun*

Saneringssteun van de autoriteit moet alleen mogelijk zijn nadat de toegelaten instelling het uiterste heeft gedaan om op een andere wijze financiële middelen vrij te maken om haar taken te kunnen uitvoeren. In artikel 58, tweede lid, onderdeel a, is tot uitdrukking gebracht dat het daarbij gaat om de taken die diensten van algemeen economisch belang zijn (onderdeel MM, onder 2, b).

Dit betekent dat zij in de eerste plaats ernaar moet streven om al haar andere werkzaamheden af te bouwen of te beëindigen. Pas als die handelwijze er niet toe leidt dat zij financieel weer in staat is om haar DAEB-taken uit te voeren, behoort saneringssteun door de autoriteit tot de mogelijkheden.

Ten aanzien van de projectsteun kan het, bijvoorbeeld om de omvang van die steun en daarmee de heffing daarvoor te beperken, gewenst zijn deze in te zetten in specifieke gebieden. Omdat in de aanwijzing van deze gebieden regelmatig wijzigingen te verwachten zijn, is de mogelijkheid geopend om de voorschriften over de subsidies van de autoriteit mede in een ministeriële regeling neer te leggen (onderdeel MM, onder 2, a).

#### *e. sancties waartoe autoriteit bevoegd is*

Het sanctie-instrumentarium van de autoriteit is mede naar aanleiding van in het verslag door de leden van verschillende fracties gestelde vragen volledig doorgelicht.

De in het wetsvoorstel opgenomen aanwijzingsbevoegdheden zijn flink uitgebreid. Dit is neergelegd in het herziene tweede lid van artikel 61d (onderdeel QQ, onder 1). De autoriteit zal ook een aanwijzing kunnen geven op grond van andere oordelen over werkzaamheden van toegelaten instellingen of de financiële en administratieve aspecten daarvan dan het jaarlijkse individuele oordeel daarover (onderdeel a). Ook zijn aanwijzingen van de autoriteit mogelijk in het kader van de financiële sanering van een toegelaten instelling, zowel in de gevallen dat een toegelaten instelling geen saneringsplan opstelt terwijl zij daartoe verplicht is, als in de gevallen dat zij dat plan niet aan de autoriteit verstrekt (onderdeel b). Deze uitbreidingen zijn gezien de reikwijdte van de toezichttaak van de autoriteit logisch te achten.

In onderdeel c is aangesloten bij de Algemene wet bestuursrecht, in het verlengde van de wijziging van artikel 93 van de Woningwet die hieraan voorafgaand is toegelicht. Daarmee was artikel 61c, vierde lid, overbodig geworden. Dat artikellid is vervangen door een bepaling met een andere inhoud (zie onderdeel PP, onder 3).

Voorts is de mogelijkheid voor de autoriteit geopend om een last onder dwangsom op te leggen. Daartoe is artikel 105 van de Woningwet gewijzigd (onderdeel YY). Daardoor is de autoriteit bij het uitoefenen van het financiële toezicht op een belangrijk punt niet meer afhankelijk van de minister van BZK.

#### *f. vaststelling beleidsregels en nadere beleidsregels*

Het is niet zeker of de minister van BZK meteen na de inwerkingtreding van het tot wet verheven wetsvoorstel gebruik zal maken van zijn bevoegdheid, voortvloeiend uit artikel 21 van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen, om beleidsregels vast te stellen. Dit zal afhangen van de feitelijke inrichting van de autoriteit en de definitieve uitwerking van de AMvB.

De autoriteit zal echter wel binnen afzienbare tijd na die inwerkingtreding nadere beleidsregels dienen vast te stellen. Artikel III, derde lid, van het wetsvoorstel is zodanig gewijzigd, dat de autoriteit dat ook dient te doen als de minister van BZK niet meteen beleidsregels vaststelt, en

wel binnen zes maanden na de inwerkingtreding van het tot wet verheven wetsvoorstel (onderdeel BBB, onder 2).

De minister van BZK kan in dat laatste geval op ieder later moment alsnog beleidsregels vaststellen. De autoriteit is dan uiteraard gehouden zijn nadere beleidsregels daarop af te stemmen.

De technische wijzigingen die zijn opgenomen in de onderdelen PP, onder 1, QQ, onder 2, RR en UU vloeien uit het bovenstaande voort.

## **2. Wijzigingen in de bepalingen over de administratieve scheiding**

*Zie de onderdelen BB, onder 1, CC, onder 1, DD, onder 1, EE, onder 1, a, ZZ, AAA (m.u.v. onder 4, zesde lid), BBB, onder 1, b, en III, onder 1, a en c, en 2, van de nota van wijziging*

De belangrijkste uitzondering op de hoofdregel dat door een administratieve scheiding de DAEB-activiteiten in een DAEB-tak en de niet-DAEB-activiteiten in een niet-DAEB-tak moeten worden ondergebracht, bestaat uit de, aan strikte regels gebonden, mogelijkheden om DAEB-activiteiten naar de niet-DAEB-tak over te hevelen. Hierop is in paragraaf 8 van de nota naar aanleiding van het verslag uitgebreid ingegaan.

De regels over die overheveling in het wetsvoorstel zijn herzien. In artikel II van het wetsvoorstel zijn de regels daarover vervat die gelden in het eerste jaar na invoering van het tot wet verheven wetsvoorstel, in welke periode de administratieve scheiding tot stand moet komen (onderdeel AAA). In artikel 50 zijn de regels daarover vervat die gelden nadat de administratieve scheiding is gerealiseerd (onderdeel FF). Zo worden de verschillen tussen die regels verduidelijkt, en dat zijn de volgende.

In het eerste jaar is alleen overheveling van woningen met een huurprijs van € 664,66 of lager per maand mogelijk (artikel II, vierde lid). Pas nadien is daarnaast overheveling van maatschappelijk vastgoed mogelijk (artikel 50, eerste lid).

De autoriteit heeft bij overhevelingen in het eerste jaar een adviserende rol in relatie tot de financierbaarheid van de DAEB-tak. Deze rol zal bij de AMvB, met artikel II van het wetsvoorstel als grondslag, nader worden ingevuld. Pas nadien is bij elke overheveling een zienswijze van de autoriteit vereist (artikel 50, tweede lid, als door onderdeel FF, onder 1, toegevoegd).

