

Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (concept)

Besluit van

houdende nieuwe nadere regels betreffende toegelaten instellingen (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015)

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

Op de voordracht van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van 2014, nr. , Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op de artikelen 1, tweede lid, 19, zesde lid, 20, vijfde lid, 21, tweede lid, onderdelen b, c en d, en derde en vierde lid, 21a, derde lid, 21b, eerste en tweede lid, 25, tweede lid, 26, eerste lid, aanhef en onderdeel i, en tweede lid, 27, eerste en vijfde lid, 30, derde lid, 31, tweede en vierde lid, 35, eerste en tweede lid, 36, eerste lid, 36a, vijfde lid, 38, derde lid, 41a, tweede lid, 41b, vierde lid, 41c, tweede lid, 41d, 42, tweede en derde lid, 44a, tweede lid, 44c, vierde lid, 44d, vierde lid, 45, eerste en zesde lid, 46, tweede lid, 47, eerste lid, onderdeel f, en tweede en vierde lid, 48, eerste, tweede, derde, vijfde en zevende lid, 49, zesde en zevende lid, 50, eerste lid, 50a, eerste en tweede lid, 50b, eerste en tweede lid, 50c, tweede lid, 53, vijfde lid, 54, eerste lid, 55, eerste lid, 55a, tweede lid, 55b, derde lid, 57, eerste lid, 58, tweede lid, 61c, tweede en vierde lid, 61b, 61m, tweede lid, en 104a, tweede lid, van de Woningwet, artikel II, vierde en achtste lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, alsmede de artikelen 16, eerste lid, van de Arbeidsomstandighedenwet, 45 van de Comptabiliteitswet 2001, 21, derde lid, van de Drinkwaterwet, 6.6, eerste lid, van de Waterwet, 1, tweede lid, van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, 108, eerste lid, van de Wet geluidhinder, 63 van de Wet inrichting landelijk gebied, 8.1a, derde lid, en 10.12, tweede lid, van de Wet luchtvaart, 5.16a, eerste en tweede lid, en 10.2, tweede lid, van de Wet milieubeheer, 1.3, tweede lid, van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector, 31a, vijfde lid, van de Wet op de ondernemingsraden, 3.37, 4.1, vierde lid, 4.3, eerste lid, en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, 37h van de Wet waardering onroerende zaken en 162 van het Wetboek van Strafvordering;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 2014, nr.);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van 2014, nr. , Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

Hoofdstuk I. Algemene bepalingen (uitwerking hoofdstuk IV, afdeling 1)

§ 1. Begripsomschrijvingen

Artikel 1.1

1. Voor de toepassing van het bij of krachtens dit besluit bepaalde wordt verstaan onder:

- *bewonersorganisaties*: in het belang van huurders van woongelegenheden van toegelaten instellingen werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als

bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder;

- *complex*: een verzameling van meer dan één in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen;

- *DAEB-tak*: administratief afzonderlijk ingericht deel van de toegelaten instelling, dat werkzaamheden verricht die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang;

- *financieel kwetsbare toegelaten instelling*: toegelaten instelling ten aanzien van welke een situatie als bedoeld in artikel 29, eerste lid, of 57, eerste lid, onderdeel a, van de wet van toepassing is, of sprake is van de omstandigheid, bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel b;

- *financiële derivaten*:

a. financiële contracten waarvan de waarde is afgeleid van een onderliggende waarde of een referentieprij, of

b. onderdelen van financiële contracten die, op zichzelf beschouwd, financiële contracten als bedoeld in onderdeel a zijn;

- *fusie*: fusie als bedoeld in artikel 309 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;

- *investering*: aangaan van een verplichting of achtereenvolgende samenhangende verplichtingen tot het doen bouwen of verwerven van onroerende of roerende zaken respectievelijk met elkaar samenhangende onroerende of roerende zaken, of het beschikbaar stellen van eigen of vreemd vermogen of verlenen van garanties aan of ten behoeve van een verbonden onderneming, of van garanties als bedoeld in artikel 3.49, tweede lid, onderdeel b;

- *niet-DAEB-tak*: administratief afzonderlijk ingericht deel van de toegelaten instelling, dat werkzaamheden verricht die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang;

- *saneringsplan*: plan als bedoeld in de artikelen 29, eerste lid, en 57, eerste lid, onderdeel a, van de wet;

- *splitsing*: splitsing als bedoeld in artikel 344a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;

- *wet*: Woningwet;

- *WOZ-waarde*: aan een onroerende zaak overeenkomstig de artikelen 17 en 18 van de Wet waardering onroerende zaken toegekende waarde, vastgesteld overeenkomstig artikel 22, eerste lid, van die wet;

- *wijkontwikkelingsmaatschappij*: in Nederland gevestigde rechtspersoon of vennootschap die bevordering van stedelijke herstructurering ten doel heeft, is opgericht om een plan daarvoor uit te voeren en als zodanig op de voordracht van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar dat plan wordt uitgevoerd door Onze Minister is aangewezen.

2. Voor de toepassing van het bij of krachtens dit besluit bepaalde wordt voorts verstaan onder:

- *gemengd complex*: complex waarvan zowel woongelegenheden deel uitmaken met betrekking tot welke de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs van ten hoogste het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag, als woongelegenheden deel uitmaken met betrekking tot welke die waardering kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag;

- *getaxeed*: na een taxatie opgenomen in een voldoende actueel taxatierapport dat is opgesteld door een taxateur die is ingeschreven in een register dat tot doel heeft zijn onafhankelijkheid en deskundigheid te waarborgen, dan wel opgenomen in een document dat als ten minste even betrouwbaar kan worden beschouwd als een zodanig taxatierapport;

- *leegwaarde*: marktwaarde vrij van huur en gebruik;

- *marktwaarde*: waarde waartegen een onroerende zaak in de gebruiksstaat waarin die zich bevindt wordt overgedragen in een situatie waarin partijen volledig geïnformeerd, prudent en niet onder enigerlei dwang handelen;

3. Voor de toepassing van het bij of krachtens dit besluit bepaalde worden onder woongelegenheden, gebouwen en onroerende zaken mede verstaan hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden.

§ 2. Toelating

Artikel 1.2 bij toelating te verstrekken gegevens (facultatieve en volledige uitwerking art. 19, zesde lid)

Het verzoek, bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de wet, gaat vergezeld van:

- a. een authentiek afschrift van de akte van oprichting van de vereniging of de stichting of van de notariële akte waarin de statuten van de vereniging na haar oprichting zijn opgenomen, en van de notariële akten waarin statutenwijzigingen zijn opgenomen;
- b. het bewijs dat de vereniging of de stichting is ingeschreven in een openbaar register, gehouden door de Kamer van Koophandel binnen welker gebied zij haar woonplaats heeft;
- c. het bewijs dat een authentiek afschrift van de akte van oprichting of van de notariële akte waarin de statuten zijn opgenomen, dan wel een authentiek uittreksel van die akte, authentieke afschriften van de notariële akten waarin statutenwijzigingen zijn opgenomen en de statuten als laatstelijk gewijzigd ten kantore van die Kamer zijn neergelegd;
- d. de reglementen van de vereniging of de stichting;
- e. de meest recente balans, winst- en verliesrekening en begroting van de vereniging of de stichting;
- f. andere bescheiden die bijdragen aan een juist en volledig inzicht van Onze Minister in de financiële situatie van de vereniging of de stichting en
- g. afzonderlijke gegevens omtrent de te verhuren woongelegenheden van de vereniging of de stichting als bedoeld in artikel 46, eerste lid, onderdeel b, van de wet, de te verhuren overige woongelegenheden van de vereniging of de stichting, de te verhuren gebouwen van de vereniging of de stichting als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet en de te verhuren overige gebouwen van de vereniging of de stichting.

Artikel 1.3 behandeling toelatingsverzoek (facultatieve en volledige uitwerking art. 19, zesde lid)

Onze Minister beslist omtrent het verzoek, bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de wet, binnen zes weken na ontvangst van de zienswijzen, bedoeld in artikel 19, tweede lid, eerste volzin, van de wet. Indien een college van burgemeester en wethouders of een bewonersorganisatie zijn of haar zodanige zienswijze niet of niet tijdig aan Onze Minister heeft doen toekomen, beslist Onze Minister binnen zes weken na het verstrijken van de termijn, bedoeld in artikel 19, tweede lid, tweede volzin, van de wet.

§ 3. Vereffening

Artikel 1.4 nadere regels vereffening (verplichte en volledige uitwerking art. 20, vijfde lid)

1. Teneinde te voldoen aan artikel 20, vijfde lid, tweede volzin, van de wet verkoopt Onze Minister of de persoon of instantie, bedoeld in de eerste volzin van dat lid, het overschot, bedoeld in artikel 23b lid 1 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover daartoe iets anders dan geld behoort en de statuten van de ontbonden vereniging of stichting of een rechterlijke beschikking geen nadere aanwijzing behelzen. De verkoop geschiedt in het openbaar naar de plaatselijke gewoonten en op de gebruikelijke voorwaarden. Onze Minister of die persoon of instantie kan bepalen in welke volgorde woongelegenheden als bedoeld in artikel 46, eerste lid, onderdeel b, van de wet en gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet ter verkoop

worden aangeboden aan de verschillende categorieën mogelijke verkrijgers van die woongelegenheden of gebouwen.

2. Teneinde te voldoen aan artikel 20, vijfde lid, tweede volzin, van de wet besteedt Onze Minister de netto-opbrengst van de verkoop aan subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, van de wet.

§ 4. Het aangaan van verbindingen

Artikel 1.5 vereiste stukken bij aanvraag goedkeuring verbinding (facultatieve en volledige uitwerking art. 21, derde lid)

1. Het verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 21, tweede lid, van de wet gaat vergezeld van:

- a. een uiteenzetting waarin de toegelaten instelling aannemelijk maakt dat het voornemen om zich in de zin van artikel 21 van de wet te verbinden met een andere rechtspersoon of vennootschap in het belang van de volkshuisvesting is;
- b. de statuten en reglementen of voorgenomen statuten en reglementen van die rechtspersoon of vennootschap;
- c. een overzicht van het door de toegelaten instelling verschaft eigen of vreemd vermogen aan elk van de rechtspersonen of vennootschappen met welke op het tijdstip van indiening van het verzoek een verbinding bestaat, en van de door haar aan of ten behoeve van elk van die rechtspersonen of vennootschappen op dat tijdstip verleende garanties;
- d. het ondernemingsplan of voorgenomen ondernemingsplan van de betrokken rechtspersoon of vennootschap, waarin in elk geval haar werkzaamheden of voorgenomen werkzaamheden zijn opgenomen en waaruit blijkt welk aandeel die werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting hebben in het geheel van die werkzaamheden;
- e. het financieringsplan of voorgenomen financieringsplan met betrekking tot die rechtspersoon of vennootschap, waarin in elk geval is opgenomen welke partijen voor welk aandeel eigen of vreemd vermogen aan die rechtspersoon of vennootschap zullen verschaffen;
- f. indien van toepassing: de meest recente balans, winst- en verliesrekening en begroting van die rechtspersoon of vennootschap en
- g. andere bescheiden die bijdragen aan een juist en volledig inzicht in de bedrijfsvoering of voorgenomen bedrijfsvoering en de financiering of voorgenomen financiering van die rechtspersoon of vennootschap.

2. De toegelaten instelling doet het verzoek en de stukken, bedoeld in het eerste lid, aan Onze Minister toekomen.

Artikel 1.6 nadere regels voor goedkeuring verbinding (facultatieve en volledige (NB nadere regels bij regeling moeten mogelijk worden gemaakt) uitwerking art. 21, derde lid (nadere criteria))

Onze Minister keurt het zich verbinden, bedoeld in artikel 21, tweede lid, aanhef, van de wet niet goed, indien naar zijn oordeel:

- a. sprake is van een uit dat zich verbinden voortvloeiend niet aanvaardbaar risico dat door de toegelaten instelling in de betrokken rechtspersoon of vennootschap in te brengen vermogen niet voor de volkshuisvesting bestemd blijft of
- b. dat zich verbinden anderszins niet in het belang van de volkshuisvesting is.

Artikel 1.7 eisen aan statuten verbindingen (facultatieve en volledige uitwerking criterium art. 21, tweede lid, b)

Artikel 1.8 eisen aan over te leggen stukken (facultatieve en volledige uitwerking art. 21, derde lid, tweede zin)

Het verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 21, tweede lid, eerste volzin, van de wet gaat vergezeld van:

- a. een overzicht en een analyse van de financiële situatie van de toegelaten instelling en die van de betrokken rechtspersoon of vennootschap op het tijdstip van dat verzoek, waaronder in elk geval hun balans, hun liquiditeits- en solvabiliteitspositie, een aan die posities gerelateerde en naar baten en lasten gespecificeerde meerjarenanalyse van de door hen verwachte kasstromen, hun mogelijkheden tot het aangaan van financiële transacties ten behoeve van het kunnen verrichten van hun werkzaamheden en een analyse van hun leningportefeuille, en
- b. de voornemens van de betrokken rechtspersoon of vennootschap tot het doen van investeringen op het gebied van de volkshuisvesting.

Artikel 1.9 eisen aan fin. continuïteit en lening aan verbinding (verplichte uitwerking criterium art. 21, tweede lid, tweede zin, c en d; nadere uitwerking van uitwerking onderdeel d bij regeling mogelijk)

1. De financiële continuïteit, bedoeld in artikel 21, tweede lid, tweede volzin, onderdeel c, van de wet, is niet voldoende gewaarborgd, indien Onze Minister van oordeel is dat de financiële middelen van de betrokken toegelaten instelling of rechtspersoon of vennootschap onvoldoende zullen blijken te zijn om hun voorgenomen werkzaamheden te kunnen verrichten.

2. Het verschaffen van vermogen, bedoeld in artikel 21, tweede lid, tweede volzin, onderdeel d, van de wet, geschiedt uitsluitend door het verstrekken van een lening aan de betrokken rechtspersoon of vennootschap:

- a. waarvan het rentepercentage gelijk is aan de op het tijdstip van indiening van het verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 21, tweede lid, eerste volzin, van de wet geldende rente op tienjarige staatsleningen, vermeerderd met een bij ministeriële regeling te bepalen percentage, en
- b. welke wordt af- of ingelost binnen 15 jaar en zodanig, dat na vijf en tien jaar ten minste een derde respectievelijk twee derde deel is af- of ingelost.

Artikel 1.10 ontheffing verbod extra financiering bestaande verbindingen (verplichte en volledige uitwerking art. 21a, derde lid)

Een ontheffing als bedoeld in artikel 21a, derde lid, van de wet wordt uitsluitend verleend, indien dat naar het oordeel van Onze Minister noodzakelijk is om te voorkomen dat de toegelaten instelling gehouden is om schulden van de betrokken verbonden onderneming te voldoen.

Artikel 1.11 categorieën van instellingen met welke t.i. fin. transacties kan aangaan (verplichte en volledige uitwerking art. 21b, eerste lid)

De categorieën van instellingen, bedoeld in artikel 21b, eerste lid, van de wet, zijn:

- a. Nederlandse overheden;
- b. Nederlandse banken als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, met ten minste een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de bij ministeriële regeling genoemde ratingbureaus;
- c. banken met een vergunning als bedoeld in artikel 2:15, eerste lid, of 2:16, eerste lid, van de Wet op het financieel toezicht, met ten minste een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de bij ministeriële regeling genoemde ratingbureaus, en

d. professionele beleggers als bedoeld in artikel 1:1, begripsomschrijving professionele belegger, onderdelen b tot en met r, van de Wet op het financieel toezicht.

§ 5. Verdere algemene bepalingen

Artikel 1.11a (algemene regel over uitsplitsing gegevens DAEB-tak en niet-DAEB-tak)

De toegelaten instelling maakt in elk stuk tot het verstrekken waarvan zij ingevolge de wet of dit besluit verplicht is, en in elk van haar reglementen, inzichtelijk welke feiten, omstandigheden en bepalingen betrekking hebben op haar DAEB-tak of haar niet-DAEB-tak. De eerste volzin is niet van toepassing, indien en zodra zij toepassing heeft gegeven aan artikel 50a.

Artikel 1.12 (algemeen criterium voor goedkeuringen en daarmee vergelijkbare besluiten)

Onze Minister betreft bij een besluit, tot het nemen waarvan hij ingevolge de wet of dit besluit bevoegd is, behalve de op grond van de bij de wet of in het bepaalde bij of krachtens dit besluit gegeven daarop betrekking hebbende voorschriften, de daarover uitgebrachte zienswijzen en adviezen en de uitkomsten van daarover gevoerd overleg. Hij kan daarnaast bij die besluiten het belang van de volkshuisvesting betrekken, indien dat naar zijn oordeel naast die voorschriften, zienswijzen, adviezen of uitkomsten in het geding is.

Hoofdstuk II. Rechtsvorm en organisatie (uitwerking hoofdstuk IV, afdeling 2)

§ 1. Voorschriften omtrent de geschiktheid van personen voor het lidmaatschap van het bestuur en de raad van toezicht

Artikel 2.1 regels over geschiktheid lidmaatschap bestuur en RvT (facultatieve en volledige uitwerking artt. 25, tweede lid, en 30, derde lid)

1. De zienswijze, bedoeld in de artikelen 25, tweede lid, en 30, derde lid, van de wet, heeft in elk geval betrekking op:
 - a. de geschiktheid van de beoogde bestuurder of commissaris, blijkend uit diens opleiding, diens werkervaring en de competenties, genoemd in bijlage 1 bij dit besluit, en
 - b. de betrouwbaarheid van de beoogde bestuurder of commissaris, blijkend uit diens handelen of nalaten of voornemens daartoe en uit de antecedenten, genoemd in bijlage 2 bij dit besluit.
2. Onze Minister betreft bij zijn zienswijze de aard en zwaarte van de functie waarvoor de beoogde bestuurder of commissaris in aanmerking wordt gebracht, en de aard en de omvang van de werkzaamheden van de toegelaten instelling.
3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent het uitbrengen van de zienswijze, bedoeld in de artikelen 25, tweede lid, en 30, derde lid, van de wet, en voorschriften worden gegeven omtrent de door de toegelaten instelling aan Onze Minister te verstrekken inlichtingen ten behoeve van het opstellen van die zienswijze.

§ 2. Goedkeuring door de raad van toezicht van besluiten van het bestuur

Artikel 2.2 gevallen waarin RvT besluiten bestuur niet hoeft goed te keuren (facultatieve en volledige uitwerking art. 26, eerste lid, aanhef)

1. De goedkeuring, bedoeld in artikel 26, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de wet, is niet vereist in geval van investeringen ten behoeve van het in stand houden van of

treffen van voorzieningen aan onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling.

2. De goedkeuring, bedoeld in artikel 26, eerste lid, onderdeel i, van de wet, is niet vereist, indien de betrokken besluiten van het bestuur transacties als bedoeld in dat onderdeel betreffen met betrekking tot woongelegenheden van welke de beoogde verkrijger een natuurlijke persoon is en waarin die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben en de waarde van die woongelegenheden ten hoogste 5% van de waarde van de onroerende zaken van de toegelaten instelling bedraagt.

§ 3. Goedkeuring door Onze Minister van besluiten van het bestuur omtrent vervreemdingen van onroerende zaken

Artikel 2.2a

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt ten aanzien van een onroerende zaak die voorwerp is van een besluit tot vervreemding daarvan, als bedoeld in artikel 27, eerste lid, onderdeel a, door alle bij dat besluit betrokkenen steeds uitgegaan van hetzij de getaxeerde markt- of leegwaarde van die zaak, hetzij de WOZ-waarde van die zaak, in de gevallen dat die keuze blijkens deze paragraaf mogelijk wordt gemaakt.