De regels in het eerste jaar zijn juridisch alleen van toepassing op de toegelaten instellingen die op het moment van inwerkingtreding van artikel I van het tot wet verheven wetsvoorstel bestaan (artikel II, eerste lid). De daarna geldende regels gelden voor alle toegelaten instellingen. Feitelijk zullen deze situaties elkaar naar verwachting weinig ontlopen.

De invulling van de nadere regels bij AMvB is in het regime voor het eerste jaar een andere dan in het regime na de administratieve scheiding. In het eerste jaar ligt het accent op het bij de administratieve scheiding bereiken van een startsituatie waarin de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak een gelijke solvabiliteit hebben. Daarna staat bij de beoordeling van overhevelingen de vraag centraal of alleen daardoor de toegelaten instelling kan gaan voldoen aan het vereiste dat zij 90% van haar woningen met een huurprijs van € 664,66 of lager per maand zal verhuren aan huishoudens met een inkomen tot en met € 34 085.

### **3. Wijzigingen in de bepalingen over de verslaglegging**

*Zie de onderdelen O, onder 1 en 3, P, Q, S, X, onder 3, Z, EE, onder 3, en GGG van de nota van wijziging*

#### *a. volkshuisvestingsverslag en dVi-overzicht*

Het bleek in de eerste plaats noodzakelijk om een afzonderlijk artikel toe te voegen over het volkshuisvestingsverslag en het overzicht waarin kwantitatieve verantwoordingsgegevens worden opgenomen, het zogenoemde dVi-overzicht (onderdeel Q, het nieuwe artikel 36a). Daarbij zijn enkele elementen uit het huidige artikel 26, tweede en derde lid, van het Bbsh overgenomen. Het betreft de verplichting om een volkshuisvestingsverslag op te stellen en het vereiste dat elke gemeente waar een toegelaten instelling feitelijk werkzaam is daaruit moet kunnen afleiden welke onderdelen met name op haar betrekking hebben (artikel 26, tweede lid, aanhef, van het Bbsh), de verplichting om een overzicht met verantwoordingsgegevens op te stellen, waarmee het voor de toezichthouders van buitengewoon groot praktisch belang zijnde dVi-overzicht (verantwoordingsrapportage) een wettelijke status krijgt (artikel 26, derde lid, van het Bbsh), en de bepaling over het meetellen van woongelegenheden die in de loop van het jaar zijn verkregen als gevolg van een fusie.

In het eerste lid van artikel 36a is, onder wijziging van de artikelen 35 en 36 op dat punt (onderdelen O, onder 1, en P, onder 1) het orgaan van de toegelaten instelling genoemd, dat het volkshuisvestingsverslag vaststelt. Evenals bij de jaarrekening en het jaarverslag is dat het bestuur.

Het tweede lid bevat de bepaling die voorheen in artikel 36, tweede lid, was opgenomen. Het is logischer om een uiteenzetting van de wijze waarop het volkshuisvestingsbelang is gediend en welk beleid ten aanzien van de belanghebbenden is gevoerd een verplicht onderdeel van het volkshuisvestingsverslag te laten zijn. Aan het jaarverslag worden in het wetsvoorstel zo min mogelijk specifieke eisen gesteld naast de eisen op dat punt die in het algemeen gangbaar zijn.

In de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in het vijfde lid, zal worden geregeld welke elementen het volkshuisvestingsverslag minstens moet bevatten. Nu regelt artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met n, van het Bbsh die materie. In verband hiermee bleek het niet meer nodig te zijn om aan het slot van de artikelen 35 en 36 delegatiebepalingen op te nemen. Deze zijn dan ook vervallen (onderdelen O, onder 3, en P, onder 5).

#### *b. dPi-overzicht*

Ook het jaarlijks te verstrekken overzicht met prognoses over de eerstvolgende vijf kalenderjaren, het zogenoemde dPi-overzicht, is duidelijker in het wetsvoorstel verankerd. Het nieuwe artikel 44a (onderdeel Z) is aan dat overzicht gewijd. De voornemens in dat overzicht sluiten blijkens deze opzet aan op de voornemens waarover de toegelaten instelling ingevolge artikel 44 met de gemeente(n) waar zij feitelijk werkzaam is overleg dient te voeren (behoudens de aan dat artikel toegevoegde uitzondering die in onderdeel Y, onder 2, is opgenomen).

Het derde lid van artikel 43 is vervallen (onderdeel X, onder 3). Het voorschrijven van de wijze waarop de toegelaten instellingen hun voornemens aan de gemeente voorleggen, dient geen nuttig doel. Er zijn pas vormvoorschriften nodig waar het gaat om het aan de toezichthouders te verstrekken dPi-overzicht.

Onder meer dat laatste blijkt uit het nieuwe artikel 44a. Onderdeel a van het eerste lid is naar de strekking overgenomen uit het vierde lid van artikel 44, dat aldaar is vervallen. Het maakt duidelijk dat het dPi-overzicht inhoudelijk in het verlengde ligt van de prestatievoornemens die de toegelaten instellingen ingevolge artikel 43 dienen voor te leggen aan de



gemeenten waar zij feitelijk werkzaam zijn. Het onderdeel bevat daarnaast dezelfde delegatiebepaling als welke in artikel 36a, vierde lid, tweede zin, ten aanzien van het dVi-overzicht is opgenomen. Voor een toelichting op onderdeel b van het eerste lid wordt verwezen naar de passage over de bestuursverklaring direct hierna. Het tweede lid is het equivalent van artikel 38, derde lid (was in zoverre artikel 44, vijfde lid), met daaraan (evenals aan artikel 38, derde lid, zie onderdeel S, onder 3) toegevoegd de mogelijkheid om voorschriften te geven over een aan de beoordeling door de toezichthouders voorafgaande controle. Als die voorschriften worden gegeven, zal het daarbij om een accountantscontrole gaan.

#### *c. bestuursverklaring*

Met de wijziging van het tweede lid (zie onderdeel b) van artikel 38 (onderdeel S, onder 2) en het nieuwe eerste lid, onderdeel b, van artikel 44a (onderdeel Z), is ten slotte voorzien in de materie die nu naar de strekking in artikel 39a van het Bbsh is geregeld. De in deze bepalingen geregelde bestuursverklaring is alleen voor de toezichthouders van belang. Deze wordt daarom, en omdat zij niet relevant is voor de totstandkoming van de afspraken tussen gemeenten en toegelaten instellingen over hun bijdrage aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, niet aan de gemeenten verstrekt.