Artikel 2.2b gevallen waarin minister besluiten bestuur niet hoeft goed te keuren (facultatieve en volledige uitwerking art. 27, eerste lid, aanhef)

1. Voor de toepassing van artikel 2.3 wordt onder vervreemding onder voorwaarden verstaan de vervreemding van een woongelegenheden door een toegelaten instelling aan een natuurlijke persoon tegen een prijs van ten hoogste 90% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde, indien die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad daarin zijn hoofdverblijf zal hebben:

a. tegen een prijs van ten minste 50% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde;

b. onder het beding dat de verkrijgende natuurlijke persoon, bij doorverkoop binnen 10 jaar na het tijdstip van de eigendomsoverdracht als gevolg van die vervreemding, het verschil tussen ten minste 90% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde en ten hoogste de betrokken waarde op het tijdstip van die eigendomsoverdracht en de prijs die hij voor de woongelegenheden heeft betaald aan de toegelaten instelling betaalt, en

c. onder het beding dat de verkrijgende natuurlijke persoon bij doorverkoop binnen 10 jaar het verschil tussen de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde op het tijdstip van die eigendomsoverdracht en de betrokken waarde op het tijdstip van die doorverkoop deelt met de toegelaten instelling, waarbij het percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede of ten laste van de toegelaten instelling komt:

1°. 1,5 maal het verschil bedraagt tussen 100 en het percentage van de betrokken waarde dat die natuurlijke persoon heeft betaald, en

2°. niet hoger is dan 50.

2. Voor de toepassing van artikel 2.3 wordt onder vervreemding onder voorwaarden tevens verstaan een vervreemding van een woongelegenheden door een toegelaten instelling aan een natuurlijke persoon als bedoeld in de aanhef van het eerste lid:

a. tegen een prijs van ten minste 75% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde;

b. indien die persoon een huishoudinkomen heeft van ten hoogste € 38 000 (PM prijspeil 2012), vastgesteld aan de hand van aan de toegelaten instelling te verstrekken gegevens overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften en

c. onder het beding, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.

3. Het bedrag, genoemd in het tweede lid, onderdeel b, wordt met ingang van elk kalenderjaar, voor het eerst op 1 januari 2016, gewijzigd met het percentage waarmee

per gelijke datum het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag wordt gewijzigd.

Artikel 2.3 gevallen waarin minister besluiten bestuur niet hoeft goed te keuren (facultatieve en volledige uitwerking art. 27, eerste lid, aanhef)

De goedkeuring, bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet, is niet vereist, voor zover het betrokken besluit van het bestuur betreft:

- a. de vervreemding van een woongelegenheid of een gebouw als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet aan een toegelaten instelling;
- b. de vervreemding van een woongelegenheid aan een natuurlijke persoon tegen een hogere prijs dan 90% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde, indien die persoon of diens bloed- of aanverwant in de eerste graad daarin zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben;
- c. een vervreemding onder voorwaarden;
- d. de vervreemding van een gebouw als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet tegen een prijs van ten minste de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde aan degene die het direct voorafgaand aan die vervreemding huurde;
- e. de vervreemding van een andere onroerende zaak dan een woongelegenheid of een gebouw als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, of
- f. de vestiging van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een onroerende zaak of overdracht van de economische eigendom van een onroerende zaak.

Artikel 2.4

1. Het verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet, gaat vergezeld van:

- a. een uiteenzetting van het belang voor de volkshuisvesting van het ter goedkeuring voorgelegde besluit en
- b. de conceptkoopovereenkomst.

2. Het verzoek, bedoeld in het eerste lid, gaat voorts vergezeld van:

- a. in geval van vervreemding van een woongelegenheid aan een natuurlijke persoon, waarin die persoon of diens bloed- of aanverwant in de eerste graad zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben, de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde van de woongelegenheid;
- b. in geval van vervreemding van een woongelegenheid aan een natuurlijke persoon, waarin die persoon of diens bloed- of aanverwant in de eerste graad niet zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben, of aan een andere rechtspersoon dan een toegelaten instelling, met betrekking tot welke woongelegenheid de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag:

1°. de zienswijze van de gemeente waar die woongelegenheid is gelegen en van de betrokken bewonersorganisatie;

2°. een verklaring als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens omtrent het gedrag van de beoogde verkrijger, indien deze een natuurlijke persoon is afgegeven door de gemeente waar hij zijn woonplaats heeft, dan wel indien deze een rechtspersoon is afgegeven door het Centraal Orgaan Verklaring Omtrent het Gedrag;

3°. een verklaring van van de beoogde verkrijger dat hij zich als een sociale verhuurder zal gedragen;

4°. de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde van die woongelegenheid en

5°. indien die woongelegenheid verhuurd is: bescheiden waaruit blijkt dat zij gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder tegen een prijs van ten hoogste de getaxeerde leegwaarde, aan toegelaten instellingen en, in het openbaar, aan elke andere gegadigde in Nederland;

c. in geval van vervreemding van een woongelegenheden aan een natuurlijke persoon, waarin die persoon of diens bloed- of aanverwant in de eerste graad niet zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben, of aan een andere rechtspersoon dan een toegelaten instelling, met betrekking tot welke woongelegenheden de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag:

1°. de zienswijze van de gemeente waar die woongelegenheden is gelegen;

2°. een verklaring als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens omtrent het gedrag van de beoogde verkrijger, indien deze een natuurlijke persoon is afgegeven door de gemeente waar hij zijn woonplaats heeft, dan wel indien deze een rechtspersoon is afgegeven door het Centraal Orgaan Verklaring Omtrent het Gedrag en

3°. de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde van die woongelegenheden en

d. in geval van vervreemding van een gebouw als bedoeld in artikel 45, eerste lid, onderdeel d, van de wet, anders dan bedoeld in artikel 2.3, onderdelen a en d:

1°. de zienswijze van de gemeente waar dat gebouw is gelegen en, indien dat gebouw verhuurd is, van de huurder;

2°. een verklaring als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens omtrent het gedrag van de beoogde verkrijger, indien deze een natuurlijke persoon is afgegeven door de gemeente waar hij zijn woonplaats heeft, dan wel indien deze een rechtspersoon is afgegeven door het Centraal Orgaan Verklaring Omtrent het Gedrag;

3°. de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde van dat gebouw, en

4°. indien dat gebouw verhuurd is: bescheiden waaruit blijkt dat het gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder tegen een prijs van ten minste 70% en ten hoogste 100% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde, aan toegelaten instellingen en, in het openbaar, aan elke andere gegadigde in Nederland.

3. Het verzoek, bedoeld in het eerste lid, wordt ingericht overeenkomstig bijlage X bij dit besluit, welke bijlage bij ministeriële regeling kan worden gewijzigd. Onze Minister bevestigt binnen twee weken de ontvangst van een zodanig verzoek.

Artikel 2.5

1. Onze Minister keurt een besluit als bedoeld in artikel 27, eerste lid, van de wet slechts goed:

a. in geval van een vervreemding als bedoeld in de aanhef van artikel 2.4, tweede lid, onderdeel b:

1°. indien de betrokken woongelegenheden niet verhuurd is: zij wordt vervreemd tegen een prijs van ten minste de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde en

2°. indien de betrokken woongelegenheden verhuurd is: zij wordt vervreemd tegen een prijs van ten minste 75% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde, of, in geval die prijs lager is en redelijk is ingevolge (*Pm redelijk a.d.h.v. belastingtabel*), onder het beding dat zij gedurende ten minste zeven jaar na de eigendomsoverdracht als gevolg van die vervreemding voor verhuur bestemd blijft, en de verkrijgende natuurlijke persoon, bij verkoop binnen 30 jaar na die eigendomsoverdracht, het verschil tussen de prijs die hij voor de woongelegenheden heeft betaald en de prijs die de koper voor die woongelegenheden betaalt in de gevallen dat de laatstgenoemde prijs hoger is dan de eerstgenoemde voor de helft deelt met de toegelaten instelling;

b. in geval van een vervreemding als bedoeld in de aanhef van artikel 2.4, tweede lid, onderdeel c of d: de betrokken woongelegenheden of het betrokken gebouw wordt vervreemd tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde;

c. in geval van een vervreemding van een gemengd complex, waarin met betrekking tot 10% of meer van de daarvan deel uitmakende woongelegenheden de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot

een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag:

1°. voor zover de betrokken woongelegenheden niet verhuurd zijn: zij worden vervreemd tegen een prijs van ten minste 90% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde en

2°. voor zover de betrokken woongelegenheden verhuurd zijn: zij worden vervreemd overeenkomstig onderdeel a, onder 2°, of

d. in geval van een vervreemding van een gemengd complex, waarin met betrekking tot minder dan 10% van de daarvan deel uitmakende woongelegenheden de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, alle woongelegenheden in dat complex worden vervreemd tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde.

2. Onze Minister keurt een besluit als bedoeld in artikel 27, eerste lid, onderdeel a, niet goed, indien de verklaring, bedoeld in artikel 2.4, tweede lid, onderdeel b, onder 2°, onderdeel c, onder 2°, of onderdeel d, onder 2°, niet is overgelegd. Hij kan een besluit als bedoeld in artikel 27, eerste lid, onderdeel a, van de wet voorts niet goedkeuren, indien:

a. het belang van de volkshuisvesting naar zijn oordeel beter is gediend met een zodanig besluit ten aanzien van de betrokken onroerende zaak, waarbij de beoogde verkrijgende partij een andere is dan die blijkt uit het ter goedkeuring voorgelegde besluit, of

b. de betrokken ingevolge artikel 2.4, tweede lid, over te leggen bescheiden niet zijn overgelegd of onjuist zijn, of indien een overgelegde zienswijze of andere verklaring dan die, bedoeld in de eerste volzin, daartoe naar zijn oordeel aanleiding geeft.

3. In afwijking van het eerste en tweede lid kan Onze Minister de artikelen **(PM, of leden/onderdelen)** buiten toepassing laten, indien de betrokken toegelaten instelling financieel kwetsbaar is.

Artikel 2.5a

1. Onze Minister neemt binnen twaalf weken na ontvangst van een verzoek om goedkeuring als bedoeld in artikel 27, onderdeel a, van de wet een besluit daaromtrent, welke termijn hij, door schriftelijke kennisgeving daarvan aan de toegelaten instelling binnen die termijn, eenmalig kan verlengen met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste twee weken.

2. Onze Minister kan, indien hij toepassing geeft aan artikel 27, derde lid, van de wet, de in het eerste lid genoemde termijn of ingevolge dat lid verlengde termijn schorsen totdat het advies, bedoeld in artikel 27, derde lid, van de wet, is uitgebracht. Hij geeft binnen die termijn schriftelijk kennis van een zodanige schorsing aan de betrokken toegelaten instelling.

§ 4. Goedkeuring door Onze Minister van besluiten van het bestuur omtrent vervreemdingen van aandelen

Artikel 2.5b criteria goedkeuring minister van besluit bestuur m.b.t. vervreemding aandelen in dochter (facultatieve en volledige (NB nadere regels bij regeling moeten mogelijk worden gemaakt) uitwerking art. 27, vijfde lid)

Onze Minister keurt een vervreemding als bedoeld in artikel 27, eerste lid, onderdeel b, van de wet aan anderen dan toegelaten instellingen niet goed, indien:

a. die vervreemding naar zijn oordeel te nadelige gevolgen zal hebben voor de financiële situatie van de toegelaten instelling;

b. die vervreemding geschiedt tegen een prijs die onvoldoende overeenkomt met de marktwaarde van de te vervreemden aandelen;

c. de toegelaten instelling een lening of een garantie aan de dochtermaatschappij heeft verstrekt of voor haar schulden aansprakelijk is, en die vervreemding ertoe zou leiden dat zij minder dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering van de dochtermaatschappij overhoudt of

d. degene aan wie wordt vervreemd hem geen verklaring omtrent het gedrag als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens kan overleggen.

PM instemming banken

§ 3. Bepalingen in verband met de taakvervulling door de raad van toezicht

Artikel 2.6 aanwijzing governancecode (verplichte en volledige uitwerking art. 31, tweede lid)

De governancecode, bedoeld in artikel 31, tweede lid, van de wet, is de Governancecode van Aedes, vereniging van woningcorporaties, en de VTW, vereniging van toezichthouders in woningcorporaties.

Artikel 2.7 informatie RvT aan minister (verplichte uitwerking art. 31, vierde lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

De raad van toezicht stelt Onze Minister onverwijld schriftelijk op de hoogte van zijn werkzaamheden ter uitoefening van zijn taak:

a. indien naar zijn oordeel of dat van Onze Minister sprake is van door de betrokken toegelaten instelling berokkende schade of mogelijke schade aan het belang van de volkshuisvesting;

b. indien sprake is van een geschil tussen het bestuur en de raad van toezicht van die toegelaten instelling of van een verbonden onderneming;

c. indien naar zijn oordeel twijfel bestaat aan de rechtmatigheid van het handelen of nalaten, de governance of de integriteit van beleid en beheer van de toegelaten instelling;

d. indien naar zijn oordeel of dat van Onze Minister de toegelaten instelling financieel kwetsbaar is of op korte termijn zou kunnen worden;

e. indien sprake is van liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen in een dochtermaatschappij van die toegelaten instelling of

f. in de andere gevallen waarin hij van oordeel is dat kennisneming daarvan door Onze Minister uit het oogpunt van een goede uitvoering van diens toezicht noodzakelijk is.

§ 4. De jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag

Artikel 2.8 bepalingen Boek 2 BW die niet op jaarrekening t.i. van toepassing zijn (facultatieve en volledige uitwerking artt. 35, eerste lid, en 36, eerste lid)

1. Op de jaarrekening, bedoeld in artikel 35, eerste lid, van de wet, en het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet, zijn van de afdelingen 2 tot en met 8, 10, 11, 13 en 16 van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing de artikelen 361 lid 2 eerste volzin, zinsnede "en de in artikel 360 lid 3 bedoelde stichtingen en verenigingen", 362 lid 7 eerste volzin en tweede volzin vanaf "omschreven", en leden 8 en 9, 373 lid 5, 378 leden 2, 3 en 4, 383a, 389 leden 4 en 5, 391 lid 1 vijfde volzin vanaf "gesteld", 392 lid 1 onder a en e, en leden 3, 4 en 5, 394 lid 1 tweede volzin, zinsnede "of, als dat niet is vervaardigd, een exemplaar in het Frans, Duits of Engels,", en lid 4 eerste volzin, zinsnede "de zelfde taal of" en tweede volzin, zinsnede "a,", 395 lid 2 vierde volzin, 396 leden 6 tot en met 9, 397 lid 7, zinsnede "en lid 3,", 398 leden 3 en 5, 406 leden 3, 4 en 5, en 408 lid 1 onder d.

2. Voor de toepassing van de afdelingen 2 tot en met 8, 10, 11, 13 en 16 van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op de jaarrekening, bedoeld in artikel 35, eerste

lid, van de wet, en het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet, wordt in die afdelingen:

- a. in artikel 362 lid 6 voor "artikel 393" gelezen "artikel 37 van de Woningwet";
- b. in artikel 379 lid 2 onder b voor "leden 1 tot en met 7" gelezen "leden 1, 2, 3, 6 en 7";
- c. in artikel 395 lid 1 en 2 voor "artikel 393 lid 5" gelezen "artikel 37 lid 3 onder a van de Woningwet";
- d. in artikel 396 lid 1 voor "leden 3 tot en met 9" gelezen "leden 3, 4 en 5";
- e. in artikel 397 lid 7 voor "onderdelen e en f" gelezen "onderdeel f";
- f. in artikel 398 lid 2 voor "leden 3 tot en met 8" gelezen "leden 3, 4 en 5";
- g. in artikel 408 lid 1 onder e voor "de in onderdeel d genoemde stukken of vertalingen" gelezen "de geconsolideerde jaarrekening en het jaarverslag" en
- h. in artikel 447 lid 3 voor "artikel 393 lid 5" gelezen: artikel 37 lid 3 onder a van de Woningwet.

Artikel 2.9 nadere regels over waardering op actuele waarde (verplichte uitwerking art. 35, tweede lid; nadere regels bij regeling mogelijk)

Artikel 2.10 regels over inhoud vhw.-verslag (verplichte en volledige uitwerking art. 36a, vijfde lid)

1. Het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 36a van de wet, omvat een uiteenzetting inzake het verslagjaar over:

- a. de uitvoering van het in de gemeenten waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam is geldende volkshuisvestingsbeleid, en van in het in onderdeel b bedoelde overleg gemaakte afspraken daarover;
- b. het inzetten van haar middelen, bedoeld in artikel 42, tweede en derde lid, van de wet;
- c. het gevoerde overleg als bedoeld in artikel 44, tweede lid, van de wet met de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is;
- d. het gevoerde overleg met de betrokken bewonersorganisaties;
- e. de uitvoering van elk van haar werkzaamheden, bedoeld in artikel 45 van de wet;
- f. de uitvoering van artikel 46 van de wet;
- g. de naleving van de in artikel 2.6 genoemde governancecode;
- h. de uitvoering van het in artikel 55a, tweede lid, van de wet genoemde reglement;
- i. de uitvoering van het in artikel 55b, derde lid, van de wet bedoelde reglement en
- j. de uitvoering van haar andere reglementen.

2. Het volkshuisvestingsverslag omvat voorts een overzicht van de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen en een uiteenzetting over hun werkzaamheden.

Artikel 2.11 criteria beoordeling door minister van jaarstukken en dPi (verplichte uitwerking artt. 38, derde lid, en 44a, tweede lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

1. Onze Minister beoordeelt bij de toepassing van de artikelen 38, derde lid, en 44a, tweede lid, van de wet in elk geval:

- a. de liquiditeit van de toegelaten instelling;
- b. haar solvabiliteit, waaronder in elk geval de risico's daarvoor vanwege het bezit van financiële derivaten;
- c. haar ruimte voor het doen van investeringen in de eerstvolgende vijf kalenderjaren na het verslagjaar;
- d. haar beschikbare financiële middelen in verhouding tot de werkzaamheden die zijn opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet;
- e. de mate waarin het risico bestaat dat haar vermogen niet bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting en

f. de kwaliteit van haar interne organisatiestructuur, bedoeld in artikel 3.45, eerste lid, onderdeel b, en die van de organisatie en de uitvoering, bedoeld in artikel 3.45, eerste lid, onderdeel h.

2. Bij ministeriële regeling kan worden bepaald welke onderwerpen voorts in elk geval worden beoordeeld bij de toepassing van de artikelen 38, derde lid, en 44a, tweede lid, van de wet.

3. Onze Minister betreft bij de beoordeling, bedoeld in het eerste lid, voorts door hem vast te stellen rijksbeleidsdoelstellingen met betrekking tot het gebied van de volkshuisvesting. Hij stelt die doelstellingen ten minste een maal per vier jaar vast voor een tijdvak van de vier op dat jaar volgende kalenderjaren, doet deze voor de aanvang van dat tijdvak toekomen aan beide kamers der Staten-Generaal en maakt deze bekend in de Staatscourant. In het kalenderjaar dat direct voorafgaat aan een zodanig tijdvak voert hij overleg over de voor dat tijdvak voorgenomen doelstellingen met in elk geval personen of instanties uit de kring van de toegelaten instellingen, de gemeenten en de bewonersorganisaties.

Artikel 2.12 uitkomsten beoordeling door minister van jaarstukken en dPi (verplichte uitwerking artt. 38, derde lid, en 44a, tweede lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

1. Onze Minister drukt zijn oordeel, bedoeld in artikel 2.11, eerste lid, onderdelen a tot en met d, in elk geval uit in door hem vast te stellen kwalificaties, indien er sprake is van:

a. aanzienlijke batige saldi en andere middelen als bedoeld in artikel 42, derde lid, van de wet waarvan aanhouding niet noodzakelijk is voor het voortbestaan van de toegelaten instelling in financieel opzicht;

b. onvoldoende financiële middelen ter uitvoering van de werkzaamheden die zijn opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet, en voor haar voortbestaan in financieel opzicht of

c. een situatie als bedoeld in artikel 29, eerste lid, van de wet.