De wijzigingen die in de onderdelen P, onder 2, 3 en 4, S, onder 1, EE, onder 3, en GGG zijn opgenomen, vloeien uit de hiervoor genoemde wijzigingen voort.

#### **4. Wijzigingen om het wetsvoorstel beter op het Burgerlijk Wetboek af te stemmen**

*Zie de onderdelen E, H, onder 1, a, 2 en 3, I, onder 1, 3 en 4, J, L, O, onder 2, R, V, onder 2, a, NN, onder 2 (deels), OO, SS en FFF van de nota van wijziging*

Met de in deze onderdelen vervatte wijzigingen is het wetsvoorstel beter met het Burgerlijk Wetboek in overeenstemming gebracht. Op vele plaatsen is de term «(voorafgaande) instemming» vervangen door de in het Burgerlijk Wetboek in dezelfde soort gevallen gebruikte term «goedkeuring». In artikel 31, tweede lid, is de aansprakelijkheidsregeling die in artikel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is neergelegd van toepassing verklaard op «de taakvervulling door» commissarissen, overeenkomstig de artikelen 149 en 259 van dat boek (onderdeel L). Naast deze redactionele wijzigingen zijn ook twee meer inhoudelijke wijzigingen aangebracht, die tot een betere afstemming op het Burgerlijk Wetboek leiden.

De in artikel 28, tweede lid, opgenomen statutaire geschillenregeling is vervallen (onderdeel J, onder 2). Dit is een onderwerp dat bij nader inzien beter geheel aan de toegelaten instellingen kan worden overgelaten. Daar komt bij dat geschillen over besluiten van organen in veel gevallen niet zonder tussenkomst van de burgerlijke rechter kunnen worden beslecht, wat betekent dat een statutaire regeling in die gevallen nooit toereikend kan zijn en dus minder zinvol is.

Artikel 37 is herzien (onderdeel R). Het oogmerk daarvan is een volledig op zichzelf staande bepaling in de Woningwet op te nemen, die artikel 393 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, dat blijkens artikel 35 niet van toepassing is, ook daadwerkelijk overbodig maakt en daar ook niet meer naar verwijst. Op een aantal punten wijkt het artikel van genoemd artikel 393 af.



Het eerste lid als oorspronkelijk opgenomen in het wetsvoorstel is zodanig in twee leden gesplitst, dat uit het nieuwe eerste lid, anders dan in het wetsvoorstel het geval was, blijkt dat de toegelaten instelling verplicht is om de opdracht tot het deskundigenonderzoek te verlenen. Het uit het verslag (p. 35–36, ad artikel 37) blijvende vermoeden van de leden van de CDA-fractie en de leden van de ChristenUnie-fractie dat op dit vlak sprake was van een omissie was dus juist. Nu bevat artikel 29, eerste lid, van het Bbsh deze verplichting. In de tekst is zo veel mogelijk aangesloten bij lid 1 van genoemd artikel 393, zij het dat de opdracht van de toegelaten instelling ook betrekking heeft op het jaarverslag en het in het nieuwe artikel 36a bedoelde dVi-overzicht. Daarmee wordt het huidige in het Bbsh neergelegde regime gecontinueerd. In de laatste zin van dit lid is de bepaling opgenomen die in lid 8 van genoemd artikel 393 staat.

Het tweede lid bevat nu de regeling van de tot de verlening van de onderzoeksopdracht bevoegde organen van de toegelaten instelling, op welk punt geen inhoudelijke wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het eerste lid als oorspronkelijk opgenomen in het wetsvoorstel.

In het derde lid, onderdeel c, is de verwijzing naar lid 4 van genoemd artikel 393 vervangen door een zelfstandig leesbare tekst met dezelfde inhoud als laatstgenoemd lid.

Het vierde lid bevat de bepaling die in lid 7 van genoemd artikel 393 is opgenomen, en ook nu al voor toegelaten instellingen geldt: een daaraan gelijke bepaling staat nu in artikel 29, tweede lid, van het Bbsh.

Het vijfde lid is gewijzigd. De in dat lid bedoelde voorschriften zullen zo technisch van aard zijn, dat regeling bij ministeriële regeling volstaat.

## **5. Wijzigingen in de delegatiebepalingen**

*Zie de onderdelen O, onder 3, P, onder 5, Q (vijfde lid), R (vijfde lid), S, onder 3, V, onder 2, b, Z (tweede lid), en KK (derde lid) van de nota van wijziging*

Naar aanleiding van de vragen van de leden van vrijwel alle fracties zij allereerst nogmaals benadrukt dat het de bedoeling is om alle bij algemene maatregel van bestuur uit te werken onderwerpen in één algemene maatregel van bestuur op te nemen.

Het wetsvoorstel is nauwkeurig nagelopen met het oog op delegatiebepalingen die kunnen vervallen. Dit heeft in enkele gevallen tot het vervallen van dergelijke bepalingen geleid. Het bleek echter eveneens noodzakelijk enkele delegatiebepalingen toe te voegen. Per saldo is het aantal delegatiebepalingen ongeveer gelijk gebleven.

Gepoogd is een aantal delegatiebepalingen in één artikel samen te brengen. Hiertoe is uiteindelijk niet overgegaan, omdat dit in lang niet alle gevallen mogelijk was zonder de samenhang in bepalingen te groot geweld aan te doen. Een systeem van deels verspreid in het voorgestelde nieuwe hoofdstuk van de Woningwet en deels geconcentreerd aan het slot van dat hoofdstuk geplaatste delegatiebepalingen zou naar het oordeel van de regering te veel afbreuk doen aan de duidelijkheid en de leesbaarheid van het wetsvoorstel.

Het volgende is gewijzigd:

- bepalingen over voorschriften t.a.v. het volkshuisvestingsverslag zijn in de plaats gekomen van die over voorschriften t.a.v. de jaarrekening en het jaarverslag (zie onder punt 3, a, van deze toelichting).
- in artikel 37, vijfde lid, is «bij of krachtens AMvB» gewijzigd in «bij ministeriële regeling» (zie onder punt 4 van deze toelichting).
- in de artikelen 38, derde lid, en 44a, tweede lid, is de mogelijkheid van voorafgaande (accountants)controle van het volkshuisvestingsverslag resp. het dPi-overzicht opgenomen (zie onder punt 3, b, van deze toelichting).