2. Onze Minister stelt een lijst op van de toegelaten instellingen ten aanzien van welke sprake is van de omstandigheid, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, b respectievelijk c. Hij doet die lijst, tezamen met het oordeel, bedoeld in artikel 2.11, eerste lid, jaarlijks voor 1 november volgend op het verslagjaar waarop dat oordeel betrekking heeft toekomen aan die toegelaten instellingen en aan de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam zijn.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid.

Hoofdstuk III. Werkzaamheden (uitwerking hoofdstuk IV, afdeling 3)

Afdeling 1. Relatie met de gemeente

Artikel 3.1 regels over goedkeuring grensregio's door minister (facultatieve en volledige (NB nadere regels bij regeling moeten mogelijk worden gemaakt) uitwerking art. 41a, tweede lid)

Onze Minister keurt een voornemen als bedoeld in artikel 41a, eerste lid, van de wet niet goed, indien:

a. de gemeente waarop dat voornemen betrekking heeft niet direct grenst aan een gemeente in Nederland waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam is;

b. die toegelaten instelling in de gemeenten in Nederland waar zij feitelijk werkzaam is niet alle personen kan huisvesten die aldaar door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting, of

c. zienswijzen op dat voornemen van de gemeente waarop het betrekking heeft of de direct aan die gemeente grenzende gemeenten in Nederland hem daartoe naar zijn oordeel aanleiding geven.

Artikel 3.1a nadere regels over inrichting woningmarktregio's door gemeenten (facultatieve en volledige (NB nadere regels bij regeling moeten mogelijk worden gemaakt) uitwerking art. 41b, vierde lid)

1. Een verzoek als bedoeld in artikel 41b, eerste lid, van de wet omvat in elk geval:
 - a. een overzicht van de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in de gemeenten die dat verzoek indienen;
 - b. het aantal in die gemeenten gezamenlijk woonachtige huishoudens en
 - c. indien die gemeenten zienswijzen op dat verzoek hebben ontvangen van die toegelaten instellingen of van andere gemeenten waar die toegelaten instellingen feitelijk werkzaam zijn: die zienswijzen.
2. Onze Minister kan besluiten om geen gevolg te geven aan een verzoek als bedoeld in artikel 41b, eerste lid, van de wet, indien:
 - a. een van de gemeenten die dat verzoek indienen voordien een zodanig verzoek heeft ingediend, en Onze Minister aan dat verzoek gevolg heeft gegeven of
 - b. indien in die gemeenten gezamenlijk minder dan 100 000 huishoudens woonachtig zijn.

Artikel 3.1b categorieën personen waarvoor verbod nieuwbouwactiviteiten niet geldt (facultatieve en volledige uitwerking art. 41c, tweede lid, eerste zin)

De categorieën van personen, bedoeld in artikel 41c, tweede lid, eerste volzin, van de wet, zijn:

- a. personen die zijn ingeschreven bij een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, of bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen, of die zich voorbereiden op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van eerstgenoemde wet en
- b. personen die worden gehuisvest op grond van een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 1 van het Zorgindicatiebesluit voor:
 - 1^o. persoonlijke verzorging als bedoeld in artikel 4 van het Besluit zorgaanspraken AWBZ, verpleging als bedoeld in artikel 5 van dat besluit of individuele begeleiding als bedoeld in artikel 6 van dat besluit, welk indicatiebesluit een geldigheidsduur heeft van ten minste een jaar en in welk indicatiebesluit ten minste 10 uur zorg per week wordt toegekend;
 - 2^o. verblijf als bedoeld in artikel 9 van het Besluit zorgaanspraken AWBZ of
 - 3^o. ADL-assistentie als bedoeld in artikel 34 van het Besluit zorgaanspraken AWBZ.

Artikel 3.1c criteria voor ontheffing verbod nieuwbouwactiviteiten (verplichte en volledige uitwerking art. 41c, tweede lid, tweede zin)

1. Een verzoek om een ontheffing als bedoeld in artikel 41b, tweede lid, tweede volzin, van de wet omvat in elk geval:
 - a. de gemeenten waar die ontheffing van toepassing zou moeten zijn;
 - b. een uiteenzetting over de gevolgen van het niet verlenen van die ontheffing voor de uitvoering door toegelaten instellingen van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt;
 - c. een uiteenzetting over het aandeel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling in die gemeenten in het totaal van haar werkzaamheden;
 - d. indien de toegelaten instelling zienswijzen op dat verzoek heeft ontvangen van de gemeenten, bedoeld in onderdeel a, van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam mag zijn uit hoofde van het gevolg geven aan het in artikel 41b, eerste lid, van de wet

bedoelde verzoek, dat tot het in dit lid bedoelde verzoek heeft geleid, of van de in een van die gemeenten feitelijk werkzame toegelaten instellingen: die zienswijzen.

2. Onze Minister kan besluiten om geen ontheffing als bedoeld in het eerste lid te verlenen, indien de uitvoering door toegelaten instellingen van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar de betrokken ontheffing van toepassing zou zijn naar zijn oordeel door dat besluit niet nadelig wordt beïnvloed.

3. Onze Minister kan aan het verlenen van een ontheffing als bedoeld in het eerste lid het gevolg, bedoeld in artikel 41c, eerste lid, van de wet, verbinden ten aanzien van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam mag zijn uit hoofde van het gevolg geven aan het in artikel 41b, eerste lid, van de wet bedoelde verzoek, dat tot het in dit lid bedoelde verzoek heeft geleid, indien de uitvoering door toegelaten instellingen van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt naar zijn oordeel daardoor niet nadelig wordt beïnvloed.

Artikel 3.2a nadere regels bestemming batige saldi (facultatieve en volledige uitwerking art. 42, derde lid)

Artikel 3.2c nadere regels over (markt)toets niet-DAEB investeringen (facultatieve en volledige uitwerking art. 44c, vierde lid)

1. De verklaring, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, onderdeel e, van de wet houdt mede in dat de colleges, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, onderdeel a, van de wet:

a. met de algemene bekendmaking, bedoeld in dat onderdeel, dezelfde inlichtingen over de in artikel 44c, eerste lid, aanhef, van de wet bedoelde voornemens hebben verschaft aan alle ontvangers daarvan;

b. wijzigingen van die voornemens of de voorwaarden waaronder zij zouden moeten worden uitgevoerd onverwijld, door middel van een algemene bekendmaking langs elektronische weg die voldoet aan onderdeel a, aan alle ontvangers, bedoeld in onderdeel a, hebben medegedeeld, en die ontvangers in de gelegenheid hebben gesteld aan die colleges kenbaar te maken of zij die voornemens in hun gewijzigde vorm wensen uit te voeren, en

c. in de gevallen dat anderen dan toegelaten instellingen die voornemens wensen uit te voeren en die colleges niet daaraan tegemoet willen komen, die colleges dat onder opgave van hun redenen daarvoor aan die anderen hebben medegedeeld.

2. Voordat Onze Minister op het verzoek, bedoeld in artikel 44c, tweede lid, van de wet, beslist, stelt hij de betrokken toegelaten instellingen en de anderen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, in de gelegenheid hun zienswijzen daarop aan hem kenbaar te maken. Die toegelaten instellingen en anderen kunnen binnen vier weken nadien hun zienswijzen aan hem doen toekomen.

Artikel 3.2d nadere regels over goedkeuring door minister van niet-DAEB investeringen (facultatieve en volledige uitwerking art. 44d, vierde lid)

1. Bij de toepassing van artikel 44d, derde lid, onderdeel c, van de wet is er geen grond voor onthouding van de in het eerste lid van dat artikel bedoelde goedkeuring, indien door de zienswijze, bedoeld in het tweede lid van dat artikel, naar het oordeel van Onze Minister voldoende aannemelijk is gemaakt dat bij toepassing van artikel 3.22, eerste lid, tweede volzin, en tweede, derde en vierde lid, een rendement op de werkzaamheden, bedoeld in artikel 44d, derde lid, onderdeel c, van de wet wordt behaald dat ten minste gelijk is aan een bij ministeriële regeling te bepalen rendement dat kan worden behaald bij toepassing van artikel 3.22, eerste volzin, en dat verschillend kan worden bepaald naar gelang die werkzaamheden worden verricht op bebouwde of onbebouwde grond.

2. Onze Minister kan zijn goedkeuring aan een voornemen als bedoeld in artikel 44d, eerste lid, van de wet onthouden, indien de toegelaten instelling niet voldoet aan artikel 3.22.

Afdeling 2. Het gebied van de volkshuisvesting

Artikel 3.2e vaststelling aandeel werkzaamheden op gebied vhh. in totaal van werkzaamheden (verplichte uitwerking art. 45, eerste lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

Artikel 3.3 nadere afbakening diensten aan bewoners (verplichte en volledige uitwerking art. 45, zesde lid)

1. Tot diensten als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel c, van de wet behoren in elk geval niet:

a. diensten die door nutsbedrijven kunnen worden geleverd, voor zover die levering niet geschiedt met gebruikmaking van een in of nabij de woongelegenheden aanwezige voorziening;

b. zorgdiensten, maaltijddiensten en medische diensten;

c. het exploiteren van een radio- of televisiezender;

d. het verzorgen van opleidingen, behoudens die aan personen in dienst van de toegelaten instelling of die met betrekking tot het terrein van de volkshuisvesting;

e. het schoonmaken van woongelegenheden, behoudens in geval van het daarin huisvesten van nieuwe bewoners of van het voorkomen van overlast voor of aantasting van het woongenot van bewoners van naburige woongelegenheden;

f. woninginrichting, behoudens die in het kader van de verhuur van gestoffeerde of gemeubileerde woongelegenheden door de toegelaten instelling;

g. hypotheekadviesing en makelaarsdiensten in verband met andere woongelegenheden dan die in eigendom van of ontwikkeld door de toegelaten instelling;

h. het verstrekken van leningen, anders dan overeenkomstig het tweede lid;

i. notariële diensten;

j. het aanbieden van verzekeringen;

k. het bemiddelen bij verzekeringen in verband met andere woongelegenheden dan die in eigendom van of ontwikkeld door de toegelaten instelling;

l. het aanbieden van voor-, tussen- en naschoolse opvang;

m. het aanbieden van hulp bij het voorkomen van schooluitval;

n. het aanbieden van ondersteuning bij de opvoeding van kinderen;

o. diensten ten behoeve van een vereniging van eigenaars als bedoeld in PM..., waarvan de toegelaten instelling geen lid is, en

p. het op enigerlei wijze ter beschikking stellen van financiële middelen ten behoeve van het door anderen dan toegelaten instellingen leveren van de diensten, genoemd in de onderdelen a tot en met o.

2. Het verstrekken van een lening is uitsluitend toegestaan, indien:

PM: invulling regels startersleningen

PM: lening aan VvE (met beperkingen)

3. Het tweede lid, onderdeel d (**PM**), is niet van toepassing, indien de woongelegenheden gelegen is in het openbaar lichaam Bonaire, Sint Eustatius of Saba.

4. De toegelaten instelling stelt een reglement op inzake de beoordeling, bedoeld in het tweede lid, onderdeel f (**PM**).

Artikel 3.4 nadere afbakening MVG (verplichte en volledige uitwerking art. 45, zesde lid)

1. Gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, indien gebouwd, in stand gehouden en verhuurd door toegelaten instellingen **(PM redactie)**, zijn uitsluitend:

- a. de gebouwen en categorieën van gebouwen, genoemd in bijlage 4 bij dit besluit;
- b. de gebouwen en categorieën van gebouwen, genoemd in bijlage 5 bij dit besluit, indien de toegelaten instelling deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit in eigendom had, of indien deze bouwkundig een geheel vormen met een voor bewoning bestemd gebouw in eigendom van de toegelaten instelling en
- c. de gebouwen en categorieën van gebouwen, genoemd in bijlage 6 bij dit besluit, indien de toegelaten instelling deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit in eigendom had.

2. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat het doen bouwen of verwerven van andere gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming dan die, bedoeld in het eerste lid, ten aanzien van die toegelaten instelling tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, indien die gebouwen behoren tot een aan een categorie als genoemd in bijlage 5 bij dit besluit nauw verwante categorie, en bouwkundig een geheel vormen met een voor bewoning bestemd gebouw in eigendom van die toegelaten instelling.

3. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat het verwerven van andere gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming dan die, bedoeld in het eerste lid, ten aanzien van die toegelaten instelling tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, indien die toegelaten instelling blijkens het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, van de wet voornemens is binnen vijf jaar die gebouwen te slopen en ter plaatse gebouwen te doen bouwen als bedoeld in het eerste lid of als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid.

4. De werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, en de werkzaamheden ten aanzien van welke Onze Minister toepassing heeft gegeven aan het tweede lid, behoren alle tot de diensten van algemeen economisch belang.

Artikel 3.5 nadere afbakening leefbaarheid (verplichte en volledige uitwerking art. 45, zesde lid)

1. Het bijdragen aan de leefbaarheid houdt uitsluitend in:

- a. woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling;
- b. aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling en
- c. bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid, uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling.

2. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat het verrichten van andere werkzaamheden ten aanzien van die toegelaten instelling tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, indien die werkzaamheden nauw verwant zijn aan werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid.

3. De werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel f, van de wet, en de werkzaamheden ten aanzien van welke Onze Minister toepassing heeft gegeven aan het tweede lid, behoren alle tot de diensten van algemeen economisch belang.

Artikel 3.6 nadere afbakening commerciële activiteiten (verplichte en volledige uitwerking art. 45, zesde lid)

1. Het doen bouwen en verwerven van gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel g, van de wet, en de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel h, van de wet, behoren slechts tot het gebied van de volkshuisvesting:

- a. indien die gebouwen kantoorruimten van de toegelaten instelling zijn of
- b. in andere gevallen: voor zover het aandeel van toegelaten instellingen in de eigendom van die gebouwen niet meer bedraagt dan 25%, en dat aandeel waardeerbaar is op ten hoogste € 10 000 000.

2. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat het verwerven van andere gebouwen met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming dan die, bedoeld in het eerste lid, ten aanzien van die toegelaten instelling tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, indien die toegelaten instelling blijkens het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, van de wet voornemens is binnen vijf jaar die gebouwen te slopen en ter plaatse gebouwen te doen bouwen als bedoeld in het eerste lid of als bedoeld in artikel 3.4, eerste lid.

Afdeling 3. Diensten van algemeen economisch belang

Artikel 3.8 nadere regels over compensatie (verplichte en volledige uitwerking art. 47, tweede lid)

1. De compensatie in enig boekjaar bedraagt:
 - a. het in dat jaar door de toegelaten instelling genoten voordeel uit het aantrekken van leningen met gebruikmaking van de borgingsvoorziening, of van borgstelling daarvan door overheden;
 - b. de in dat jaar door de toegelaten instelling ontvangen subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, van de wet en
 - c. het in dat jaar door de toegelaten instelling genoten voordeel uit het aankopen van grond ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang tegen een prijs die ligt beneden de marktwaarde van die grond op het tijdstip van die aankoop.

2. Het gedeelte van de compensatie over een boekjaar, dat een toegelaten instelling niet toekomt, is een positieve uitkomst van de berekening overeenkomstig de formule:

$$\text{nks-daeb} \times \{(\text{dr/daeb} - \text{dr/norm}) : \text{dr/daeb}\}$$

in welke formule voorstelt:

- *nks-daeb*: het netto kasstroomsaldo uit exploitatie in de DAEB-tak in dat boekjaar, voor de afdracht van de verschuldigde vennootschapsbelasting, bedoeld in artikel 1 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969;

- *dr/daeb*: het percentage dat de nks-daeb uitmaakt van het eigen vermogen in de DAEB-tak als blijktend uit de jaarrekening, bedoeld in artikel 35 van de wet, over dat boekjaar, en

- *dr/norm*: het in een percentage uitgedrukte directe rendement op woningen in dat boekjaar, overeenkomstig een bij ministeriële regeling aan te wijzen index met betrekking tot dat rendement, welke gangbaar is in het economische verkeer.

3. Indien:
 - a. het bedrag van de overschrijding, bedoeld in het tweede lid, in een boekjaar meer dan 10% bedraagt van de overeenkomstig het eerste lid berekende compensatie, of
 - b. er gedurende twee achtereenvolgende boekjaren sprake is van compensatie die de toegelaten instelling ingevolge het tweede lid niet toekomt,

kan Onze Minister de compensatie terugvorderen, voor zover deze in verband met het zich voordoen van een van de in de onderdelen a en b genoemde gevallen te hoog is gebleken.

4. Een terugvordering als bedoeld in het derde lid belooft ten hoogste het bedrag van de overeenkomstig het eerste lid berekende compensatie.

Artikel 3.9 nadere regels over voortbestaan recht op compensatie na 25 jaar (facultatieve en volledige uitwerking art. 47, vierde lid)

Artikel 3.10 grensbedragen 90%-regel (verplichte en volledige uitwerking art. 48, eerste lid)

1. Het bedrag, bedoeld in artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, is:

a. € 34 678 ten aanzien van ten minste 80% van haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, dan wel, indien van toepassing, het overeenkomstig artikel 3.11 vastgestelde percentage van haar zodanige woongelegenheden, en

b. totdat de eerste vijf volle kalenderjaren waarin dit besluit van toepassing is zijn verstreken: € 38 000 (PM) ten aanzien van een zodanig percentage van haar zodanige woongelegenheden, dat wordt voldaan aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, waarbij, indien van toepassing, het overeenkomstig artikel 3.11 vastgestelde percentage in aanmerking wordt genomen.

2. De bedragen, genoemd in het eerste lid, worden met ingang van elk kalenderjaar, voor het eerst op 1 januari 2016, gewijzigd met het percentage waarmee per gelijke datum het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag wordt gewijzigd. De bedragen, genoemd in de in artikel 36a, vierde lid, van de wet bedoelde ministeriële regeling, worden met ingang van elk kalenderjaar, voor het eerst op 1 januari 2017, vervangen door de bedragen zoals die op 1 januari van het daaraan voorafgaande jaar overeenkomstig de eerste volzin zijn gewijzigd.

Artikel 3.11 uitzondering op 90%-regel bij huisvesting geïndiceerde zorgbehoevenden (verplichte en volledige uitwerking art. 48, eerste lid)

De categorieën van personen, bedoeld in artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet zijn personen die worden gehuisvest op grond van een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 1 van het Zorgindicatiebesluit voor:

a. persoonlijke verzorging als bedoeld in artikel 4 van het Besluit zorgaanspraken AWBZ, verpleging als bedoeld in artikel 5 van dat besluit of individuele begeleiding als bedoeld in artikel 6 van dat besluit, welk indicatiebesluit een geldigheidsduur heeft van ten minste een jaar en in welk indicatiebesluit ten minste 10 uur zorg per week wordt toegekend;

b. verblijf als bedoeld in artikel 9 van het Besluit zorgaanspraken AWBZ of

c. ADL-assistentie als bedoeld in artikel 34 van het Besluit zorgaanspraken AWBZ.

Artikel 3.12 nadere regels over naleving 90%-regel door intermediairs (verplichte en volledige uitwerking art. 48, tweede lid)

1. De toegelaten instelling voert overleg met de rechtspersoon of vennootschap, bedoeld in artikel 48, tweede lid, van de wet, met het oogmerk te bewerkstelligen dat die rechtspersoon of vennootschap alle handelingen verricht en aan de toegelaten instelling alle inlichtingen verstrekt die voor haar noodzakelijk zijn om aan dat lid en aan de artikelen 48, vierde lid, en 55, derde en vierde lid, van de wet te voldoen.

2. Indien een overeenkomst tussen een toegelaten instelling en een zodanige rechtspersoon of vennootschap ter zake van de huur en verhuur van woongelegenheden, die is gesloten voor 1 januari 2013, ertoe leidt dat die toegelaten instelling niet over alle gegevens beschikt die noodzakelijk zijn voor een beoordeling als bedoeld in artikel 48,

zevende lid, van de wet, wordt dat die toegelaten instelling bij die beoordeling niet aangerekend.

Artikel 3.13 regels over verhuren overige 10% woongelegenheden t.i. (verplichte en volledige uitwerking art. 48, derde lid)

1. De toegelaten instelling geeft bij het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur met betrekking tot haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, in de gevallen dat het huishoudinkomen hoger is dan het betrokken bedrag, genoemd in artikel 3.10, eerste lid, voorrang aan:

a. huishoudens voor welke de voorziening in de behoefte aan huisvesting dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten;

b. huishoudens die woongelegenheden met elkaar ruilen en

c. degenen die ingevolge artikel 266 lid 1 of 267 lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek medehuurer van de betrokken woongelegenheden waren en de overeenkomst van huur en verhuur voortzetten krachtens artikel 266 lid 3, 267 lid 6 of 268 lid 1 van dat boek.

2. Na het geven van voorrang overeenkomstig het eerste lid houdt de toegelaten instelling bij het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur met betrekking tot haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, in de gevallen dat het huishoudinkomen hoger is dan het betrokken bedrag, genoemd in artikel 3.10, eerste lid, de volgorde aan die voortvloeit uit het daarover door haar vast te stellen beleid, tenzij uit een huisvestingsverordening als bedoeld in artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 een andere volgorde voortvloeit.

Artikel 3.14 nadere regels over middeling 90% tussen regio's (verplichte en volledige uitwerking art. 48, vijfde lid)

1. Het verzoek, bedoeld in artikel 48, vijfde lid, eerste volzin, van de wet, vermeldt:

a. het gebied of de gebieden waarin de verzoekende toegelaten instelling of instellingen een lager percentage dan 90 van toepassing willen laten zijn, en welk percentage dat zou moeten zijn;

b. het gebied of de gebieden waarin de in het verzoek te noemen andere toegelaten instelling of instellingen een hoger percentage dan 90 van toepassing willen laten zijn, en welk percentage dat zou moeten zijn;

c. voor hoeveel jaren dat lagere en hogere percentage van toepassing zouden moeten zijn, welk aantal jaren ten hoogste 4 is, en

d. de wijze waarop gedurende die jaren wordt bewerkstelligd dat na die jaren zal worden voldaan aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet.

2. Voordat Onze Minister op het verzoek beslist, stelt hij de gemeenten die gelegen zijn in de gebieden, bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en b, en waar een of meer van de bij het verzoek betrokken toegelaten instellingen feitelijk werkzaam zijn, in de gelegenheid hun zienswijzen daarop aan hem kenbaar te maken. Die gemeenten kunnen die zienswijzen binnen vier weken aan hem doen toekomen.

3. Onze Minister bepaalt voor elke toegelaten instelling afzonderlijk het lagere percentage, bedoeld in artikel 48, vijfde lid, eerste volzin, van de wet, en het hogere percentage, bedoeld in de derde volzin van dat lid, met gebruikmaking van de formule:

$$\frac{(wgl/geb \times perc/geb + (wgl/ov \times 90))}{wgl/tot}$$

in welke formule voorstelt:

wgl/geb (woongelegenheden gebieden): het aantal woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, van de betrokken toegelaten instelling, dat

gelegen is in het gebied of de gebieden, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a respectievelijk b, van dit artikel;

perc/geb (percentage gebieden): het lagere of hogere percentage, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a respectievelijk b;

wgl/ov (woongelegenheden overig): het aantal woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, van de betrokken toegelaten instelling, dat niet gelegen is in het gebied of de gebieden, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a respectievelijk b, van dit artikel;

wgl/tot (woongelegenheden totaal): het totale aantal woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, van de betrokken toegelaten instelling.

Artikel 3.15 uitzondering op de regel van verhuur van MVG aan maatschappelijke organisaties of overheidsinstellingen (facultatieve en volledige uitwerking art. 48, zesde lid)

De toegelaten instelling kan met betrekking tot ten hoogste 10% van het bruto-vloeroppervlak van haar gebouwen, bedoeld in artikel 3.4, eerste lid, overeenkomsten van huur en verhuur aangaan met anderen dan die, bedoeld in artikel 48, zesde lid, van de wet. Tot het bruto-vloeroppervlak, bedoeld in de eerste volzin, behoort mede het vloeroppervlak van de bij die gebouwen behorende parkeervoorzieningen.

Artikel 3.16 nadere regels over betaling geldsom t.l.v. compensatie (facultatieve en volledige uitwerking art. 104a, tweede lid)

1. Indien:

a. het percentage woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, met betrekking tot welke de toegelaten instelling in enig kalenderjaar overeenkomsten van huur en verhuur is aangegaan in gevallen dat het huishoudinkomen niet hoger is dan het betrokken bedrag, genoemd in artikel 3.10, eerste lid, in enig kalenderjaar lager is dan 85, dan wel meer dan 5 procentpunt lager is dan het overeenkomstig artikel 3.14 vastgestelde percentage of

b. de toegelaten instelling gedurende twee achtereenvolgende kalenderjaren niet voldoet aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, waarbij, indien van toepassing, het overeenkomstig artikel 3.14 vastgestelde percentage in aanmerking wordt genomen,

kan Onze Minister de compensatie terugvorderen, voor zover deze in verband met het zich voordoen van een van de in de onderdelen a en b genoemde gevallen te hoog is gebleken.

2. Indien het percentage woongelegenheden, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, in enig kalenderjaar 85 of hoger is en lager is dan 90, dan wel minder dan 5 procentpunt lager is dan het overeenkomstig artikel 3.14 vastgestelde percentage, en in het daaropvolgende kalenderjaar niet zodanig hoger is dan 90 dan wel het overeenkomstig artikel 3.14 vastgestelde percentage, dat over de twee betrokken kalenderjaren gezamenlijk bezien voldaan is aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, kan Onze Minister de compensatie terugvorderen, voor zover deze in verband met het zich voordoen van dat geval te hoog is gebleken.

3. Indien het, door een toegelaten instelling of een rechtspersoon of vennootschap ten aanzien van welke zij toepassing heeft gegeven aan artikel 48, tweede lid, van de wet, in een kalenderjaar aangaan van één overeenkomst van huur van verhuur met betrekking tot een andere woongelegenheid van die toegelaten instelling dan die, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b of c, van de wet, aanleiding zou geven tot een terugvordering als bedoeld in het eerste of tweede lid, wordt geen toepassing aan dat betrokken lid gegeven.

Artikel 3.17 regels over onthouding compensatie bij overtreding 90%-regel (verplichte en volledige uitwerking art. 48, zevende lid)

1. Onze Minister kan in een geval als bedoeld in artikel 3.16, eerste of tweede lid, bepalen dat een toegelaten instelling, zolang zij niet voldoet aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, geen compensatie toekomt in de vorm, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a of c, voor werkzaamheden waarmee na zijn besluit een aanvang wordt gemaakt. Bij de toepassing van de eerste volzin wordt, indien van toepassing, het overeenkomstig artikel 3.14 vastgestelde percentage in aanmerking genomen. Artikel 3.16, derde lid, is van overeenkomstige toepassing.

2. Onze Minister kan, indien de toegelaten instelling compensatie heeft verkregen in strijd met een besluit als bedoeld in het eerste lid, die compensatie terugvorderen.

Afdeling 4. Administratieve scheiding en vermogensscheiding

Artikel 3.19 (toedeling baten, lasten, activa en passiva aan DAEB-tak (verplichte uitwerking art. 49, zesde lid; nadere regels bij regeling mogelijk)

1. De toegelaten instelling brengt, behoudens de artikelen 3.22, tweede lid, 50, tweede lid, onderdeel e, van de wet en II, vijfde lid, onderdeel e, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, in de DAEB-tak onder:

a. haar verhuurde woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, alsmede haar geprojecteerde woongelegenheden die zij voornemens is tegen een zodanige huurprijs te verhuren;

b. haar niet verhuurde woongelegenheden die laatstelijk waren verhuurd tegen een huurprijs als bedoeld in onderdeel a;

c. haar na het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting voor de eerste maal te verhuren woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet;

d. haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel d, van de wet;

e. haar bestaande en geprojecteerde gebouwen, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet;

f. haar onbebouwde grond, voor zover daarop ingevolge een bestemmingsplan een woonbestemming rust, en zij, blijkens het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, van de wet, voornemens is daarop binnen vijf jaar na het uitvoering geven aan dit artikel woongelegenheden te doen bouwen, van welke ten minste 90% zal behoren tot de woongelegenheden, bedoeld in onderdeel a;

g. de door haar aangetrokken leningen met gebruikmaking van de borgingsvoorziening, of van borgstelling daarvan door overheden;

h. haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen uit hoofde van bedingen, inhoudende dat bij vervreemding door de koper van een door haar aan hem vervreemde woongelegenheden die laatstelijk voordien een woongelegenheden als bedoeld in onderdeel a, b of c was, die koper aan haar of zij aan die koper een bedrag verschuldigd is, en

i. haar baten en lasten, naar de mate waarin zij betrekking hebben op activa of passiva als bedoeld in de onderdelen a tot en met h, of, voor zover die baten en lasten niet aldus aan activa of passiva kunnen worden gerelateerd, het deel van die baten en lasten dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de onroerende zaken, bedoeld in de onderdelen a tot en met f, in het totaal van haar onroerende zaken, welk aandeel en totaal blijken uit haar laatstelijk voor het geven van uitvoering van dit artikel vastgestelde balans.

2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen de toegelaten instelling in de DAEB-tak onderbrengt.

Artikel 3.20 (toedeling baten, lasten, activa en passiva aan niet-DAEB-tak (verplichte uitwerking art. 49, zesde lid; nadere regels bij regeling mogelijk))

1. De toegelaten instelling brengt, behoudens de artikelen 3.21, eerste lid, 3.22, tweede lid, 50, tweede lid, onderdeel e, van de wet en II, vijfde lid, onderdeel e, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, in de niet-DAEB-tak onder:
 - a. haar bestaande en geprojecteerde onroerende zaken die zij niet ingevolge artikel 3.19, eerste lid, onderdelen a tot en met f, in de DAEB-tak onderbrengt;
 - b. de andere door haar aangetrokken leningen dan die, bedoeld in artikel 3.19, eerste lid, onderdeel g, niet zijnde vlottende schuld;
 - c. haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen uit hoofde van bedingen, inhoudende dat bij vervreemding door de koper van een door haar aan hem vervreemde woongelegenhed die laatstelijk voordien niet een woongelegenhed als bedoeld in artikel 3.19, eerste lid, onderdeel a, b of c, was, die koper aan haar of zij aan die koper een bedrag verschuldigd is, en
 - d. de met haar verbonden ondernemingen, alsmede haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen jegens die ondernemingen, en
 - e. haar baten en lasten, naar de mate waarin zij betrekking hebben op activa of passiva als bedoeld in de onderdelen a, b en c, of, voor zover die baten en lasten niet aldus aan activa of passiva kunnen worden gerelateerd, het deel van die baten en lasten dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de onroerende zaken, bedoeld in onderdeel a, in het totaal van haar onroerende zaken, welk aandeel en totaal blijken uit haar laatstelijk voor het geven van uitvoering van dit artikel vastgestelde balans.
2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak onderbrengt.

Artikel 3.21 (toedeling baten, lasten, activa en passiva aan DAEB- en niet-DAEB-tak (verplichte uitwerking art. 49, zesde lid; nadere regels bij regeling mogelijk)): interne startlening

1. Indien de toepassing van de artikelen 3.19 en 3.20 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van de DAEB-tak niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van de niet-DAEB-tak, voert de toegelaten instelling bij die toepassing onder de naam 'interne startlening' een vordering van de DAEB-tak op de niet-DAEB-tak op. Op het rentepercentage van die vordering is artikel 1.9, tweede lid, onderdeel a, van overeenkomstige toepassing.
2. Van de vordering, bedoeld in het eerste lid, wordt ten minste een maal per vijf jaar een bedrag ingelost, dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het periodiek af te lossen bedrag op de leningen die zijn aangetrokken met gebruikmaking van de borgingsvoorziening. Bij de toepassing van de eerste volzin wordt uitgegaan van die vordering en die leningen als opgenomen in het stuk, bedoeld in artikel II, tweede lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, dat Onze Minister ingevolge de derde volzin van dat lid heeft goedgekeurd.
3. De toegelaten instelling kan Onze Minister verzoeken om de inlossing, bedoeld in het tweede lid, op een later tijdstip te stellen of het in te lossen bedrag lager vast te stellen. Onze Minister geeft slechts gevolg aan het verzoek, indien naar zijn oordeel daardoor wordt voorkomen dat de financiële continuïteit van de niet-DAEB-tak niet meer is gewaarborgd en de financiële continuïteit van de DAEB-tak gewaarborgd blijft. Hij kan aan dat gevolg geven nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 3.22 (financiering niet-DAEB-investeringen (verplichte uitwerking art. 49, zesde lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk))

1. De toegelaten instelling trekt de financiële middelen voor de uitvoering van de voornemens, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, van de wet, uitsluitend aan bij instellingen

als bedoeld in artikel 1.11, tweede lid, en zonder gebruikmaking van de borgingsvoorziening. Zij kan uitsluitend op een andere wijze financiële middelen voor die uitvoering aantrekken, indien:

a. die voornemens bestaan uit het slopen van gebouwen en het ter plaatse van die sloop bouwen van woongelegenheden, of uit het treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar gebouwen;

b. zij ten overstaan van Onze Minister aannemelijk heeft gemaakt dat zij geen gevolg kan geven aan de eerste volzin.

2. De toegelaten instelling stelt ten behoeve van toepassing van het eerste lid, tweede volzin, een in haar DAEB-tak onder te brengen voorziening in, ten laste waarvan zij een interne lening verstrekt, welke aan de niet-DAEB-tak ten goede komt en daarin wordt ondergebracht. Het rentepercentage van die lening is een overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften, gelijk aan die, bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, tweede volzin, vast te stellen percentage.

3. De voorziening, bedoeld in het tweede lid, bevat uitsluitend de netto-opbrengsten van vervreemdingen op 1 januari 2012 of nadien van woongelegenheden als bedoeld in artikel 3.19, eerste lid, onderdelen a, b en c, verminderd met het per jaar aan die woongelegenheden toe te rekenen deel van de leningen, bedoeld in onderdeel g van dat lid, welk deel verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de boekwaarde van de betrokken in dat jaar vervreemde woongelegenheden in de totale boekwaarde van de zodanige woongelegenheden, welk aandeel en totaal blijken uit de voor dat jaar vastgestelde balans van de toegelaten instelling. De voorziening bevat die aldus verminderde netto-opbrengsten voorts uitsluitend, voor zover er een batig saldo over het betrokken jaar is uit de verhuur en de vervreemding van woongelegenheden als bedoeld in de eerste volzin, bepaald op grond van waardering van die woongelegenheden tegen hun marktwaarde in verhuurde staat. De eerste en de tweede volzin zijn van overeenkomstige toepassing op de jaarlijks aan de voorziening toe te voegen middelen.

PM

4. Op de aflossing van de lening, bedoeld in het tweede lid, is artikel 3.21, tweede lid, van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3.23 (regels over geldstromen tussen DAEB- en niet-DAEB-tak (verplichte uitwerking art. 49, zesde lid; nadere regels bij regeling mogelijk))

1. Overdrachten door de toegelaten instelling tussen haar DAEB-tak en haar niet-DAEB-tak van garanties of rechten van pand of hypotheek op zaken en daarmee verbonden rechten leiden op generlei wijze tot een wijziging voor derden in het kunnen inroepen van hun rechten jegens de toegelaten instelling.

2. De toegelaten instelling verschaft vanuit haar DAEB-tak niet anderszins financiële middelen aan haar niet-DAEB-tak dan door middel van een interne startlening als bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, of een voorziening als bedoeld in artikel 3.22, tweede lid. Zij verschaft vanuit haar DAEB-tak geen garanties aan haar niet-DAEB-tak.

Artikel 3.24 (nadere regels over administratie (verplichte uitwerking art. 49, zevende lid; nadere regels bij regeling mogelijk))

1. De administratie van de toegelaten instelling wordt met inachtneming van de artikelen 3.19 tot en met 3.23 ingericht. In die administratie wordt elke overdracht van financiële middelen vanuit de niet-DAEB-tak van de toegelaten instelling aan haar DAEB-tak afzonderlijk verantwoord.

2. De toelichting op de jaarrekening bevat afzonderlijke balansen en resultatenrekeningen met betrekking tot de DAEB- en de niet-DAEB-tak.

3. Op de balans met betrekking tot de DAEB-tak:

a. wordt bij de activa de interne startlening, bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, opgenomen als "interne startlening u/g";

b. worden bij de activa de interne leningen, bedoeld in de artikelen 3.22, tweede lid, en 3.26, vierde lid, onderdeel b, opgenomen als "interne lening u/g" en

- c. wordt bij de activa het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak opgenomen.
- 4. Op de balans met betrekking tot de niet-DAEB-tak:
 - a. wordt bij de passiva de interne startlening, bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, opgenomen als "interne startlening o/g" en
 - b. worden bij de passiva de interne leningen, bedoeld in de artikelen 3.22, tweede lid, en 3.26, vierde lid, onderdeel b, opgenomen als: interne lening o/g.
- 5. Op de balans van de toegelaten instelling wordt bij de activa de startlening, bedoeld in artikel 3.28, eerste lid, opgenomen als: startlening u/g.
- 6. Op de balans van de woningvennootschap wordt bij de passiva de startlening, bedoeld in artikel 3.28, eerste lid, opgenomen als: startlening o/g.

Artikel 3.25 (regels over "initiële" overheveling woongelegenheden en MVG van DAEB naar niet-DAEB (facultatieve en volledige (NB nadere regels bij regeling moeten mogelijk worden gemaakt) uitwerking art. II, vierde lid, Herzieningswet)

- 1. Een verzoek als bedoeld in artikel II, vierde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting kan uitsluitend betrekking hebben op werkzaamheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b, e en f, van de wet met betrekking tot:
 - a. woongelegenheden, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag;
 - b. gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet of
 - c. gebouwen ten aanzien van welke Onze Minister toepassing heeft gegeven aan artikel 3.4, tweede lid,
 en de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs uit het verrichten van die werkzaamheden voortvloeien.
- 2. De toegelaten instelling kan een verzoek als bedoeld in artikel II, vierde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting binnen zes maanden na het tijdstip van inwerkingtreding van dat artikellid bij Onze Minister indienen.
- 3. Het verzoek gaat vergezeld van:
 - a. een overzicht van haar woongelegenheden of gebouwen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, b of c, die zij voornemens is administratief naar de niet-DAEB-tak over te brengen, dat is uitgesplitst per gemeente waar die woongelegenheden of gebouwen gelegen zijn, en waarin zijn opgenomen de boekwaarde van die woongelegenheden of gebouwen, alsmede de huurprijs en de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het besluit huurprijzen woonruimte, van die woongelegenheden, en
 - b. de zienswijze van de betrokken gemeenten op het verzoek.
- 4. Onze Minister beslist afwijzend op het verzoek, indien:
 - a. de uitvoering van de daarin vervatte voornemens ertoe zou leiden dat de toegelaten instelling niet voldoet aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet of
 - b. de zienswijze van een gemeente als bedoeld in het derde lid, onderdeel b, daartoe naar zijn oordeel aanleiding geeft.