– de tweede zin van artikel 41, vierde lid, is vervallen, omdat niet op voorhand behoefte bestaat aan rijksvoorschriften over de beoordeling van een verzoek aan de minister van BZK om het feitelijk werkzaam zijn van een toegelaten instelling in een gemeente goed te keuren.

– in artikel 43 is de mogelijkheid om nadere voorschriften te kunnen geven omtrent het aan de gemeenten zenden van het overzicht van beleidsvoornemens vervallen (zie onder punt 3, b, van deze toelichting).

– gebleken is dat meer greep nodig is op het financiële beheer van toegelaten instellingen en vooral de mate waarin financiële risico's worden gelopen. De algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 55a, derde lid (zie onderdeel KK), zal in regels over die onderwerpen voorzien. Hierin kan bijvoorbeeld worden geregeld hoe mag worden omgegaan met derivaten, dat geen bedingen die het toezicht raken mogen worden geaccepteerd en hoeveel liquide middelen de toegelaten instelling moet aanhouden.

## **6. Overige inhoudelijke wijzigingen**

### *Onderdelen B, overige onderdelen, en HHH*

Met onderdeel B worden, naast de onder 1, a, opgenomen wijziging van de naam van de voorgestelde autoriteit, enkele begripsomschrijvingen aan artikel 1 toegevoegd. Onderdeel HHH regelt het vervallen van een overbodig geworden samenloopbepaling.

#### *Onderdeel B, onder 1, onder b*

Deze indertijd in artikel 1, derde lid, van het Bbsh opgenomen bepaling diende toen en dient nu om te voorkomen dat personen tot de bewoners in de zin van dat besluit worden gerekend, als die tegen de wens van de huurder, of in situaties dat de woongelegenheid niet wordt verhuurd, hun hoofdverblijf in een woongelegenheid hebben.

#### *Onderdeel B, onder 1, onder c en d*

Naar alle waarschijnlijkheid zal op 1 april 2012 het Bouwbesluit 2012 in werking treden. In dat besluit zullen naast voorschriften voor het bouwen van bouwwerken voorschriften voor het gebruik van bouwwerken worden gegeven. Omdat er daarom in de op de Woningwet gebaseerde regelgeving niet alleen sprake kan zijn van de vergunning voor het bouwen (omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)), maar ook van de vergunning voor brandveilig gebruik (omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder d, van de Wabo) is het nodig de definitie van het begrip omgevingsvergunning in artikel 1 zo aan te passen dat het begrip zowel betrekking kan hebben op bouwen als op het brandveilig gebruiken (onder c). De wijzigingen die onder d zijn opgenomen, zijn een wetstechnisch uitvloeisel daarvan.

#### *Onderdelen B, onder 2, en HHH*

Naar alle waarschijnlijkheid zal op 1 april 2012 de wet van 2 juli 2009 tot wijziging van de Woningwet (vereenvoudiging en herschikking grondslagen lagere regelgeving) (Stb. 2009, 324) in werking treden. Bij die wet is aan artikel 1 van de Woningwet een derde lid toegevoegd. In het kader van de integrale herziening van dat artikel, die in dit wetsvoorstel is vevat, wordt voorgesteld die bepaling in het tweede lid van dat artikel te incorporeren (onderdeel B, onder 2).

De in onderdeel HHH opgenomen samenloopbepaling (artikel XX) is overbodig geworden, omdat de daarin voorziene situatie zich zeker niet zal voordoen.

#### *Onderdeel B, onder 3*

Het voorgestelde derde lid van artikel 1 bevat een regeling voor de situaties die bekend staan als het beheer van toegelaten instellingen van woongelegenheden die juridisch in eigendom van anderen zijn. Deze bepaling is met name van belang voor de afbakening van het gebied van de volkshuisvesting. Waar bijvoorbeeld in artikel 45 sprake is van «haar» woongelegenheden, worden daaronder door toedoen van dit lid de bij de betrokken toegelaten instelling in beheer zijnde woongelegenheden mede begrepen. In de redactie is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij artikel 14, vijfde lid, van de Woningwet.

Het voorgestelde vierde lid van artikel 1 bevat de bepaling die nu is opgenomen in artikel 1, vierde lid, van het Bbsh. Net als in dat besluit is het systeem van verantwoording in dit wetsvoorstel (zie de artikelen 35 tot en met 38) gebaseerd op verslagleggingen over kalenderjaren.

#### *Onderdeel C*

Aan het derde lid van artikel 19 zijn de twee gronden voor weigering van de toelating toegevoegd, die nu in artikel 7, tweede lid, van het Bbsh staan en niet aan actualiteit hebben ingeboet. De in onderdeel e bedoelde grond is daarbij enigszins ingeperkt. Niet elke mogelijke verkrijging in eigendom van onroerende zaken van de vereniging of de stichting op een andere manier dan als uitvloeisel van een vereffening is op voorhand strijdig met het belang van de volkshuisvesting. Dat is wel het geval als die verkrijging in strijd zou komen met bijvoorbeeld de regels voor een dergelijke vereffening, of de regels over goedkeuring van besluiten over die verkrijging, over verbindingen als bedoeld in artikel 21 of over fusies.

#### *Onderdeel D, onder 1*

Het voorgestelde nieuwe eerste lid van artikel 22 verschilt op enkele belangrijke punten van de aanvankelijk voorgestelde bepaling.

In de eerste plaats betreft de hoofdregel omtrent de toepasselijkheid van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek nu mede titel 1 van dat boek. Dat was steeds al de bedoeling. In het voorgestelde derde lid van artikel 22 wordt daar ook van uitgegaan: artikel 18 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek staat in titel 1 van dat boek.

Voorts is met de redactie «Tenzij daarvan in dit hoofdstuk wordt afgeweken» beter aangesloten op de aanhef van het tweede lid. De wijziging van «afdeling» in «hoofdstuk» is noodzakelijk, omdat artikel 53, dat in afdeling 3 van hoofdstuk IV staat, is aangevuld met de van artikel 309 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek afwijkende bepaling dat een toegelaten instelling slechts fuseert door het van een of meer andere rechtspersonen onder algemene titel verkrijgen van hun vermogen (zie onderdeel HH en de toelichting daarop).