Artikel 3.26 (regels over "reguliere" overheveling woongelegenheden en MVG van DAEB naar niet-DAEB (facultatieve en volledige (NB nadere regels bij regeling moeten mogelijk worden gemaakt) uitwerking art. 50, tweede lid)

- 1. Een verzoek als bedoeld in artikel 50 van de wet kan uitsluitend betrekking hebben op werkzaamheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b, c, e en f, van de wet met betrekking tot:
 - a. woongelegenheden, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag;

b. na het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting voor de eerste maal te verhuren woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet;

c. gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, of

d. gebouwen ten aanzien van welke Onze Minister toepassing heeft gegeven aan artikel 3.4, tweede lid, en de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs uit het verrichten van die werkzaamheden voortvloeien.

2. Het verzoek gaat vergezeld van:

a. een overzicht van haar woongelegenheden of gebouwen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, b, c of d, die zij voornemens is administratief naar de niet-DAEB-tak over te brengen, dat is uitgesplitst per gemeente waar die woongelegenheden of gebouwen gelegen zijn, en waarin zijn opgenomen de boekwaarde van die woongelegenheden of gebouwen, alsmede de huurprijs en de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, van die woongelegenheden, en

b. de zienswijze van de betrokken gemeenten op het verzoek.

3. Onze Minister beslist afwijzend op het verzoek, indien:

a. de uitvoering van de daarin vervatte voornemens er naar zijn oordeel toe zou leiden dat de toegelaten instelling niet voldoet aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, of

b. een zienswijze als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, daartoe naar zijn oordeel aanleiding geeft.

4. Na een toewijzing van een verzoek als bedoeld in artikel 50 van de wet brengt de toegelaten instelling de betrokken woongelegenheden en gebouwen tegen hun boekwaarde onder in haar niet-DAEB-tak en maakt zij tegelijkertijd vanuit haar niet-DAEB-tak een geldbedrag aan haar DAEB-tak over, dat:

a. gelijk is aan die boekwaarde, hetzij

b. lager is dan die boekwaarde, in welk geval zij voorts tegelijkertijd ten laste van de DAEB-tak een interne lening verstrekt, welke aan de niet-DAEB-tak ten goede komt en daarin wordt ondergebracht, ter hoogte van het verschil tussen het overgemaakte bedrag en die boekwaarde.

Afdeling 5. Juridische scheiding

Artikel 3.27 (toedeling baten, lasten, activa en passiva aan de woningvennootschappen (verplichte uitwerking art. 50a, eerste lid; nadere regels bij regeling mogelijk))

1. De toegelaten instelling brengt, behoudens de artikelen 3.21, eerste lid, 3.22, tweede lid, en 50a, tweede lid, van de wet, in een woningvennootschap onder:

a. haar bestaande en geprojecteerde onroerende zaken die zij bij een administratieve scheiding niet ingevolge artikel 3.19, eerste lid, onderdelen a tot en met f, in haar DAEB-tak zou onderbrengen;

b. de andere door haar aangetrokken leningen dan die, bedoeld in artikel 3.19, eerste lid, onderdeel g, niet zijnde vlottende schuld;

c. haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen uit hoofde van bedingen, inhoudende dat bij vervreemding door de koper van een door haar aan hem vervreemde woongelegenheden die laatstelijk voordien niet een woongelegenheden als bedoeld in artikel 3.19, eerste lid, onderdeel a, b of c, was, die koper aan haar of zij aan die koper een bedrag verschuldigd is, en

d. de met haar verbonden ondernemingen, alsmede haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen jegens die ondernemingen, en

e. haar baten en lasten, naar de mate waarin zij betrekking hebben op activa of passiva als bedoeld in de onderdelen a, b en c, of, voor zover die baten en lasten niet aldus aan activa of passiva kunnen worden gerelateerd, het deel van die baten en lasten

dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de onroerende zaken, bedoeld in onderdeel a, in het totaal van haar onroerende zaken, welk aandeel en totaal blijken uit haar laatstelijk voor het geven van uitvoering van dit artikel vastgestelde balans.

2. Voor zover passiva of lasten als bedoeld in het eerste lid bestaan uit schulden en andere verplichtingen jegens derden, brengt de toegelaten instelling deze niet onder in een woningvennootschap, indien de betrokken derde daarmee niet instemt.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen de toegelaten instelling in een woningvennootschap onderbrengt.

Artikel 3.28 (toedeling baten, lasten, activa en passiva aan de woningvennootschappen (verplichte uitwerking art. 50a, eerste lid; nadere regels bij regeling mogelijk))

1. Indien de toepassing van artikel 3.27 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van een woningvennootschap niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van de toegelaten instelling, verstrekt de toegelaten instelling bij die toepassing een startlening aan de woningvennootschap. De startlening kan een hypothecaire lening zijn. Op het rentepercentage en de aflossing van die lening zijn artikel 1.9, tweede lid, onderdelen a en b, van overeenkomstige toepassing.

2. De woningvennootschap zet voor de aflossing van de startlening het gedeelte van de netto-opbrengst in van de vervreemding van haar onroerende zaken, niet zijnde woongelegenheden waarin natuurlijke personen als eigenaar hun hoofdverblijf zullen hebben, dat verhoudingsgewijs gelijk is aan de boekwaarde van die zaken en de totale boekwaarde van haar onroerende zaken op het tijdstip van die vervreemding. De eerste volzin is niet van toepassing, indien zij de in die volzin bedoelde netto-opbrengst besteedt aan het bouwen of verwerven van, of het treffen van ingrijpende voorzieningen aan, woongelegenheden of gebouwen, of zij ten overstaan van Onze Minister aannemelijk maakt dat aanhouding daarvan noodzakelijk is voor haar voortbestaan in financieel opzicht.

3. Indien de toepassing van artikel 3.27 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van de toegelaten instelling niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van een woningvennootschap, kan de toegelaten instelling bij die toepassing, in afwijking van artikel 3.27, onderdeel b, besluiten andere leningen dan die, genoemd in artikel 3.19, eerste lid, onderdeel g, niet in die woningvennootschap onder te brengen.

Artikel 3.28a (regels over geldstromen tussen t.i. en woningvennootschappen (verplichte uitwerking art. 50a, eerste lid (nadere regels bij regeling mogelijk))

1. De toegelaten instelling verschaft niet anderszins financiële middelen aan een woningvennootschap dan door middel van een startlening als bedoeld in artikel 3.28, eerste lid, of in de vorm van aandelenkapitaal. Er zijn geen preferente aandelen, indien die ertoe zouden leiden dat de toegelaten instelling die een meerderheid van de aandelen houdt niet in staat is een dienovereenkomstige invloed op de gang van zaken in de woningvennootschap uit te oefenen.

2. De toegelaten instelling stelt zich in generlei opzicht garant voor een woningvennootschap.

Artikel 3.29 nadere regels over over te leggen gegevens t.b.v. goedkeuring juridische scheiding door minister (verplichte uitwerking art. 50a, tweede lid (welke DAEB-zaken in splitsingsvoorstel) 50b, eerste lid, tweede zin (NB gaat naar derde lid); nadere uitwerking bij regeling mogelijk): vragen om zienswijzen

1. De toegelaten instelling stelt, voordat zij een verzoek om goedkeuring van een juridische scheiding indient, de colleges van burgemeester en wethouders van de

gemeenten waar zij haar woonplaats heeft, van die waar zij feitelijk werkzaam is, van die waar woningvennootschappen na de juridische scheiding hun woonplaats zullen hebben en van die waar zij na de fusie feitelijk werkzaam zullen zijn, de betrokken bewonersorganisaties en de huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden in de gelegenheid om hun zienswijze op de voorgenomen fusie te geven. De personen en instanties, bedoeld in de eerste volzin, kunnen binnen zes weken hun zienswijzen aan de toegelaten instelling doen toekomen. De betrokken bewonersorganisaties kunnen binnen zes weken hun adviezen, bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, aan haar doen toekomen.

2. De toegelaten instelling verstrekt de personen en instanties, bedoeld in het eerste lid, eerste volzin, alle inlichtingen die redelijkerwijs kunnen bijdragen aan het zich vormen van hun zienswijze, of aan het opstellen van een advies als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

Artikel 3.30 nadere regels over over te leggen gegevens t.b.v. goedkeuring juridische scheiding door minister (verplichte uitwerking art. 50a, tweede lid (welke DAEB-zaken in splitsingsvoorstel) 50b, eerste lid, tweede zin (NB gaat naar derde lid); nadere uitwerking bij regeling mogelijk): overlegverplichting

1. De toegelaten instelling voert overleg over het verzoek om goedkeuring van de juridische scheiding met de gemeente waar zij haar woonplaats heeft, die waar zij feitelijk werkzaam is, die waar de woningvennootschappen na een juridische scheiding hun woonplaats zullen hebben en die waar zij daarna feitelijk werkzaam zullen zijn, alsmede met de betrokken bewonersorganisaties.

2. De toegelaten instelling stelt de huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden in de gelegenheid met haar overleg te voeren over het verzoek om goedkeuring van de juridische scheiding.

Artikel 3.30a nadere regels over over te leggen gegevens t.b.v. goedkeuring juridische scheiding door minister (verplichte uitwerking art. 50a, tweede lid (welke DAEB-zaken in splitsingsvoorstel) 50b, eerste lid, tweede zin (NB gaat naar derde lid); nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

1. Het verzoek om goedkeuring van een voorgenomen juridische scheiding gaat vergezeld van:

- a. een voorstel voor die scheiding en een schriftelijke toelichting daarop;
- b. de gegevens over de toepassing van de artikelen 3.28 en 3.28a;
- c. de zienswijzen daarop van de personen en instanties, bedoeld in artikel 3.29, eerste lid, en, in geval van een negatieve zodanige zienswijze, een onderbouwde reactie daarop van de toegelaten instelling, dan wel, bij het uitgebleven zijn van een zienswijze, bescheiden waaruit blijkt dat zij om die zienswijze heeft gevraagd;
- d. de adviezen, bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, en, in geval van een negatief zodanig advies, een onderbouwde reactie daarop van de fuserende toegelaten instelling, dan wel, bij het uitgebleven zijn van een advies, bescheiden waaruit blijkt dat zij om dat advies heeft gevraagd en
- e. de ontwerpstatuten van de beoogde woningvennootschappen.

2. Indien het voorstel voor de juridische scheiding mede inhoudt dat andere werkzaamheden en daarmee samenhangende baten, lasten, activa en passiva dan die, bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 3.27, in een woningvennootschap worden ondergebracht, kunnen die uitsluitend werkzaamheden betreffen als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en e, van de wet met betrekking tot woongelegenheden, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, en de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs uit het verrichten van die werkzaamheden voortvloeien.

3. In de toelichting op het voorstel voor de juridische scheiding wordt in elk geval opgenomen:

a. de motieven voor de voorgenomen juridische scheiding;
 b. de motieven voor het bij die scheiding toepassing geven aan het tweede lid, waarbij in elk geval wordt ingegaan op:

1°. het door de toegelaten instelling na die toepassing kunnen naleven van artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet en

2°. het door die toepassing bijdragen aan het beschikbaar komen van woongelegenheden met een huurprijs die hoger is dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag voor huishoudens met een huishoudinkomen dat hoger is dan het in artikel 3.10, eerste lid, onderdeel a, genoemde bedrag en niet hoger is dan € 43 000 (PM);

c. een overzicht van haar woongelegenheden als bedoeld in het tweede lid, die zij voornemens is in de woningvennootschap onder te brengen, waarin zijn opgenomen de huurprijs en de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, van die woongelegenheden;

d. een uiteenzetting over de organisatorische, bestuurlijke en financiële relaties die als gevolg van de juridische scheiding tussen de toegelaten instelling en de woningvennootschappen zullen bestaan;

e. een uiteenzetting over de beoogde prestaties op het terrein van de volkshuisvesting van de toegelaten instelling en de woningvennootschappen na die scheiding, inhoudende een uiteenzetting over de wijze waarop de toegelaten instelling toepassing zal geven aan artikel 42, eerste lid, van de wet;

f. een uiteenzetting over de financiële continuïteit van de toegelaten instelling en de woningvennootschappen na die scheiding, mede inhoudende een uiteenzetting over de financiële gevolgen van de in verband met die scheiding verwachte wijzigingen in het beleid van de toegelaten instelling;

g. een uiteenzetting over de mogelijkheden voor en de bereidheid van financiële instellingen om de woningvennootschappen financiële middelen te verschaffen ten behoeve van de uitvoering van hun werkzaamheden en

h. een uiteenzetting over het beleid dat de woningvennootschappen beogen te voeren inzake het gewenste op hun aandelen te behalen rendement, dat mede is gebaseerd op de mogelijkheden, bedoeld in onderdeel g, en dat is gericht op het door die woningvennootschappen kunnen uitkeren van dividend aan de toegelaten instelling en haar andere aandeelhouders.

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 3.30b overige inlichtingen aan minister t.b.v. goedkeuring fusie (verplichte uitwerking art. 53, vijfde lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

Op verzoek van Onze Minister verstrekt de toegelaten instelling hem nadere inlichtingen over de voorgenomen juridische scheiding, voor zover dat naar zijn oordeel voor de beoordeling van het verzoek om goedkeuring noodzakelijk is.

Artikel 3.30c criteria goedkeuring juridische scheiding door minister (facultatieve en volledige (NB nadere regels bij regeling moeten mogelijk worden gemaakt) uitwerking art. 50b, tweede lid, tweede zin (NB gaat naar derde lid))

1. Onze Minister betreft bij zijn beoordeling van de financiële continuïteit van een toegelaten instelling na goedkeuring van een juridische scheiding in elk geval:

a. haar geraamde solvabiliteit na een juridische scheiding;
 b. de verhouding tussen het saldo van haar operationele kasstromen en haar rentelasten gedurende de eerste vijf jaren na een juridische scheiding en

c. de meest recente beoordeling van haar kredietwaardigheid door de borgingsvoorziening, indien zij leningen als bedoeld in artikel 3.19, eerste lid, onderdeel g, heeft aangetrokken.

2. Onze Minister betreft bij zijn beoordeling van de financiële continuïteit van een woningvennootschap na goedkeuring van een juridische scheiding in elk geval haar geraamde solvabiliteit na een juridische scheiding.

3. Onze Minister kan zijn goedkeuring aan een juridische scheiding onthouden, indien de woningvennootschap niet in haar statuten heeft bepaald dat zij gedurende een bij ministeriële regeling bepaald aantal jaren een ten minste bij ministeriële regeling bepaald percentage van haar nettowinst als dividend uitkeert.

Artikel 3.30d regels over openbare aanbieding over te nemen aandelen (facultatieve en volledige uitwerking art. 50c, tweede lid)

1. Onze Minister kan toepassing geven aan artikel 50c, tweede lid, van de wet, indien naar zijn oordeel vervreemding van aandelen in een woningvennootschap noodzakelijk is uit het oogpunt van het verzekeren van de financiële continuïteit van de toegelaten instelling of van het door de toegelaten instelling kunnen voldoen aan artikel 42, eerste lid, van de wet.

2. Een aanbieding als bedoeld in artikel 50c, tweede lid, van de wet geschiedt tegen de reële marktwaarde van de aan te bieden aandelen. Bij de aanbieding geeft de toegelaten instelling te kennen welke invloed wijzigingen die na de vervreemding van de aandelen zullen optreden in het beleid inzake de verhuur van de woongelegenheden van de woningvennootschap zullen hebben op de prijs waartegen zij de aandelen vervreemdt.

Afdeling 6. Fusie en splitsing

Artikel 3.31 algemene bepalingen (verplichte uitwerking art. 53, vijfde lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

1. In deze afdeling wordt verstaan onder:

- a. Autoriteit Consument en Markt: Autoriteit Consument en Markt, genoemd in artikel 2, eerste lid, van de Instellingswet Autoriteit Consument en Markt;
- b. fuserende toegelaten instelling: toegelaten instelling of instellingen die, al dan niet gezamenlijk met andere bij die fusie betrokken rechtspersonen of vennootschappen, een verzoek om goedkeuring van een door haar of hen voorgenomen fusie indient of indienen, of die indiening voorbereiden;
- c. gefuseerde toegelaten instelling: toegelaten instelling die na een fusie verondersteld wordt te zijn ontstaan.

2. Indien toegelaten instellingen beogen met elkaar een fusie aan te gaan, dienen zij gezamenlijk een verzoek in om goedkeuring daarvan, en verrichten zij gezamenlijk alle daartoe vereiste andere voorbereidingshandelingen.

3. Deze afdeling is van overeenkomstige toepassing op splitsingen, met uitzondering van artikel 3.35, eerste lid, onderdeel e.

Artikel 3.32 informatieplicht fuserende t.i. (verplichte uitwerking art. 53, vijfde lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

De fuserende toegelaten instelling informeert zo spoedig mogelijk de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij haar woonplaats heeft, van die waar zij feitelijk werkzaam is, van die waar de fuserende toegelaten instelling na de fusie haar woonplaats zal hebben en van die waar zij na de fusie feitelijk werkzaam zal zijn over haar fusievoornemens, haar motieven daarvoor en de verwachte gevolgen van de fusie voor de huurders van haar woongelegenheden en gebouwen, voor de bijdragen van toegelaten instellingen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en voor de overige belanghebbenden.

Artikel 3.33 zienswijzen op/adviezen over de fusie (verplichte uitwerking art. 53, vijfde lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

1. De fuserende toegelaten instelling stelt, voordat zij een verzoek om goedkeuring van de fusie indient, de colleges, bedoeld in artikel 3.32, de betrokken bewonersorganisaties, de huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden en, indien artikel 27 van de Mededingingswet op de fusie van toepassing is, de Autoriteit Consument en Markt, in de gelegenheid om hun zienswijze op respectievelijk haar oordeel over de voorgenomen fusie te geven. De personen en instanties, bedoeld in de eerste volzin, kunnen binnen zes weken hun zienswijzen aan de fuserende toegelaten instelling doen toekomen. De betrokken bewonersorganisaties kunnen binnen zes weken hun adviezen, bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, aan haar doen toekomen.

2. De fuserende toegelaten instelling verstrekt de personen en instanties, bedoeld in het eerste lid, eerste volzin, alle inlichtingen die redelijkerwijs kunnen bijdragen aan het zich vormen van hun zienswijze en haar oordeel, of aan het opstellen van een advies als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

Artikel 3.34 overleg over de fusie (verplichte uitwerking art. 53, vijfde lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

1. De fuserende toegelaten instelling voert, naast het overleg, bedoeld in artikel 53, tweede lid, tweede volzin, van de wet, overleg over het verzoek om goedkeuring van de fusie met de gemeente waar zij haar woonplaats heeft, die waar zij feitelijk werkzaam is, die waar de gefuseerde toegelaten instelling na de fusie haar woonplaats zal hebben en die waar zij daarna feitelijk werkzaam zal zijn.

2. De fuserende toegelaten instelling stelt de huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden in de gelegenheid met haar overleg te voeren over het verzoek om goedkeuring van de fusie.

Artikel 3.35 regels over over te leggen gegevens t.b.v. goedkeuring fusie (verplichte uitwerking art. 53, vijfde lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

1. Het verzoek om goedkeuring van een voorgenomen fusie, als bedoeld in artikel 53, tweede lid, van de wet, gaat, naast hetgeen waarvan het ingevolge artikel 53, derde lid, van de wet vergezeld gaat, vergezeld van:

a. een fusievoorstel en een schriftelijke toelichting daarop, als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;

b. de zienswijzen daarop van de gemeenten, bedoeld in artikel 3.34, eerste lid, voor zover niet reeds bij het verzoek gevoegd ingevolge artikel 53, derde lid, onderdeel a, van de wet, alsmede die van de personen, bedoeld in artikel 3.34, tweede lid, en, in geval van een negatieve zodanige zienswijze, een onderbouwde reactie daarop van de fuserende toegelaten instelling, dan wel, bij het uitbleven zijn van een zienswijze, bescheiden waaruit blijkt dat zij om die zienswijze heeft gevraagd;

c. de adviezen, bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, en, in geval van een negatief zodanig advies, een onderbouwde reactie daarop van de fuserende toegelaten instelling, dan wel, bij het uitbleven zijn van een advies, bescheiden waaruit blijkt dat zij om dat advies heeft gevraagd;

d. in geval van een negatieve zienswijze of een negatief oordeel als bedoeld in artikel 53, derde lid, van de wet: een onderbouwde reactie daarop van de fuserende toegelaten instelling, dan wel, bij het uitblijven van een zienswijze of oordeel, bescheiden waaruit blijkt dat zij om die zienswijze of dat oordeel heeft gevraagd;

e. indien de voorgenomen fusie een concentratie is als bedoeld in artikel 27 van de Mededingingswet:

1°. een onvoorwaardelijke mededeling als bedoeld in artikel 37, eerste lid, van die wet dat voor die concentratie geen vergunning is vereist, of een verklaring dat geen mededeling als bedoeld in dat lid is gedaan binnen vier weken na de melding van de voorgenomen fusie aan de Autoriteit Consument en Markt;

2°. een voorwaardelijke mededeling als bedoeld in artikel 37, eerste lid, van die wet dat voor die concentratie geen vergunning is vereist, vergezeld van bescheiden waarmee wordt aangetoond dat tijdig aan de in die mededeling gestelde voorwaarden is voldaan, of

3°. de voor die concentratie ingevolge artikel 37 van die wet vereiste vergunning.

2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 3.36 regels over toelichting op fusievoorstel (verplichte uitwerking art. 53, vijfde lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

1. In de toelichting, bedoeld in artikel 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, wordt in elk geval opgenomen:

a. de motieven voor de voorgenomen fusie;

b. een uiteenzetting over de alternatieven voor de voorgenomen fusie, waarin de verwachte effecten van die fusie en de verwachte meerwaarde ervan worden vergeleken met die van minder vergaande vormen van samenwerking;

c. een fusie-effectrapportage overeenkomstig het tweede lid.

2. De fusie-effectrapportage omvat in elk geval een weergave van de gevolgen van de voorgenomen fusie voor:

a. de lokale binding, inhoudende:

1°. een overzicht van de organisatorische en bestuurlijke structuur van de gefuseerde toegelaten instelling, waaruit blijkt dat er een lokaal aanspreekpunt zal zijn in die gemeenten waar de gefuseerde toegelaten instelling 100 of meer woongelegenheden in bezit heeft, en

2°. een uiteenzetting over de gevolgen van de met die fusie gepaard gaande schaalvergroting op de samenwerking met de gemeenten waar de gefuseerde toegelaten instelling haar woonplaats zal hebben en die waar zij feitelijk werkzaam zal zijn;

b. de prestaties op het terrein van de volkshuisvesting, inhoudende een uiteenzetting over de wijze waarop de gefuseerde toegelaten instelling toepassing zal geven aan artikel 42, eerste lid, van de wet;

c. de financiële continuïteit van de gefuseerde toegelaten instelling, inhoudende een uiteenzetting over de financiële gevolgen van de in verband met die fusie verwachte wijzigingen in het beleid van de fuserende toegelaten instelling, en

d. de financiële draagkracht van de gefuseerde toegelaten instelling.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 3.38 overige inlichtingen aan minister t.b.v. goedkeuring fusie (verplichte uitwerking art. 53, vijfde lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

Op verzoek van Onze Minister verstrekt de fuserende toegelaten instelling hem nadere inlichtingen over de voorgenomen fusie, voor zover dat naar zijn oordeel voor de beoordeling van het verzoek om goedkeuring noodzakelijk is.

Artikel 3.39 criteria goedkeuring fusie (verplichte uitwerking art. 53, vijfde lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

Onze Minister keurt de voorgenomen fusie niet goed, indien naar zijn oordeel de lokale binding van de gefuseerde toegelaten instelling niet voldoende gewaarborgd zal zijn.

Artikel 3.40 afronding fusieproces (verplichte uitwerking art. 53, vijfde lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

De gefuseerde toegelaten instelling doet onverwijld een gewaarmerkt afschrift van de notariële akte waarbij de fusie is geschied en, indien de fusie gepaard is gegaan met een wijziging van de statuten van de fuserende toegelaten instelling, van de notariële akte waarin die wijziging is verrat, aan Onze Minister toekomen.

Afdeling 7. Verdere bepalingen

§ 1. Financieel beheer

Artikel 3.44 regels over de inhoud van het treasurystatuut (verplichte uitwerking art. 55a, tweede lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

Het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet, wordt vastgesteld door het bestuur. Het is onderworpen aan de goedkeuring van de raad van toezicht. De raad van toezicht beoordeelt het reglement in samenhang met het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet.

Artikel 3.45 nadere regels over de inhoud van het treasurystatuut (verplichte uitwerking art. 55a, tweede lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

Algemene inhoudelijke regels

Het reglement, genoemd in artikel 55a, tweede lid, van de wet, omvat ten minste:

- a. de doelstellingen van het financiële beleid en beheer en de samenhang tussen die doelstellingen en de doelstellingen van de toegelaten instelling op het terrein van de volkshuisvesting;
- b. de bepaling dat de toegelaten instelling beschikt over een meerjarenbegroting voor ten minste de vijf kalenderjaren volgend op het laatst afgesloten boekjaar;
- c. de voor die kalenderjaren te hanteren streefwaarden en (kritieke) prestatieindicatoren, die betrekking hebben op de in die jaren verwachte financiële situatie en financiële risico's, en in elk geval het verwachte kasstroomsaldo, de verwachte liquiditeitspositie, de verwachte solvabiliteit en de verwachte financieringsbehoefte van de toegelaten instelling betreffen, en
- d. de, door de raad van toezicht vast te stellen, bedragen die ten hoogste met een besluit van het bestuur gemoeid mogen zijn zonder dat het onderworpen is aan goedkeuring van de raad van toezicht, en de criteria voor die goedkeuring.

Artikel 3.46 nadere regels over inhoud treasurystatuut (verplichte uitwerking art. 55a, tweede lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

Regels over organisatie en proces

Het reglement, genoemd in artikel 55a, tweede lid, van de wet, omvat voorts ten minste:

- a. de bepaling dat de ad

Artikel 3.47 nadere regels over inhoud treasurystatuut (verplichte uitwerking art. 55a, tweede lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

Regels die specifiek gelden voor derivaten

1. In dit lid en in de artikelen 3.48 en 3.49 wordt verstaan onder:

- *basisrentelening*: lening met een vaste marktrente, vermeerderd met een bij ministeriële regeling te bepalen percentage, welke voldoet aan de eisen voor het verstrekken van borging als opgenomen in de standaardleningovereenkomst van de borgingsvoorziening; - *hedging*: door het sluiten van payer swaps afdekken dan wel beperken van risico's die gepaard gaan met een stijging van de rente op variabele leningen;

- *liquiditeitsbuffer*: som van de liquide middelen van een toegelaten instelling, haar direct of vrijwel direct liquide te maken beleggingen en de direct opeisbare en voor het doel van het aanhouden van die buffer aan te wenden leningsfaciliteiten;

- *payer swap*: renteswap van de partij die een vaste rente betaalt en een variabele rente ontvangt;

- *rentecap*: financieel derivaat tussen twee partijen bij of inzake een financiering, waarbij de koper tegen betaling van een geldsom gedurende een bij dat derivaat overeengekomen periode de garantie van een ten hoogste te betalen rentetarief verkrijgt;

- *renteswap*: financieel derivaat tussen twee partijen om gedurende een bij dat derivaat overeengekomen periode kasstromen in de vorm van rentebetalingen uit te wisselen;

- *variabele lening*: lening waarvan de rente elke 12 maanden of vaker wordt herzien.

2. Het aantrekken en afstoten van financiële derivaten heeft uitsluitend ten doel om risico's van het financiële beleid en beheer te beperken.

3. Het verkopen van financiële derivaten, anders dan het sluiten van derivaatposities, is niet toegestaan.

4. In of ten aanzien van financiële derivaten worden geen clausules gehanteerd, die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op toegelaten instellingen kunnen belemmeren. Een toegelaten instelling die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit een derivatenportefeuille heeft die financiële derivaten met zodanige clausules bevat, stelt een plan van aanpak op welke is gericht op afbouw van de betreffende portefeuille derivaten met dergelijke clausules binnen een redelijke termijn. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent dat plan van aanpak.

Artikel 3.48 nadere regels over inhoud treasurystatuut (verplichte uitwerking art. 55a, tweede lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

Regels die specifiek gelden voor derivaten

1. Het reglement, genoemd in artikel 55a, tweede lid, van de wet bepaalt voorts dat de toegelaten instelling:

a. geen andere financiële derivaten als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van financiële derivaten, onderdeel a, aantrekt dan rentecaps of payer swaps ter hedging van variabele leningen die voor of tegelijk met het tijdstip van aantrekken van dat derivaat zijn aangetrokken, welke payer swaps geen langere looptijd hebben dan 10 kalenderjaren, waarvan het kalenderjaar waarin zij worden aangetrokken het eerste is, en

b. geen andere financiële derivaten als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van financiële derivaten, onderdeel b, aantrekt dan basisrenteleningen, indien dat geschiedt in het kader van een afbouw als bedoeld in artikel 3.47, vierde lid, of om te voldoen aan een beleidslijn als bedoeld in artikel 3.49, tweede lid.

2. Het reglement, genoemd in artikel 55a, tweede lid, van de wet bepaalt voorts dat de toegelaten instelling:

a. uitsluitend financiële derivaten aantrekt nadat zij met de instelling van welke zij die derivaten aantrekt een raamovereenkomst, overeenkomstig een bij ministeriële regeling vast te stellen model daarvoor, heeft gesloten en

b. uitsluitend financiële derivaten als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van derivaten, onderdeel a, aantrekt onder het sluiten van een modelovereenkomst, overeenkomstig een bij ministeriële regeling vast te stellen model daarvoor, met de instelling van welke zij die derivaten aantrekt.

Artikel 3.49 nadere regels over inhoud treasurystatuut (verplichte uitwerking art. 55a, tweede lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

Regels die specifiek gelden voor derivaten

Het reglement, genoemd in artikel 55a, tweede lid, van de wet bepaalt voorts dat:

- a. toegelaten instellingen die financiële derivaten gebruiken daartoe een liquiditeitsbuffer aanhouden van een zodanige omvang, dat daaruit, met inachtneming van redelijkerwijs voorzienbare beroepen daarop in verband met andere bedrijfsrisico's dan dat gebruik, aan de uit dat gebruik voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 2%-punt kan worden voldaan;
- b. indien die liquiditeitsbuffer een geringere omvang heeft dan ingevolge het eerste lid vereist, de toegelaten instelling dat terstond aan Onze Minister mededeelt en na overleg met hem maatregelen vaststelt om die situatie op te heffen en
- c. de toegelaten instelling geen payer swaps aantrekt, indien en zolang de omvang van die liquiditeitsbuffer zodanig gering is, dat niet kan worden voldaan aan de uit het gebruik van financiële derivaten voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 1%-punt.

§ 2. Behandeling van klachten

Artikel 3.50 aanwijzing reglement voor behandeling van klachten (verplichte uitwerking art. 55b, derde lid)

Het reglement, bedoeld in artikel 55b, derde lid, van de wet is het voorbeeldreglement van Aedes vereniging van woningcorporaties als vermeld op de website ... (PM)

§ 4. Betrokkenheid bij volkshuisvesting buiten Nederland

Artikel 3.51 regels over die betrokkenheid (facultatieve uitwerking art. 56; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

1. Garanties als bedoeld in artikel 3.49, tweede lid, onderdeel b, worden uitsluitend aangesproken in geval van rente- en aflossingsverplichtingen uit door een instelling als bedoeld in dat onderdeel aangetrokken annuïtaire of lineaire leningen met een looptijd van ten hoogste 30 jaar die niet vervroegd opeisbaar is.
2. In geval van een aanspraak op de garantie wordt voorafgaand daaraan of zo spoedig mogelijk daarna de hoofdsom van de lening voor zover mogelijk vervroegd afgelost met de opbrengst van openbaar te verkopen woongelegenheden waarvoor de lening is aangetrokken.
3. De garanties van een toegelaten instelling belopen gezamenlijk een zodanig bedrag, dat de jaarlijkse rente- en aflossingsverplichting niet hoger kan zijn dan 0,1 promille van haar balanstotaal, vastgesteld op basis van de actuele waarde van haar onroerende zaken, als opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet.
4. De omvang van de jaarlijks verstrekte financiële steun via schenkingen of nakoming van aanspraken uit garanties gaat de 0,1 promille van het balanstotaal, vastgesteld op basis van de actuele waarde van de onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling als opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, niet te boven.

Hoofdstuk IV. Sanering en projectsteun (uitwerking hoofdstuk IV, afdeling 4)

Afdeling 1. De subsidies

§ 1. Subsidies voor financiële sanering

Artikel 4.1 aanvraag saneringssteun (verplichte uitwerking art. 57, eerste lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

1. De aanvraag om een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet gaat vergezeld van:

- a. een analyse van de oorzaken die hebben geleid tot de situatie dat de toegelaten instelling niet beschikt over de financiële middelen om haar werkzaamheden te kunnen voortzetten;
- b. een overzicht en een analyse van de financiële situatie van de toegelaten instelling op het tijdstip van die aanvraag, waaronder in elk geval haar balans, haar liquiditeits- en solvabiliteitspositie, een aan die posities gerelateerde en naar baten en lasten gespecificeerde meerjarenanalyse van de door haar verwachte kasstromen, in welke meerjarenanalyse zij uitgaat van het niet aangaan van nieuwe verplichtingen in verband met haar werkzaamheden, en een analyse van haar leningportefeuille;
- c. meerjarenanalyses ten aanzien van:
 - 1°. mogelijke besparingen op de kosten van haar bedrijfsvoering en de naar haar oordeel noodzakelijke kosten van de instandhouding van en het treffen van voorzieningen aan haar onroerende zaken;
 - 2°. de verhuurbaarheid van haar onroerende zaken en mogelijke optimalisatie van haar huuropbrengsten, gelet op de vraag naar en het aanbod van woongelegenheden in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is en
 - 3°. de mogelijkheden voor het vervreemden van haar onroerende zaken;
- d. het saneringsplan waarover zij en Onze Minister overeenstemming hebben bereikt en waarover zij overleg heeft gevoerd met de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is en met de borgingsvoorziening en
- e. de uitkomsten van het overleg, bedoeld in onderdeel d.

2. Bij de opstelling van de stukken, bedoeld in het eerste lid, maakt de toegelaten instelling telkens onderscheid tussen haar werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en haar overige werkzaamheden.

3. Indien uit de analyse, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, naar het oordeel van Onze Minister blijkt dat de daarin genoemde oorzaken geheel of ten dele voortvloeien uit de werkzaamheden van de toegelaten instelling die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, neemt de toegelaten instelling in het saneringsplan maatregelen op om die werkzaamheden zo spoedig mogelijk te beëindigen.

4. Het saneringsplan bestrijkt een daarin op te nemen periode van ten hoogste 10 jaar. De stukken, bedoeld in het eerste lid, onderdelen b en c, bestrijken de periode die het saneringsplan bestrijkt.

5. Het doel van het saneringsplan is in elk geval dat een toegelaten instelling, na de periode die het saneringsplan bestrijkt, de financiële middelen kan aantrekken om werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang te kunnen verrichten of voortzetten.

6. Het saneringsplan omvat in elk geval:

- a. een overzicht van de maatregelen die de toegelaten instelling, al dan niet in samenwerking met andere personen of instanties, neemt of zal nemen in relatie tot de meerjarenanalyses, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c;
- b. een overzicht van de maatregelen die de toegelaten instelling neemt of zal nemen om te voldoen aan het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet;
- c. de uitkomsten van overleg met personen en instanties die betrokken zijn bij de financiering of de werkzaamheden van de toegelaten instelling over het door hen financieel bijdragen aan de uitvoering van het saneringsplan en

d. een raming, in relatie tot de meerjarenanalyse, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, van de benodigde subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet, alsmede de gewenste vorm van die subsidie en het gewenste tijdstip of de gewenste tijdstippen van uitbetaling van die subsidie.

7. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de stukken, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 4.2 verstrekking saneringssteun (verplichte uitwerking art. 57, eerste lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

1. Onze Minister verstrekt slechts een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet:

a. indien de toegelaten instelling naar het oordeel van Onze Minister zonder die subsidie niet in staat is om haar werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang te kunnen voortzetten;

b. indien het voortzetten van die werkzaamheden naar het oordeel van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij worden verricht noodzakelijk is voor het in stand houden van voldoende woongelegenheden in die gemeenten, als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet;

c. voor zover hij over voldoende middelen daarvoor beschikt als verkregen uit het bedrag, bedoeld in artikel 4.5, eerste lid, onderdeel a.

2. De subsidie is niet hoger dan het bedrag dat naar het oordeel van Onze Minister noodzakelijk is om te verzekeren dat de toegelaten instelling na uitvoering van het saneringsplan over voldoende financiële middelen beschikt om haar werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang voort te zetten.

3. Onze Minister kan aan de verstrekking van de subsidie voorwaarden en verplichtingen verbinden ter verzekering van de uitvoering van het saneringsplan.

§ 2. Subsidies voor werkzaamheden

Artikel 4.3 aanvraag projectsteun (verplichte uitwerking art. 57, eerste lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

1. In de aanvraag om een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet maakt de toegelaten instelling aannemelijk, dat:

a. zij over onvoldoende financiële middelen beschikt om bepaalde, in de aanvraag op te nemen, werkzaamheden te kunnen verrichten;

b. de werkzaamheden in verband met welke die subsidie wordt aangevraagd zijn opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet, of ingevolge een aanwijzing als bedoeld in artikel 61d van de wet aan haar zijn opgedragen, en

c. personen of instanties die geen toegelaten instelling zijn niet of niet volledig bereid zijn die werkzaamheden te verrichten of daarvoor financiële middelen te verstrekken.

2. De aanvraag om een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet gaat vergezeld van:

a. het projectplan met betrekking tot de werkzaamheden in verband met welke die subsidie wordt aangevraagd, dat in elk geval inzicht geeft in aard en duur van die werkzaamheden, alsmede de financiële baten en lasten die met die werkzaamheden samenhangen en de financiële gevolgen daarvan voor de toegelaten instelling;

b. de zienswijze op dat projectplan van de betrokken bewonersorganisaties;

c. een toelichting op de omstandigheden, bedoeld in het eerste lid, onderdelen c en d;

d. de bijdragen aan de werkzaamheden, die kunnen worden verkregen door toepassing van artikel 3.2 en van personen of instanties die geen toegelaten instelling zijn, en

e. een raming, in relatie tot de bijdragen, bedoeld in onderdeel d, van de benodigde zodanige subsidie.

3. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de stukken, bedoeld in het tweede lid.

Artikel 4.4 verstrekking projectsteun (facultatieve (verplichte uitwerking art. 57, eerste lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

1. Onze Minister verstrekt slechts een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet:
 - a. indien de toegelaten instelling de werkzaamheden in verband met welke zij die subsidie heeft aangevraagd naar het oordeel van Onze Minister niet zonder die subsidie kan verrichten en
 - b. voor zover hij over voldoende middelen daarvoor beschikt als verkregen uit het bedrag, bedoeld in artikel 4.5, eerste lid, onderdeel b.
2. Bij de verstrekking van een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet geeft Onze Minister voorrang aan aanvragen om een zodanige subsidie van toegelaten instellingen op welke een situatie als bedoeld in artikel 29, eerste lid, van de wet van toepassing is.
3. De subsidie is niet hoger dan de kosten van de werkzaamheden ter tegemoetkoming in de kosten waarvan zij wordt verstrekt, verminderd met de door Onze Minister geraamde opbrengsten daaruit, en verminderd met bijdragen als bedoeld in artikel 4.3, tweede lid, onderdeel c.
4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de berekening van de subsidie.