#### *Onderdeel F, onder 1*

In artikel 24, eerste lid, is duidelijker tot uitdrukking gebracht dat het bestuur van een toegelaten instelling die een stichting is alleen dan niet bevoegd is de statuten te wijzigen, als de statuten een ander bevoegd orgaan aanwijzen. Zo is elke indruk weggenomen dat een afwijkende regeling in de statuten iets anders kan inhouden, zoals het niet kunnen wijzigen van de statuten. Dat is beter in overeenstemming met artikel 24,

tweede lid, waarin is bepaald dat een bepaling in de statuten die wijziging van een statutaire bepaling uitsluit, nietig is.

#### *Onderdeel F, onder 2*

Het in het zesde lid van artikel 24 buiten toepassing verklaren van de artikelen 44 lid 2 en 291 lid 2 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek heeft de volgende achtergrond.

In de genoemde artikelen – 44 lid 2 wat betreft verenigingen en 291 lid 2 wat betreft stichtingen – is bepaald dat het bestuur alleen als dat uit de statuten voortvloeit bevoegd is te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de vereniging zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor de schuld van een ander verbindt.

Geen enkel bestuur van een toegelaten instelling kan zonder deze bevoegdheid zijn werk goed doen. Dat betekent dat nu in de statuten van alle toegelaten instellingen is opgenomen dat het bestuur tot de genoemde handelingen bevoegd is. Door deze wijziging zijn die statutaire bepalingen niet langer nodig.

#### *Onderdelen G en K, onder 6*

Deze wijziging in artikel 25, vijfde lid (nieuw), ten aanzien van het bestuur (onderdeel G), en artikel 30, negende lid (nieuw), ten aanzien van de raad van toezicht (onderdeel K, onder 6) beperkt de in die leden opgenomen verplichting tot de – als uitzonderlijk, tijdelijk en ongewenst te beschouwen – situaties waarin er geen enkele bestuurder of commissaris meer fungeert. Zolang er nog minimaal één bestuurder of commissaris is, is er immers juridisch nog sprake van een fungerend bestuur respectievelijk een fungerende raad van toezicht, zij het dat een dergelijke raad van toezicht niet aan het in artikel 30, eerste lid, opgenomen vereiste (zie onderdeel K, onder 1) voldoet, dat hij uit minimaal drie commissarissen moet bestaan en daarom zo snel mogelijk (weer) tot dat aantal dient te worden uitgebreid. In dergelijke situaties zullen andere organen weliswaar tijdelijk moeten bijspringen, maar dat vereist geen statutaire regeling.

#### *Onderdeel H, onder 1, b*

In het eerste lid, onderdelen d en e, van artikel 26 was met betrekking tot de wijziging van de statuten en de ontbinding van de toegelaten instelling abusievelijk alleen de situatie geregeld zoals die bij verenigingen van toepassing is. Bij stichtingen is er immers geen sprake van een voorstel – aan de algemene vergadering – tot wijziging van de statuten of ontbinding van de toegelaten instelling, maar steeds van een definitief besluit van het bestuur, zonder dat het daartoe een voorstel heeft gedaan aan welk orgaan dan ook.

Genoemde onderdelen zijn zodanig gewijzigd dat ook met de gang van zaken rond deze besluiten bij stichtingen rekening wordt gehouden.

#### *Onderdeel I, onder 2*

Blijkens artikel 27, tweede lid, kan de minister van BZK besluiten om een besluit van het bestuur van de toegelaten instelling niet goed te keuren, als een van de weigeringsgronden die is opgenomen in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (BIBOB) aan de orde is. Op grond van die wet kan een onderzoek naar de aanvrager van een beschikking worden ingesteld, waaruit, kort gezegd, moet blijken of er al dan niet een ernstig gevaar bestaat dat die beschikking mede zal

worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen op geld waardeerbare voordelen te benutten, of om strafbare feiten te plegen. Daartoe vraagt het bestuursorgaan dat de beschikking verleent een advies aan het Bureau BIBOB.

Volgens de systematiek van de Wet BIBOB zouden dat onderzoek en dat advies zich zonder nadere regeling richten op de toegelaten instelling. Het is echter logischer dat dat onderzoek en dat advies zich richten op de beoogde wederpartij van de toegelaten instelling bij de betrokken verkooptransactie. Hiertoe is genoemd lid aangevuld. Daarbij is er tevens in voorzien (onderdeel b) dat zowel de toegelaten instelling als die wederpartij in staat wordt gesteld om het advies van het Bureau BIBOB in te zien, voordat de minister van BZK zijn besluit neemt, en daarop hun zienswijze te geven. Zo kunnen zowel koper als verkoper zich tegen een negatieve beschikking van die minister verweren.

#### *Onderdeel K, onder 1*

Met deze wijziging van artikel 30, eerste lid, wordt zowel het minimale aantal commissarissen op drie gesteld als vastgelegd dat de commissarissen natuurlijke personen zijn. Dit dient de duidelijkheid.

Uit het feit dat de huurdersorganisaties het recht hebben een bindende voordracht te doen voor minstens één commissaris, en dat die commissaris niet de enige commissaris mag zijn, volgt dat het minimale aantal commissarissen twee is. Met het stellen van dat minimum op drie wordt andere wetgeving gevolgd waarin dat ook is gebeurd.

In Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek staat met zoveel woorden dat de commissarissen bij de coöperatie, de NV en de BV alleen natuurlijke personen kunnen zijn. Rechtspersonen worden daarmee uitdrukkelijk uitgesloten. Er is geen reden waarom dat bij toegelaten instellingen anders zou moeten zijn en de Woningwet dat aspect ongeregeld zou moeten laten.

#### *Onderdeel K, onder 3, b*

Het in artikel 30, vierde lid (nieuw), opgenomen verbod om arbeidsovereenkomsten met leden van de raad van toezicht te sluiten (onderdeel K, onder 3, b), is nu opgenomen in artikel 7, eerste lid, onderdeel c, van het Bbsh. Door dat verbod is hun relatie tot de toegelaten instelling in dit opzicht vergelijkbaar met die van commissarissen bij bijvoorbeeld naamloze vennootschappen.

#### *Onderdelen K, onder 4, en T*

Artikel 30, zevende lid, is in verschillende opzichten gewijzigd (onderdeel K, onder 4).