Afdeling 2. De bijdrage

Artikel 4.5 berekening bijdrage (verplichte uitwerking art. 58, tweede lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

1. De bijdrage, bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de wet, bestaat uit de som van:
 - a. een bedrag ten behoeve van het verstrekken van subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet;
 - b. een bedrag ten behoeve van het verstrekken van subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet en
 - c. een bedrag ten behoeve van de dekking van de kosten die zijn gemoed met de verstrekking van subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, van de wet. en
2. Ten behoeve van de bepaling van de hoogte van de bedragen, bedoeld in het eerste lid, stelt Onze Minister een tarief vast per € 1000 van de gezamenlijke WOZ-waarde van de onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling op 31 december van het jaar voorafgaand aan het jaar waarover de bijdrage verschuldigd is, als blijktend uit het overzicht over eerstbedoeld jaar, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet.

Artikel 4.6 bepaling hoogte bijdrage voor sanering (verplichte uitwerking art. 58, tweede lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

1. Ten behoeve van de bepaling van de hoogte van het bedrag, bedoeld in artikel 4.5, eerste lid, onderdeel a, stelt Onze Minister jaarlijks vast:
 - a. een bedrag per zelfstandige woning, en
 - b. een bedrag per andere woongelegenheid, dat lager is dan het bedrag, bedoeld in onderdeel a.
2. Onze Minister bepaalt de hoogte van het bedrag, bedoeld in artikel 4.5, eerste lid, onderdeel a, door:
 - a. per categorie woongelegenheden als bedoeld in het eerste lid met elkaar te vermenigvuldigen:
 - 1°. het aantal woongelegenheden in die categorie dat de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen op 31 december van het jaar voorafgaand aan het jaar waarover de bijdrage, bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de wet, verschuldigd is in eigendom hadden volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, en

- 2°. het betrokken in het eerste lid, onderdeel a of b, bedoelde bedrag, en
 b. de aldus verkregen bedragen bij elkaar op te tellen.

Artikel 4.7 bepaling hoogte bijdrage voor projectsteun (verplichte uitwerking art. 58, tweede lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

1. Ten behoeve van de bepaling van de hoogte van het bedrag, bedoeld in artikel 4.5, eerste lid, onderdeel b, stelt Onze Minister jaarlijks vast:
 - a. een bedrag per woongelegenheden, en
 - b. een tarief per € 1000 van de gezamenlijke WOZ-waarde van de woongelegenheden.
2. Onze Minister bepaalt de hoogte van het bedrag, bedoeld in artikel 4.5, eerste lid, onderdeel b, door telkens, met gebruikmaking van het aantal woongelegenheden dat de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen op 31 december van het jaar voorafgaand aan het jaar waarover de bijdrage, bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de wet, verschuldigd is in eigendom hadden volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet:
 - a. het aantal woongelegenheden te vermenigvuldigen met het in het eerste lid, onderdeel a, bedoelde bedrag;
 - b. de gezamenlijke WOZ-waarde van de woongelegenheden te delen door 1000 en vervolgens te vermenigvuldigen met het tarief, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, en
 - c. de aldus verkregen bedragen bij elkaar op te tellen.

Artikel 4.8 bepaling hoogte bijdrage per t.i. (verplichte uitwerking art. 58, tweede lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

1. Onze Minister bepaalt de hoogte van de bijdrage, bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de wet, zodanig, dat hij voor ten minste het kalenderjaar waarover deze verschuldigd is over voldoende financiële middelen beschikt om uitvoering te geven aan artikel 57, eerste lid, van de wet, met dien verstande dat het bedrag, bedoeld in artikel 4.5, eerste lid, onderdeel a, en het bedrag, bedoeld in artikel 4.5, eerste lid, onderdeel b, niet hoger is dan 5% onderscheidenlijk 1% van de gerealiseerde jaarhuuropbrengst van de woongelegenheden, als volgens het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, voor de bijdrageplichtige toegelaten instellingen gezamenlijk bepaald over het jaar voorafgaand aan het jaar waarover de bijdrage verschuldigd is.
2. Onze Minister bepaalt de hoogte van de bijdrage aan de hand van de ingevolge artikel 38 van de wet aan hem gezonden bescheiden. Hij kan in plaats daarvan de hoogte van de bijdrage door schatting bepalen, uitsluitend indien hij op het tijdstip dat hij die bijdrage ingevolge uiterlijk moet bepalen niet beschikt over alle overzichten als bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet. Onze Minister kan aan de toegelaten instellingen die hem die overzichten niet hebben gezonden de administratiekosten in rekening brengen, die verbonden zijn aan het door schatting bepalen van de hoogte van de bijdrage.

Artikel 4.9 bekendmaking en betaling bijdrage (verplichte uitwerking art. 58, tweede lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

1. Onze Minister stelt per toegelaten instelling de bijdrage, bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de wet vast en maakt deze uiterlijk op 1 oktober van het jaar waarover deze verschuldigd is bekend aan de toegelaten instelling.
2. De bijdrage dient te worden betaald binnen een maand na dagtekening van de bekendmaking, bedoeld in het eerste lid. Bij niet tijdige betaling is vanaf de datum van het verstrijken van die termijn de verplichting van toepassing tot betaling van een rente, bepaald overeenkomstig afdeling 4.4.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 4.10 kwijtschelding bijdrage (verplichte uitwerking art. 58, tweede lid; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

1. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling de op grond van artikel 58, tweede lid, van de wet verschuldigde bijdrage kwijtschelden, indien die toegelaten instelling naar zijn oordeel niet over de financiële middelen beschikt om haar werkzaamheden te kunnen voortzetten.

2. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling, niet zijnde een toegelaten instelling op welke de omstandigheid, bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, van toepassing is, een gedeelte van de op grond van artikel 58, tweede lid, van de wet verschuldigde bijdrage kwijtschelden, indien naar zijn oordeel de verzoekende toegelaten instelling gedurende de periode, bedoeld in artikel 4.1, vierde lid, financieel heeft bijgedragen aan de werkzaamheden van een toegelaten instelling als bedoeld in het eerste lid door middel van:

a. het verwerven van woongelegenheden als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, onderdelen b en c, van die toegelaten instelling tegen ten minste 80% van de gemiddelde WOZ-waarde van die woongelegenheden en onder het beding deze ten minste 7 jaar te zullen verhuren;

b. het financieel bijdragen aan werkzaamheden van die toegelaten instelling, indien naar zijn oordeel zonder dat bijdragen aan die toegelaten instelling een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet had kunnen worden verstrekt, of

c. het aangaan van een fusie met die toegelaten instelling.

3. De kwijtschelding, bedoeld in het tweede lid, bedraagt ten hoogste:

a. in geval van een verwerving als bedoeld in het tweede lid, onderdeel a: 20% van de gemiddelde WOZ-waarde van de verworven woongelegenheden op het tijdstip van die verwerving;

b. in geval van een financieel bijdragen als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b: de door Onze Minister geraamde subsidie, bedoeld in dat onderdeel, respectievelijk

c. in geval van een fusie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel c: het subsidiebedrag dat de verzoekende toegelaten instelling had kunnen verkrijgen, indien zij geen fusie was aangegaan met een toegelaten instelling als bedoeld in de aanhef van het tweede lid.

4. Het tweede (*of ook het eerste?*) lid vindt geen toepassing, indien de gezamenlijke bijdragen, bedoeld in het tweede lid, in de 2 kalenderjaren die direct voorafgaan aan de indiening van het verzoek minder bedragen dan 0,5% van de WOZ-waarde van de onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling die het verzoek om kwijtschelding doet.

5. De kwijtschelding betreft maximaal de verschuldigde bijdragen gedurende de 5 kalenderjaren die direct volgen op het jaar waarin het verzoek is ingediend.

6. Indien Onze Minister een verzoek als bedoeld in het eerste of tweede lid inwilligt en de bijdrage in het jaar van het verzoek reeds door de toegelaten instelling voldaan is, betaalt hij een als gevolg daarvan ten onrechte betaald bedrag terug aan de toegelaten instelling, vermeerderd met de wettelijke rente van niet-handelstransacties vanaf het tijdstip van betaling van de bijdrage tot het tijdstip van terugbetaling van de onverschuldigd betaalde bijdrage.

Hoofdstuk V. Toezicht (uitwerking hoofdstuk IV, afdeling 5)

Artikel 5.2 regels over kostentoedeling toezicht aan t.i. (verplichte en volledige uitwerking art. 61c, vierde lid)

1. Elke toegelaten instelling die op 1 januari van een kalenderjaar als zodanig bestaat, is over dat kalenderjaar een bijdrage aan Onze Minister verschuldigd in de kosten, bedoeld in artikel 61c, vierde lid, van de wet.

2. De bijdrage bedraagt het door Onze Minister voor de kosten, bedoeld in artikel 61c, vierde lid, van de wet, begrote bedrag, vermenigvuldigd met een factor, die wordt verkregen door het aantal woongelegenheden dat de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen op 31 december van het jaar voorafgaand aan het jaar waarover de bijdrage verschuldigd is in eigendom hadden volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, te delen door het totale aantal

woongelegenheden dat toegelaten instellingen en hun dochtermaatschappijen op die datum volgens die gegevens in eigendom hadden.

3. Onze Minister stelt per toegelaten instelling de bijdrage, bedoeld in het eerste lid, vast en maakt deze uiterlijk op 1 oktober van het jaar waarover deze verschuldigd is bekend aan de toegelaten instelling.

4. De bijdrage dient te worden betaald binnen een maand na dagtekening van de bekendmaking, bedoeld in het derde lid. Bij niet tijdige betaling is vanaf de datum van het verstrijken van die termijn de verplichting van toepassing tot betaling van een rente, bepaald overeenkomstig afdeling 4.4.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 5.3 informatie minister aan RvT t.i.-en en besturen dochters over uitoefening toezicht (verplichte uitwerking art. 61lb; nadere uitwerking bij regeling mogelijk)

Onze Minister stelt de betrokken raden van toezicht en besturen van dochtermaatschappijen onverwijld op de hoogte van:

a. zijn voornemens om toepassing te geven aan artikel 19, vierde lid, 48, zevende lid, 61d, 61g, eerste, tweede of derde lid, 61h, eerste lid, 104a, eerste lid, 105, eerste lid, of 120b van de wet, alsmede zijn besluiten daartoe;

b. zijn voornemens om een goedkeuring als bedoeld in artikel 21, tweede lid, 27, eerste lid, 41b, eerste lid, 44d, eerste lid, 50b, eerste lid, of 53, tweede lid, van de wet niet te verlenen, alsmede zijn besluiten daartoe;

c. zijn activiteiten en voorgenomen activiteiten jegens financieel kwetsbare toegelaten instellingen;

d. de saneringsplannen die hij heeft goedgekeurd;

e. zijn oordeel over de stukken, bedoeld in artikel 38, eerste en tweede lid, van de wet, en een oordeel als bedoeld in artikel 61c, eerste lid, van de wet, indien daaruit kan worden opgemaakt dat hij van oordeel is dat de betrokken toegelaten instellingen schade aan het belang van de volkshuisvesting hebben berokkend, en

f. zijn andere activiteiten, besluiten en voornemens daartoe, in de gevallen waarin hij van oordeel is dat kennisneming daarvan door de betrokken raden van toezicht of besturen van dochtermaatschappijen uit het oogpunt van een goede uitvoering van hun toezicht noodzakelijk is.

Hoofdstuk VII. Verdere bepalingen

Artikel 7.1 regels aan gemeenten van toepassing op evt. WGR-samenwerkingsverbanden

Voor zover gemeenten bevoegdheden die hen ingevolge dit besluit toekomen hebben overgedragen aan een samenwerkingsverband als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen, zijn de bepalingen van dit besluit die op die bevoegdheden betrekking hebben van overeenkomstige toepassing op dat samenwerkingsverband.

Artikel 7.2 experimenteerbepaling

1. Onze Minister kan van dit besluit afwijken of afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die naar zijn oordeel in het belang van de volkshuisvesting zijn.

2. Onze Minister kan besluiten dat een afwijking als bedoeld in het eerste lid van kracht blijft zolang een door hem op basis van het experiment noodzakelijk geoordeelde wijziging van dit besluit nog niet in werking is getreden.

Hoofdstuk VIII. Overgangs- en slotbepalingen

Afdeling 1. Toepassing van artikel II, tweede en derde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

Artikel 8.1 (facultatieve uitwerking van art. II, achtste lid; nadere regels bij regeling zijn mogelijk)

Afdeling 2. Intrekking en wijziging van op de Woningwet gebaseerde algemene maatregelen van bestuur

Artikel 8.2

Het **Besluit beheer sociale-huursector** wordt ingetrokken.

Artikel 8.3

Het **Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting** wordt ingetrokken.

Artikel 8.3a

Met ingang van 1 januari van het kalenderjaar dat volgt op het tijdstip waarop dit besluit vijf volle kalenderjaren van toepassing is wordt dit besluit als volgt gewijzigd:

A

Artikel 3.10 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid vervallen:
 - a. de dubbele punt aan het slot van de aanhef;
 - b. de aanduiding "a." voor onderdeel a;
 - c. van onderdeel a de zinsnede "ten aanzien van ten minste 80% van haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, dan wel, indien van toepassing, het overeenkomstig artikel 3.11 vastgestelde percentage van haar zodanige woongelegenheden, en" en
 - d. onderdeel b.
2. In het tweede lid:
 - a. wordt "De bedragen, genoemd" telkens vervangen door "Het bedrag, genoemd";
 - b. "worden" telkens vervangen door "wordt";
 - c. "de bedragen zoals die" vervangen door "het bedrag zoals dat" en
 - d. "zijn gewijzigd" vervangen door: is gewijzigd.

B

In artikel 3.13, tweede lid, wordt "het betrokken bedrag" vervangen door: het bedrag.

C

In artikel 3.30a, derde lid, onderdeel b, onder 2^o, wordt "artikel 3.10, eerste lid, onderdeel a" vervangen door: artikel 3.10, eerste lid.

Afdeling 3. Wijziging van een wet en van op andere wetten dan de Woningwet gebaseerde algemene maatregelen van bestuur

§ 1. Wijziging van een wet

Artikel 8.4

In de bijlage bij artikel 1.3, eerste lid, onderdeel d, van de **Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector** wordt onder "Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties" "artikel 70" vervangen door "artikel 19" en "rechtspersonen" vervangen door: rechtspersonen.

§ 2. Wijziging van op andere wetten dan de Woningwet gebaseerde algemene maatregelen van bestuur

Artikel 8.5

In bijlage A bij het **Aanwijzingsbesluit rechtspersonen met een beperkte kasbeheerfunctie**, A1-lijst, onder "Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties:", wordt "Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting" vervangen door: Onze Minister.

Artikel 8.6

In de artikelen 3.1a, 3.1b en 6.2, vijfde en zesde lid, van het **Arbeidsomstandighedenbesluit** vervalt telkens: onder c,.

Artikel 8.7

In artikel 1.1, eerste lid, begripsomschrijving van gebouw, van het **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening** vervalt: onder c,.

Artikel 8.8

In de bijlage bij het **Besluit Bibob**, onder "Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)", wordt "Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting" vervangen door: Onze Minister.

Artikel 8.9

In artikel 27, eerste lid, onderdeel a, van het **Besluit bodemkwaliteit** vervalt: onder c,.

Artikel 8.10

In artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van gebouw, van het **Besluit burgerluchthavens** wordt na "artikel 1" ingevoegd: , eerste lid,.

Artikel 8.11

In artikel 1, onderdeel 6^o, van het **Besluit ex artikel 162 Wetboek van Strafvordering** wordt "als toegelaten op grond van artikel 59 van de Woningwet (Stb. 1962, 287)" vervangen door: als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet.

Artikel 8.12

In artikel 1, begripsomschrijving van gebouw, van het **Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)** vervalt: onder c,.

Artikel 8.13

In artikel 1, onderdeel g, van het **Besluit inrichting landelijk gebied** vervalt: onderdeel c,.

Artikel 8.14

In artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van het **Besluit lozing afvalwater huishoudens** vervalt: onderdeel c,.

Artikel 8.15

In artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van gebouw, van het **Besluit militaire luchthavens** vervalt: onder c,.

Artikel 8.16

PM Wijziging van het **Besluit ruimtelijke ordening**.

Artikel 8.17

In artikel 13, tweede lid, van het **Besluit verstrekking financiële informatie aan ondernemingsraden 1985** wordt "artikel 59" vervangen door "artikel 19" en wordt na "volkshuisvesting" ingevoegd: 2013.

Artikel 8.18

*PM Wijziging van art. 9, eerste lid, onderdeel d, van het **Besluit zonering buitenlandse luchtvaartterreinen Noord- en Midden-Limburg**.*

Artikel 8.19

In de artikelen 19, tweede lid, en 34, eerste lid, van het **Drinkwaterbesluit** vervalt: onder c,.

Artikel 8.20

In artikel 1, eerste lid, onderdeel a, van het **Lozingenbesluit Wvo huishoudelijk afvalwater** vervalt: onder c,.

Artikel 8.21

In artikel 10, onderdeel d, van het **Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet waardering onroerende zaken** wordt "artikel 70I" vervangen door: de artikelen (PM)

Afdeling 4. Slotbepalingen

Artikel 8.22 inwerkingtreding

De artikelen van dit besluit treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Artikel 8.23 citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

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

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

BIJLAGE 1 BIJ ARTIKEL ... (PM) VAN HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

GESCHIKTHEID VOOR HET LIDMAATSCHAP VAN HET BESTUUR OF DE RAAD VAN TOEZICHT: COMPETENTIES (ALFABETISCHE VOLGORDE)

- a. *Authenticiteit*: is consistent in woord en daad. Dit betekent ook het open communiceren van intenties, ideeën en gevoelens, het uitnodigen tot openheid en eerlijkheid en de toezichthouders juist informeren over de werkelijke situatie en erkennen van risico's en problemen naar de toezichthouders.
- b. *Besluitvaardig*: neemt op tijd noodzakelijke beslissingen door het nemen van acties of door zich vast te leggen d.m.v. het uitspreken van zijn/haar mening en wacht niet onnodig met het maken van keuzes.
- c. *Communicatief vermogen*: brengt op een begrijpelijke en acceptabele wijze en vorm een boodschap over aan anderen. Is gericht op duidelijkheid, transparantie en actief feedback geven en nemen.
- d. *Helikopterzicht en oordeelsvorming*: kan gegevens en mogelijke handelswijzen tegen elkaar afwegen en tot een logisch oordeel komen. Onderzoekt/herkent/begrijpt de essentiële vraagstukken. Kan over de eigen portefeuille heen kijken, vooral als problemen de continuïteit van de TI in gevaar kunnen brengen.
- e. *Integer*: is eerlijk en oprecht, heeft geen verborgen agenda's, is niet omkoopbaar.
- f. *Klant- en kwaliteitsgericht*: is gericht op het leveren en waar nodig/mogelijk verbeteren van kwaliteit. Dit betekent ook dat geen toestemming wordt verleend voor werkzaamheden die niet tot de kerntaken van de TI behoren en investeringen in deelnemingen, waarvan hij/zij door onvoldoende inzicht in de uitgangspunten of aannames, de risico's niet voldoende kan inschatten. Signaleert en onderzoekt de wensen en behoeften van huurders en andere belanghebbenden en handelt hiernaar. Zorgt voor juiste, volledige, transparante en evenwichtige informatieverstrekking aan belanghebbenden.
- g. *Leiderschap*: geeft richting en sturing aan een groep, brengt samenwerkingsverbanden tot stand en handhaaft deze en stimuleert, motiveert en ontwikkelt de beschikbare human resources/borgt de vakbekwaamheid van medewerkers om een beoogd doel tot een goed einde te brengen. Staat open voor en biedt ruimte aan kritische discussies.
- h. *Loyaliteit en beschikbaarheid*: identificeert zich met de (maatschappelijk positie van de) TI en voelt zich betrokken. Kan motiveren dat hij/zij ondanks eventuele nevenfuncties voldoende tijd aan zijn/haar functie kan besteden om deze naar behoren te kunnen uitvoeren.
- i. *Omgevingssensitiviteit*: heeft oog voor de ontwikkelingen, machtsverhoudingen en gevoelens binnen de TI. Is goed geïnformeerd over de relevante maatschappelijke, politieke en andere ontwikkelingen in de omgeving van de ti alsook over de belangen van stakeholders en kan deze informatie effectief benutten.
- j. *Onafhankelijkheid*: is zelfstandig in zijn of haar gedrag, durft eigen standpunten tegenover anderen (en enig deelbelang) te handhaven en te verdedigen in het belang van de TI. Opereert hiertoe objectief en kritisch. Herkent en anticipeert op situaties waarin persoonlijke en zakelijke belangen (potentieel) conflicteren.
- k. *Onderhandelingsvaardigheid*: ontdekt en benoemt gemeenschappelijke belangen op een wijze die tot overeenstemming leidt.
- l. *Overtuigingskracht*: kan met overredingskracht, persoonlijk overwicht en tact invloed uitoefenen op het standpunt van anderen. Is een stevige persoonlijkheid en kan zijn of haar rug recht houden.
- m. *Samenwerkingsvermogen*: heeft oog voor het groepsbelang en levert een bijdrage aan het gemeenschappelijke resultaat. Is tevens in staat in collegiaal verband te functioneren en geen pleitbezorger te zijn van individuele belangen.
- n. *Strategische sturing*: kan een voldoende realistische visie op toekomstige ontwikkelingen

vertalen in lange termijn doelstellingen en een strategische planning ter verwezenlijking daarvan. Houdt hierbij goed zicht op risico's die de instelling loopt en neemt bijhorende beheermaatregelen.

o. *Stressbestendig*: blijft gelijkmatig presteren onder hoge (werk)druk en in onzekere omstandigheden.

p. *Verantwoordelijkheid*: heeft inzicht in interne en externe belangen, weegt deze zorgvuldig af en legt hierover verantwoording af. Toont lerend vermogen en beseft dat zijn of haar handelen invloed heeft op de belangen van stakeholders.

q. *Voorzittersvaardigheid* (indien van toepassing): kan vergaderingen op efficiënte en effectieve wijze leiden. Is in staat een open sfeer te creëren waarin iedereen gelijkwaardig kan participeren. Heeft oog voor taakvervulling en verantwoordelijkheden van anderen.

NB: lijst is cumulatief noch limitatief

BIJLAGE 2 BIJ ARTIKEL ... (PM) VAN HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

BETROUWBAARHEID VAN LEDEN OF KANDIDAAT-LEDEN VAN HET BESTUUR OF DE RAAD VAN TOEZICHT: ANTECEDENTEN

1. Strafrechtelijke antecedenten

Veroordelingen

Bij vonnis is betrokkene in Nederland of in het buitenland veroordeeld voor een poging tot, voorbereiding van, doen plegen van, uitlokking van, medeplegen van, medeplichtigheid aan of plegen van:

- het in of vanuit Nederland, beschikkende over voorwetenschap, verrichten of bewerkstelligen van transacties in bepaalde effecten (artikelen 5:53 en 5:56 van de Wet op het financieel toezicht (wet));
- het doorgeven van voorwetenschap als bedoeld in artikelen 5:53 en 5:56 van de wet of de nadrukkelijke aanbeveling bepaalde transacties te doen zonder daarbij de voorwetenschap door te geven (artikel 5:57 van de wet);
- deelneming aan een criminele en of terroristische organisatie (artikelen 140 tot en met 140a van het Wetboek van Strafrecht (WvSr));
- valsheid in geschrifte (artikel 225 van het WvSr);
- opzettelijk verstrekken van onware gegevens (artikel 227a van het WvSr);
- opzettelijk schenden van de verplichting gegevens te verstrekken (artikel 227b van het WvSr);
- diefstal onder verzwarende omstandigheden (artikelen 311 en 312 van het WvSr);
- verduistering (artikelen 321 tot en met 323 van het WvSr);
- benadeling van schuldeisers of rechthebbenden (artikelen 340 tot en met 348 van het WvSr);
- opzetheling (artikel 416 van het WvSr);
- witwassen (artikelen 420bis tot en met 420ter van het WvSr);
- overtreding van een bepaling uit de financiële toezichtswetgeving, als misdrijf strafbaar gesteld in artikel 2 juncto 6 van de Wet op de economische delicten en waarvoor betrokkene is veroordeeld tot een onvoorwaardelijke gevangenisstraf of een geldboete van ten minste de vierde categorie;

2. Overige strafrechtelijke antecedenten

2.1 Veroordelingen

Bij vonnis is betrokkene in Nederland of in het buitenland veroordeeld voor een poging tot, voorbereiding van, doen plegen van, uitlokken van, medeplegen van, medeplichtigheid aan of plegen van:

Wetboek van Strafrecht:

- openbare orde en discriminatie (artikelen 131 tot en met 151a);
- gemeengevaarlijke misdrijven (artikelen 157 tot en met 175);
- openbaar gezag (artikelen 177 tot en met 207a);
- muntmisdrijven (artikelen 208 tot en met 215);
- andere valsheiddelicten dan muntmisdrijven (artikelen 216 tot en met 235);
- opzettelijk verstrekken van onware gegevens (artikel 227a);
- opzettelijk schenden van de verplichting gegevens te verstrekken (artikel 227b);
- misdrijven tegen de zeden (artikelen 242, 246, 243 tot en met 245, 247 tot en met 250, 250ter);
- bedreiging met geweld of misdrijf (artikel 285);
- geweldsmisdrijven tegen het leven (artikelen 287 tot en met 294);
- mishandeling (artikelen 300 tot en met 306);

- dood en lichamelijk letsel door schuld (artikelen 307 tot en met 309);
- eenvoudige diefstal (artikel 310);
- diefstal onder verzwarende omstandigheden (artikel 311);
- diefstal met geweld (artikel 312);
- afpersing (artikel 317);
- verduistering (artikelen 321 tot en met 323);
- bedrog (artikelen 326 tot en met 337);
- benadeling van schuldeisers of rechthebbenden (artikelen 340 tot en met 348);
- vernieling (artikelen 350 tot en met 354);
- ambtsmisdriven (artikelen 355 tot en met 380);
- heling en schuldheling (artikelen 416 tot en met 417bis);
- witwassen (artikelen 420bis tot en met 420quinquies);
- opgave van valse naam, academische titel etc. (artikel 435);
- onbevoegd uitoefenen makelaardij (artikel 436a);
- indruk wekken van officieel gesteund of erkend optreden (artikel 435b);
- eigenmachtig handelen tijdens surséance (artikel 442);
- verstrekken van onware gegevens (artikel 447c); of
- schenden van de verplichting gegevens te verstrekken (artikel 447d).

Algemene wet inzake de rijksbelastingen (AWR):

- overtreding fiscale wetgeving (artikelen 68 en 69).

Opiumwet:

- met opzet smokkelen, bereiden, verkopen, afleveren, aanwezig hebben, etc. van harddrugs (artikel 2, eerste lid);
- met opzet smokkelen, bereiden, verkopen, afleveren, aanwezig hebben en vervaardigen softdrugs (artikel 3, eerste lid); of
- voorbereidingshandelingen met betrekking tot bereiden, verkopen, afleveren etc. en smokkelen van harddrugs (artikel 10a, eerste lid).

Wet op de economische delicten (WED):

Door de WED strafbaar gestelde gedragingen, met name verbodsbepalingen uit de financiële toezichtswetgeving en overtreding van de artikelen 2, 3, eerste lid, 4, eerste lid, 5, eerste en derde lid, 8, 16, tweede lid, 23, eerste en tweede lid, 33 en 34 van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

Wet wapens en munitie:

- zonder erkenning wapen of munitie vervaardigen etc. (artikel 9, eerste lid), vervaardigen, voorhanden hebben etc. bepaalde wapens (artikel 13, eerste lid);
- zonder consent bepaalde wapens of munitie doen binnenkomen of uitgaan etc. (artikel 14, eerste lid);
- zonder vergunning of verlof vervoeren bepaalde wapens of munitie (artikel 22, eerste lid);
- verboden voorhanden hebben van bepaalde wapens of munitie (artikel 26, eerste lid); of
- verboden overdragen van bepaalde wapens of munitie (artikel 31, eerste lid).

Wegenverkeerswet 1994:

- dood of letsel door schuld (artikel 6);
- doorrijden na ongeval (artikel 7);
- rijden onder invloed (artikel 8);
- motorvoertuig besturen na ontzegging (artikel 9);
- joyriding (artikel 11); of
- medewerking weigeren aan onderzoek (artikel 163).

Algemene Douanewet

- overtreding douanewetgeving (artikelen 10:5 en 10:6).

Invorderingswet 1990

- overtreding fiscale wetgeving (artikelen 64 en 65).

Buitenlandse strafbepalingen

Onder veroordelingen worden ook verstaan veroordelingen in het buitenland wegens overtreding van een of meer in het buitenland geldende strafbepalingen, vergelijkbaar met de hierboven genoemde.

2.2. Transacties

Betrokkene heeft een transactie als bedoeld in artikel 74 van het WvSr, artikel 76 van de AWR of artikel 10:15 van de Algemene Douanewet gedaan ter zake van een of meer van de hiervoor onder 2.1 genoemde strafbare feiten. Onder transacties wordt ook verstaan een daarmee vergelijkbare overeenkomst met betrekking tot niet-vervolgung ter zake van met de hiervoor bedoelde vergelijkbare strafbare feiten in het buitenland, gesloten met de daartoe bevoegde autoriteit.

2.3. (Voorwaardelijk) sepot, vrijspraak of ontslag van rechtsvervolgung

Betrokkene wordt voor een of meer van de hiervoor onder 2.1 genoemde strafbare feiten niet of niet verder vervolgd of voorwaardelijk niet of niet verder vervolgd, of is vrijgesproken of ontslagen van rechtsvervolgung.

Onder al dan niet voorwaardelijk sepot, niet verdere vervolgung, vrijspraak of ontslag van rechtsvervolgung worden ook verstaan soortgelijke uitspraken en maatregelen in het buitenland ter zake van overtreding van een of meer daar geldende strafbepalingen vergelijkbaar met de hiervoor genoemde.

2.4. Andere feiten of omstandigheden

Andere feiten of omstandigheden die redelijkerwijs voor de Minister/toezichthouder van belang kunnen zijn voor de beoordeling van de betrouwbaarheid van betrokkene, zoals blijkend uit door tot de opsporing van strafbare feiten bevoegde ambtenaren opgemaakte processen-verbaal of rapporten die erop wijzen dat betrokkene betrokken is (geweest) bij een of meer van de onder 2.1 genoemde strafbare feiten. Onder processen-verbaal of rapporten wordt ook verstaan soortgelijke documenten met gelijke bewijskracht, opgemaakt door tot de opsporing van strafbare feiten bevoegde ambtenaren in het buitenland ter zake van daar geldende strafbepalingen, vergelijkbaar met de onder 2.1 genoemde.

3. Financiële antecedenten**3.1 Persoonlijk**

- betrokkene heeft belangrijke persoonlijke financiële problemen gehad en deze hebben tot juridische, invorderings- of incassoprocedures geleid;
- ten aanzien van betrokkene is surséance van betaling, faillissement, schuldsanering of schuldeisersakkoord aangevraagd of uitgesproken;
- betrokkene is thans in Nederland of elders verwickeld in één of meer juridische procedures naar aanleiding van persoonlijke financiële problemen, dan wel verwacht daarin betrokken te raken; of
- de persoonlijke financiële verplichtingen van betrokkene staan naar algemene maatstaven niet in een gezonde verhouding tot diens inkomsten of vermogen.

3.2 Zakelijk

- de huidige of één van de voormalige werkgever(s) van betrokkene of enige vennootschap of rechtspersoon, waarbij betrokkene een functie bekleedt of bekleedde als bestuurder of commissaris, of anderszins (mede) verantwoordelijk is of was voor het beleid, heeft belangrijke financiële problemen gehad en deze hebben tot juridische procedures in Nederland of elders geleid;
- met betrekking tot de huidige of één van de voormalige werkgevers of enige vennootschap of rechtspersoon, waarbij betrokkene een functie als bestuurder of commissaris bekleedt of bekleedde, of anderszins (mede) verantwoordelijk is of was voor het beleid, is surséance van betaling of faillissement aangevraagd of uitgesproken; of
- betrokkene is veroordeeld tot voldoen van openstaande schulden wegens aansprakelijkheid voor het faillissement van een vennootschap of rechtspersoon op grond van de toepasselijke bepalingen van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (artikelen 50a, 138, 149, 248, 259 en 300a).

3.3 Andere feiten of omstandigheden

Andere feiten of omstandigheden die wijzen op betrokkenheid van betrokkene bij één of meer financiële gedragingen, voor zover die redelijkerwijs voor de Minister/toezichthouder van belang kunnen zijn voor de beoordeling van diens betrouwbaarheid.

4. Toezichtantecedenten

4.1 Toezichtantecedenten

- het onjuist of onvolledig verstrekken van gegevens aan een toezichthouder;
- betrokkene of een vennootschap of rechtspersoon waarbij betrokkene een functie als bestuurder of commissaris bekleedt of bekleedde, of anderszins (mede)verantwoordelijk is of was voor het beleid, is een toelating, vergunning of ontheffing geweigerd door een toezichthouder;
- een aan betrokkene of een vennootschap of rechtspersoon waarbij betrokkene een functie als bestuurder of commissaris bekleedt of bekleedde, of anderszins (mede)verantwoordelijk is of was voor het beleid, verleende toelating, vergunning of ontheffing is ingetrokken door een toezichthouder;
- betrokkene, of zijn huidige of één van zijn voormalige werkgevers of een vennootschap of rechtspersoon, waarbij betrokkene een functie als bestuurder of commissaris bekleedt of bekleedde, of anderszins (mede-)verantwoordelijk is of was voor het beleid, is in conflict geweest met een toezichthouder en dit conflict heeft geleid tot enige maatregel jegens betrokkene dan wel jegens de vennootschap of rechtspersoon waarbij betrokkene een functie als bestuurder of commissaris bekleedt of bekleedde, of anderszins verantwoordelijk is of was voor het beleid;
- aan betrokkene of aan een vennootschap of rechtspersoon waarbij betrokkene een functie als bestuurder of commissaris bekleedt of bekleedde, of anderszins (mede)verantwoordelijk is of was voor het beleid, een verklaring door de Minister van Justitie ter zake van de oprichting van dan wel van de wijziging van de statuten van een vennootschap is geweigerd op gronden genoemd in de artikelen 68, tweede lid, 179, tweede lid, 125, tweede lid, onderscheidenlijk 235, tweede lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

4.2 Andere feiten of omstandigheden

Andere feiten of omstandigheden die wijzen op betrokkenheid van betrokkene bij één of meer gedragingen ter zake waarvan in Nederlandse of buitenlandse toezichtwetgeving regels zijn gesteld, welke gedraging of gedragingen die redelijkerwijs voor de Minister/toezichthouder van belang kunnen zijn voor de beoordeling van diens betrouwbaarheid.

5. Fiscaal bestuursrechtelijke antecedenten

5.1 Persoonlijk

Aan betrokkene is op grond van de Algemene wet inzake rijksbelastingen een vergrijpboete opgelegd voor één of meer van de hieronder genoemde strafbare feiten:

- opzettelijk een onjuiste of onvolledige belastingaangifte doen (artikel 67d);
- het is aan opzet of grove schuld van de belastingplichtige te wijten dat een belastingaanslag tot een te laag bedrag is vastgesteld of anderszins te weinig belasting is geheven (artikel 67e); of
- het is aan opzet of grove schuld van de belastingplichtige of inhoudingsplichtige te wijten is dat belasting niet, gedeeltelijk niet, dan wel niet binnen de termijn is betaald (artikel 67f).

5.2 Zakelijk

Aan de huidige of één van de voormalige werkgevers of enige vennootschap of rechtspersoon, waarbij betrokkene een functie bekleedt of bekleedde als bestuurder of commissaris, of anderszins (mede)verantwoordelijk is of was voor het beleid, is op grond van de Algemene wet inzake rijksbelastingen een vergrijpboete opgelegd voor één of meer van de hieronder genoemde strafbare feiten:

- opzettelijk een onjuiste of onvolledige belastingaangifte doen (artikel 67d);
- het is aan opzet of grove schuld van de belastingplichtige te wijten dat een belastingaanslag tot een te laag bedrag is vastgesteld of anderszins te weinig belasting is geheven (artikel 67e); of
- het is aan opzet of grove schuld van de belastingplichtige of inhoudingsplichtige te wijten is dat belasting niet, gedeeltelijk niet, dan wel niet binnen de termijn is betaald (artikel 67f van de AWR).

5.3 Andere feiten of omstandigheden

Andere feiten of omstandigheden die wijzen op betrokkenheid van betrokkene bij één of meer gedragingen op fiscaal gebied die redelijkerwijs voor de Minister/toezichthouder van belang kunnen zijn voor de beoordeling van diens betrouwbaarheid.

6. Overige antecedenten

- betrokkene is onderworpen of onderworpen geweest aan een procedure tot het treffen van tuchtrechtelijke, disciplinaire of andere vergelijkbare maatregelen door of vanwege een organisatie van zijn beroepsgenoten, in casu Aedes, vereniging van woningcorporaties of de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties, VTW en deze procedure heeft jegens betrokkene tot maatregelen geleid; of
- betrokkene is betrokken of betrokken geweest bij enig conflict met zijn huidige dan wel een vorige werkgever aangaande de correcte vervulling van zijn functie of naleving van gedragsnormen in verband met die taakvervulling en dit conflict heeft geleid tot het opleggen van een arbeidsrechtelijke sanctie aan betrokkene (zoals bijvoorbeeld in de vorm van een waarschuwing, berisping, schorsing of ontslag).

**BIJLAGE 3 BIJ ARTIKEL ... VAN HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN
VOLKSHUISVESTING 2015**

PM (formulier(en) verzoek om goedkeuring vervreemding door minister)

**BIJLAGE 4 BIJ ARTIKEL ... VAN HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN
VOLKSHUISVESTING 2015**

**Gebouwen en categorieën van gebouwen, bedoeld in artikel .., eerste lid,
onderdeel a**

- opvangcentra (blijf-van-mijn-lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden)
- hospices
- zorgsteunpunten die in pandig in een woonzorggebouw zijn gevestigd
- ruimten voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen, incl. enige zorginfrastructuur, die in pandig in een woonzorggebouw zijn gelegen

NB deze activiteiten worden tot het wonen gerekend en zijn toegestaan

**BIJLAGE 5 BIJ ARTIKEL ... VAN HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN
VOLKSHUISVESTING 2015**

**Gebouwen en categorieën van gebouwen, bedoeld in artikel .., eerste lid,
onderdeel b**

- buurthuizen
- gemeenschapscentra
- jongerencentra, mits zonder horecavoorziening
- dorps- of wijkbibliotheken
- veiligheidshuizen
- ruimten voor op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- ruimten voor op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen

NB Toegestaan nieuw maatschappelijk vastgoed

**BIJLAGE 6 BIJ ARTIKEL ... VAN HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN
VOLKSHUISVESTING 2015****Gebouwen en categorieën van gebouwen, bedoeld in artikel .., eerste lid,
onderdeel c**

- centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk
- brede scholen met bijv. peuterzaal, kinderopvang, voor-, tussen- en naschoolse opvang, buurtsporthal, en -complex (zogenoemde multifunctionele accommodaties)
- wijksportvoorzieningen
- basisscholen, vmbo-mbo-scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs
- steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
- centra voor jeugd en gezin
- multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen

**Bestaand maatschappelijk vastgoed voor zover in bezit voor invoering van de
wet**