Wat betreft het aantal vrijkomende plaatsen in de raad van toezicht waarop het in dat lid bedoelde voordrachtsrecht betrekking heeft, is teruggegrepen op het wetsvoorstel als voorgelegd aan de Raad van State. Dat recht betreft dus wederom twee of meer commissarissen als de raad van toezicht uit vijf of meer commissarissen bestaat. Zodoende komt het wetsvoorstel meer tegemoet aan de door de Tweede Kamer aangenomen motie-Depla (Kamerstukken II 2008/09, 29 453, nr. 124) die de regering oproept om de mogelijkheden te onderzoeken om als kwaliteitseis aan het geheel van de raad van toezicht te stellen dat twee commissarissen huurders zijn van woongelegenheden van de toegelaten instelling. De regering blijft bij het niet opleggen als kwaliteitseis aan de raad van toezicht, dat minimaal twee huurders daarin zitting hebben. Zij gaat ervan uit dat de organisaties die een bindende voordracht kunnen doen zodanige personen zullen voordragen als commissaris dat de kennis

binnen de raad van toezicht ten aanzien van de huurdersinvalshoek wordt versterkt.

Nieuw in artikel 30, zevende lid, zijn voorts de onderdelen c en d, waarin bepalingen zijn opgenomen over de gevolgen van het bindend zijn van de voordracht. De raad van toezicht zal als gevolg daarvan niet aan een voordracht kunnen voorbijgaan, tenzij daardoor in strijd met de regels over de raad van toezicht zou worden gekomen of tenzij aan die voordracht het bindende karakter wordt ontnomen (onderdeel c). Bij de eerste uitzondering moet met name worden gedacht aan de regels over het onverenigbaar zijn van de functie van commissaris met de in artikel 30, vijfde lid (nieuw), genoemde andere functies. De tweede uitzondering kan zich alleen bij verenigingen voordoen. De voorwaarde waaronder een algemene vergadering rechtsgeldig het bindende karakter aan een voordracht kan ontnemen, opgenomen in onderdeel d, is gelijk aan het huidige artikel 7, eerste lid, onderdeel f, van het Bbsh.

Bij het zich voordoen van een van deze uitzonderingen geldt steeds, dat de raad van toezicht vervolgens zelf dient te voorzien in commissarissen die uit de kring van huurders van woonegelegenheden van toegelaten instellingen of van huurdersorganisaties afkomstig zijn, zodat de huurdersinvalshoek, zij het met andere personen, even sterk in de raad van toezicht is vertegenwoordigd als in het geval dat de benoemingen overeenkomstig de voordrachten zouden hebben plaatsgevonden.

In de sfeer van de versterking van de positie van huurders(organisaties) is de suggestie van de leden van de ChristenUnie-fractie overgenomen om huurdersorganisaties het enquêterecht te geven. Daartoe is artikel 39 gewijzigd (onderdeel T).

#### *Onderdelen M en N*

Met deze wijzigingen in de artikelen 33 en 34 zijn de mogelijkheden voor de minister van BZK om op te treden tegen een of meer commissarissen die in hun taakvervulling tekortschieten gelijkgesteld aan die voor de toegelaten instelling. Hij kan dus een of meer commissarissen schorsen en bij de Ondernemingskamer van het gerechtshof te Amsterdam een verzoek indienen om hen te ontslaan. De bevoegdheid om zelf commissarissen te ontslaan is daarmee komen te vervallen. Het is gewenst om ook in de zeer ernstige gevallen waarop die in artikel 34 opgenomen bevoegdheid doelde, te voorzien in de waarborg van toetsing door de Ondernemingskamer. Een bezwaar tegen de ontslagbevoegdheid was ook het feit dat de minister van BZK daardoor de mogelijkheid kreeg personen te ontslaan die niet door hem zijn benoemd.

Verwezen wordt naar punt 12.1 van de nota naar aanleiding van het verslag.

#### *Onderdelen U, V, onder 1 en 4, en W*

Uit de in onderdeel U opgenomen wijziging van artikel 40 blijkt dat een uitbreiding van het werkgebied naar de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba ook mogelijk is. Dat is ook de enige manier waarop toegelaten instellingen op de genoemde eilanden actief zullen kunnen zijn. De Woningwet blijft daarbij op hen van toepassing, hoewel die wet als zodanig niet op de genoemde eilanden van toepassing is. Dat laatste betekent dat op die eilanden gevestigde instellingen die aan toegelaten instellingen verwant zijn, zich niet aan die wet behoeven te houden.

Uitbreiding van het werkgebied was al mogelijk naar gemeenten in de directe nabijheid van Nederland, maar daarvoor is een aparte procedure met een goedkeuringsbevoegdheid voor de minister van BZK opgenomen in het nieuwe artikel 41a (onderdeel W). Het is bij nader inzien te bezwaarlijk om ook in die gemeenten de in artikel 41 bedoelde procedure te volgen. De activiteiten vlak over de grens kunnen immers bestaan uit



werkzaamheden die niet tot de kerntaken van de toegelaten instellingen behoren, en dragen niet op voorhand bij aan het lokale (Nederlandse) volkshuisvestingsbeleid. In die situatie zijn het vereiste van een zienswijze van de betrokken gemeenten en een betrokkenheid van de minister van BZK logisch en gewenst.

De in onderdeel V, onder 1 en 4, opgenomen wijzigingen vloeien voort uit de wijzigingen die de onderdelen U en W zijn opgenomen.

#### *Onderdeel Y, onder 2*

Uit de nota naar aanleiding van het verslag blijkt dat geen gevolg is gegeven aan de door de leden van verschillende fracties uitgesproken wens om een gemeentelijke woonvisie verplicht te stellen. Verwezen wordt naar paragraaf 7.1 van die nota.

Dat neemt niet weg dat het overleg tussen gemeenten en toegelaten instellingen over hun aandeel in de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid gebaat is bij het aanwezig zijn van een document waarin die gemeenten dat beleid hebben verwoord. Als dat document er niet is, kan niet van de toegelaten instellingen worden gevergd dat zij zich verbinden tot het nemen van een bepaald aandeel in de uitvoering van dat beleid. Daartoe is in artikel 44 een lid ingevoegd, dat de regeling bevat die nu, met dezelfde achtergrond, is opgenomen in artikel 25e, tweede lid, van het Bbsh.

#### *Onderdeel BB, onder 2*

Door deze wijziging is het wetsvoorstel in overeenstemming gebracht met het huidige artikel 13 van het Bbsh. De redenen om dat regime zo in te richten, gelden nog onverkort. Woningen met een huurprijs onder de nu in artikel 46, tweede lid, genoemde aftoppingsgrens leveren nog aanvaardbare woonlasten op voor huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Woningen met een huurprijs daarboven zijn voor deze doelgroep van het beleid feitelijk te duur.

#### *Onderdelen DD, onder 2, en JJ*

Aan het wetsvoorstel zijn verschillende bepalingen toegevoegd met het oog op de privacygevoeligheid van de gegevens over het huishoudinkomen, die de toegelaten instelling gebruikt bij het toepassen van de 90%-toewijzingsnorm die in artikel 48, eerste lid, is opgenomen. Met die bepalingen wordt voor die toepassing invulling gegeven aan artikel 10, eerste lid, van de Wet bescherming persoonsgegevens.

Aan artikel 48, eerste lid, is een zin toegevoegd, die met betrekking tot de gegevens over het huishoudinkomen die de toegelaten instelling ontvangt het vereiste van «doelbinding» bevat (onderdeel DD, onder 2). Dat houdt in dat die gegevens voor geen ander doel dan de toepassing van de 90%-toewijzingsnorm mogen worden gebruikt.

Daarnaast is artikel 55 aangevuld met bepalingen over de bewaarwijze, de bewaartermijn en de geheimhouding van de betrokken inkomensgegevens (onderdeel JJ). Die termijn duurt totdat de compensatie over het kalenderjaar waarop de gegevens van toepassing zijn onherroepelijk vaststaat. Dat kan direct na de controle door de autoriteit over dat kalenderjaar het geval zijn (in welk geval de autoriteit hetzij heeft vastgesteld dat de toegelaten instelling in dat jaar aan de 90%-toewijzingsnorm heeft voldaan, hetzij de toegelaten instelling daarin zodanig is tekortgeschoten dat meteen tot terugvordering van compensatie wordt overgegaan), maar ook later. Als de toegelaten instelling in een kalenderjaar 5% of minder onder de 90%-toewijzingsnorm blijft, zal voorzien worden in het doorschuiven van de teveel genoten compensatie naar het volgende kalenderjaar, en is het terugvorderen van compensatie

afhankelijk van de toepassing van de 90%-toewijzingsnorm in dat jaar. Ook bij bezwaar en beroep tegen besluiten van de autoriteit over de compensatie duurt het langer voordat de compensatie onherroepelijk vaststaat.

#### *Onderdeel DD, onder 3*

Met deze wijziging van artikel 48, derde lid, is het korten op compensatie niet langer op voorhand beperkt tot de compensatie die de toegelaten instelling is toegefallen in verband met werkzaamheden met betrekking tot woongelegenheden met een huurprijs van € 664,66 of lager per maand. Dat neemt niet weg dat een dergelijke verfijning terug zou kunnen keren in de algemene maatregel van bestuur die regelt hoe de autoriteit tot vaststelling van die korting komt.

#### *Onderdeel GG*

In het nieuwe onderdeel b van artikel 52, eerste lid, is in algemene zin de regel neergelegd, die inhoudt dat de toegelaten instellingen verantwoordelijk worden gehouden voor de naleving van artikelen van die wet door rechtspersonen of vennootschappen waarmee een verbinding als bedoeld in artikel 21 bestaat (onderdeel GG, onder 1, nieuw onderdeel b). Hiermee is het zogenoemde «zo moeder, zo dochter»-principe gecodificeerd, dat de afgelopen periode in de jurisprudentie is ontwikkeld. De artikelen om welke het daarbij gaat, hebben betrekking op de werkzaamheden van die rechtspersonen of vennootschappen en zullen in een algemene maatregel van bestuur worden vastgelegd. In het wetsvoorstel was deze regel aanvankelijk beperkt tot de situaties waarin woongelegenheden met een huurprijs van € 664,66 of lager per maand en gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming aan zodanige rechtspersonen en vennootschappen kunnen worden vervreemd. Op die plaats is die regel vervallen (onderdeel GG, onder 2).

De nieuwe bepaling dat een toegelaten instelling jegens een zodanige rechtspersoon of vennootschap direct (dat wil zeggen als rechtspersoon) noch indirect (dat wil bijvoorbeeld zeggen via natuurlijke personen die een opdracht daartoe hebben gekregen) handelingen mag verrichten welke als bestuurshandelingen kunnen worden aangemerkt (onderdeel GG, onder 1, nieuw onderdeel c) is ingegeven door de wens om elke operationele bemoeienis met een zodanige rechtspersoon of vennootschap, en daarmee aansprakelijkheid van de toegelaten instelling voor de financiële verplichtingen van die rechtspersoon of vennootschap, die verder gaat dan het ingebrachte kapitaal, uit te sluiten.

#### *Onderdeel HH*

In het nieuwe eerste lid van artikel 53 is bepaald dat een toegelaten instelling alleen met andere rechtspersonen fuseert door het onder algemene titel verkrijgen van het vermogen van die andere rechtspersoon (onderdeel HH, onder 1). In de praktijk is de andere mogelijke vorm van fusie, het oprichten van een nieuwe rechtspersoon die vervolgens het vermogen van de fusiepartners onder algemene titel verkrijgt, nooit voorgekomen. Deze vorm is ook omslachtiger, omdat die nieuwe rechtspersoon de toelatingsprocedure zou moeten doorlopen, ook waar het gaat om met elkaar fusierende toegelaten instellingen. Een nadeel daarvan is voorts, dat bij weigering van die toelating het door de fusierende toegelaten instelling(en) ingebrachte maatschappelijk bestemde vermogen voor de volkshuisvesting verloren zou kunnen gaan.

Het is niet meer dan logisch dat zoveel mogelijk vereisten die aan een fusie worden gesteld ook van toepassing zijn op een splitsing, en dat ook



die nader kunnen worden ingevuld. Daartoe is het zesde lid aan artikel 53 toegevoegd (onderdeel HH, onder 3)

*Onderdeel II, onder 1 en 2*

Door de wijziging van artikel 54, eerste lid (onderdeel II, onder 1), kan het percentage waarmee de som van de huren van woongelegenheden van een toegelaten instelling jaarlijks mag stijgen ook bij ministeriële regeling worden bepaald, maar dan wel binnen bij algemene maatregel van bestuur gegeven kaders. Deze procedure zorgt voor meer flexibiliteit.

Bij de Tweede Kamer is een wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte aanhangig, op grond waarvan bij een inkomen van de huurder van meer dan € 43 000 een sterkere verhoging van de huurprijs mogelijk wordt dan in gevallen dat de huurder een lager inkomen heeft (Kamerstukken II 2011/12, 33 129, nr. 2). Dergelijke forsere huurverhogingen zouden het de toegelaten instellingen onnodig moeilijk maken om te voldoen aan de bij dit artikel gemaximeerde stijging van de som van de huurprijzen van hun gehele woningbezit. Woningen van welke de huurprijs onder toepassing van de in dat wetsvoorstel opgenomen mogelijkheid wordt verhoogd, zullen daarom van de toepassing van dit artikel worden uitgezonderd. Artikel 54, tweede lid, onderdeel c, is daartoe gewijzigd (onderdeel II, onder 2).

*Onderdelen KK en VV, onder 1, b*

De bepalingen over de reglementen van de toegelaten instelling zijn aangevuld en in een afzonderlijk nieuw artikel 55a samengebracht. De aanvulling bestaat uit de verplichting voor de toegelaten instelling om overleg met haar huurdersorganisaties en bewonerscommissies te voeren over het reglement inzake sloop en renovatie, welk reglement immers verstreckende gevolgen voor de huurders van haar woongelegenheden kan hebben.

*Onderdeel PP, onder 2*

Het met dit onderdeel vervangen vierde lid van artikel 61c bevat de bepaling die nu in artikel 39 van het Bbsh is neergelegd. Zij houdt de verplichting voor de minister van BZK in om een besluit te nemen in de gevallen dat een gemeente of de autoriteit daarom verzoekt. Dit kan vooral van belang zijn in het geval dat die gemeente of de autoriteit bepaalde stukken van de toegelaten instelling niet ontvangt die zij volgens de Woningwet wel moet ontvangen, zoals de jaarstukken. Alleen de minister van BZK kan in het kader van het toezicht daartegen optreden.

De verplichting houdt niet in dat er steeds sprake zal zijn van een besluit dat de gemeente of de autoriteit welgevallig is. Wel leidt zij tot een tijdige en zorgvuldige behandeling van en een dito reactie op kwesties die zich in de relatie van andere instanties dan de minister van BZK met toegelaten instellingen kunnen voordoen.

Ook andere betrokkenen, zoals huurdersorganisaties, kunnen zich uiteraard met verzoeken tot die minister richten. Het nieuwe artikellid laat onverlet dat ook met die verzoeken zorgvuldig dient te worden omgegaan.

*Onderdeel TT (deels – vierde lid)*

Door het met dit onderdeel aan artikel 61m toevoegen van het vierde lid wordt voorkomen dat de uitoefening van het toezicht wordt belemmerd door een algemeenverbindendverklaring als bedoeld in het eerste lid van

dat artikel. Dat zal dus ook bij elk voorstel daartoe een afzonderlijk toetspunt zijn.

#### *Onderdeel WW*

Met deze wijziging is een bepaling in het wetsvoorstel opgenomen waardoor in spoedeisende gevallen bij ministeriële regeling kan worden voldaan aan besluiten die voortvloeien uit Europeesrechtelijke verplichtingen. Een hieraan inhoudelijk gelijke bepaling is nu opgenomen in artikel 2 van het Bbsh.

Het betreft uitsluitend besluiten die betrekking hebben op compensatie en staatssteun aan toegelaten instellingen in de zin van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie. Een dergelijke ministeriële regeling kan vanwege het spoedeisende belang van nakoming van uit dergelijke besluiten voortvloeiende verplichtingen de enige manier blijken te zijn om die nakoming, in gevallen waarin Nederland zich daartoe genoodzaakt ziet, op korte termijn te waarborgen. Zo is op grond van artikel 2 van het Bbsh op 1 januari 2011 de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking getreden.

Een dergelijke regeling is wel tijdelijk van aard. Door de begrenzing van de werkingsduur ervan wordt zeker gesteld dat, als de inhoud van de regeling daar aanleiding toe geeft, zo snel mogelijk gewerkt gaat worden aan een definitieve regeling door middel van een wet of een algemene maatregel van bestuur. Het wetsvoorstel is daar, wat betreft de materie die nu in genoemde regeling is neergelegd, een voorbeeld van.

Regelingen als in dit artikel voorzien vervallen na een jaar, behoudens eenmalige verlenging van hun werkingsduur met maximaal een jaar. Als voor de vervaldatum een wetsvoorstel wordt ingediend of een algemene maatregel van bestuur wordt bekendgemaakt waarbij in de onderwerpen van zo'n regeling wordt voorzien, vervalt zo'n regeling pas bij het in werking treden van dat tot wet verheven wetsvoorstel of die algemene maatregel van bestuur.

#### *Onderdeel AAA (onder 4, zesde lid)*

In artikel II, zesde lid, van het wetsvoorstel is (zie onderdeel AAA, onder 4) een bepaling opgenomen over de benoemingstermijn van bestuurders en leden van toezichthoudende organen van toegelaten instellingen. De bedoeling daarvan is om die termijnen ongewijzigd te laten doorlopen.

#### *Onderdelen CCC en EEE*

Deze onderdelen vloeien voort uit wijzigingen in twee andere bij de Staten-Generaal aanhangige wetsvoorstellen.

#### *Onderdeel DDD*

Door deze wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt het doen van een uitspraak in geschillen over de overlegverplichtingen die met de onderdelen X, onder 2, en KK (artikel 55a, tweede lid) van deze nota van wijziging aan het wetsvoorstel zijn toegevoegd, aan de huurcommissie opgelegd. Dit ligt voor de hand, gezien de andere gevallen waarin de huurcommissie ingevolge artikel 4a van die wet is belast met het doen van een uitspraak in geschillen die voortvloeien uit overlegverplichtingen jegens huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder.

## **7. Redactionele en technische wijzigingen**

*Onderdelen D, onder 2, K, onder 2, 3, a, en 5, O, onder 3, V, onder 3, X, onder 1 en 2, Y, onder 1, AA, CC, onder 2, EE, onder 1, b, en 2, FF, onder 2, II, onder 3, MM, onder 1, NN, onder 1 en 2 (deels), VV, onder 1, a, III, onder 1, b, en JJJ*

In deze onderdelen zijn uiteenlopende wijzigingen opgenomen van redactionele en wetstechnische aard.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
J. W. E. Spies