

W08.09.0500/IV

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

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de bepalingen in de Woningwet over toegelaten instellingen te herzien en een Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting in te stellen;

Zo is het dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

HOOFDSTUK 1. WIJZIGING VAN DE WONINGWET

ARTIKEL I

De Woningwet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. De onderdelen l en m van het eerste lid komen te luiden:

l. toegelaten instelling: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19;

m. autoriteit: Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting, bedoeld in artikel 46; .

2. Aan het eerste lid worden, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel o van dat lid door een puntkomma, zeven onderdelen toegevoegd, luidende:

p. woongelegenheid: woning met de daarbij behorende grond of het daarbij behorende deel van de grond, woonwagen, zijnde een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst, en standplaats, zijnde een kavel die is bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, van andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

q. voorziening: bouwkundige of bouwtechnische maatregel aan een woongelegenheid die strekt tot verbetering van de indeling of het woongerief, waaronder begrepen de daarbij

noodzakelijke opheffing van technische gebreken, of tot bouwkundige splitsing of samenvoeging;

r. huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woongelegenheid, uitgedrukt in een bedrag per maand;

s. raad van toezicht: raad van toezicht als bedoeld in artikel 307c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;

t. belanghebbendenvertegenwoordiging: belanghebbendenvertegenwoordiging als bedoeld in artikel 307h van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;

u. gebied van de volkshuisvesting: gebied van de volkshuisvesting, bedoeld in artikel 38, eerste en tweede lid;

v. overdragen van de economische eigendom: overdragen van de economische eigendom als bedoeld in artikel 2, tweede lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

3. Het tweede lid komt te luiden:

2. Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde wordt mede verstaan onder:

a. woning: afzonderlijk gedeelte van een gebouw, welk gedeelte tot bewoning is bestemd, met het daarbij behorende deel van de grond;

b. de huurder:

1°. de medehuurder in de zin van de artikelen 266 en 267 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

2°. de persoon, bedoeld in artikel 268 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

3°. degene die de woongelegenheid met toestemming van de toegelaten instelling huurt van een huurder die haar huurt van die toegelaten instelling.

B

Na artikel 18 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK IV. Toegelaten instellingen

Afdeling 1. Algemene bepalingen

Artikel 19

1. Onze Minister kan verenigingen en stichtingen tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten, toelaten als instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam. Hij kan de toelating weigeren of intrekken. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent de toelating.

2. Onze Minister kan de toelating weigeren, indien:

a. de vereniging of stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming niet voldoet aan het bepaalde bij of krachtens het eerste lid;

b. de vereniging of stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming naar zijn oordeel niet voldoende financieel draagkrachtig is of haar financiële continuïteit niet voldoende is gewaarborgd;

c. sprake is van gebreken in de akte van oprichting van de vereniging of stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming of

- d. die toelating naar zijn oordeel anderszins niet in het belang van de volkshuisvesting is te achten.
3. Onze Minister kan de toelating intrekken, indien:
- a. de toegelaten instelling niet langer uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is of haar financiële middelen niet uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting inzet, of
- b. de toegelaten instelling naar zijn oordeel het belang van de volkshuisvesting zodanige schade berokkent of bij handhaving van de toelating op korte termijn zal berokkenen, dat haar toelating niet langer in dat belang is te achten.
4. Een besluit tot toelating of tot intrekking van de toelating wordt in de *Staatscourant* geplaatst.

Artikel 20

1. Tegen een besluit tot intrekking van de toelating staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling oordeelt in hoogste ressort over het beroep. Zij geeft daarbij aanvankelijk overeenkomstige toepassing aan artikel 8:52 van de Algemene wet bestuursrecht en kan nadien overeenkomstige toepassing geven aan artikel 8:53 van die wet.
2. Nadat een besluit tot intrekking van de toelating onherroepelijk is geworden, wordt de toegelaten instelling op verzoek van Onze Minister ontbonden door de rechtbank binnen welker rechtsgebied zij gevestigd is.
3. De werking van een besluit tot intrekking van de toelating wordt opgeschort totdat de uitspraak op het verzoek tot ontbinding in kracht van gewijsde gaat.
4. De toelating eindigt:
- a. door inwerkingtreding van een besluit tot intrekking daarvan;
- b. door het in kracht van gewijsde gaan van een uitspraak op een verzoek tot ontbinding van de toegelaten instelling in andere bij de wet bepaalde gevallen dan dat, bedoeld in het tweede lid, of van een beschikking als bedoeld in artikel 19a lid 2 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, of
- c. door de ontbinding van de toegelaten instelling in andere bij de wet bepaalde gevallen dan die, bedoeld in de onderdelen a en b.
5. Na ontbinding van een toegelaten instelling treedt de autoriteit op als vereffenaar van haar vermogen. De vereffening leidt ertoe dat vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften omtrent de vereffening gegeven.

Artikel 21

1. Voor de toepassing van het bepaalde bij of krachtens dit hoofdstuk verbindt een toegelaten instelling zich met een andere rechtspersoon of vennootschap, indien:
- a. die andere rechtspersoon of vennootschap een dochtermaatschappij als bedoeld in artikel 24a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van haar wordt;
- b. zij in die andere rechtspersoon of vennootschap deelneemt in de zin van artikel 24c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of
- c. zij anderszins financiële of bestuurlijke banden met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap aangaat, stemrechten in de algemene vergadering van een bestaande andere rechtspersoon verwerft of een andere rechtspersoon of vennootschap opricht of doet

oprichten, op een zodanige wijze dat daardoor een duurzame band met die rechtspersoon of vennootschap ontstaat.

2. De toegelaten instelling verbindt zich uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting met een andere rechtspersoon of vennootschap.

3. De toegelaten instelling gaat en houdt geen financiële banden met een andere rechtspersoon of vennootschap aan, indien zij naar het oordeel van de autoriteit niet beschikt over de voor haar werkzaamheden noodzakelijk te achten financiële middelen. De autoriteit kan op een daartoe strekkende aanvraag van de toegelaten instelling in het belang van de volkshuisvesting ontheffing van de in de eerste volzin genoemde verplichting verlenen, aan welke ontheffing zij voorschriften en beperkingen kan verbinden.

Afdeling 2. Rechtsvorm en organisatie

§ 1. Rechtsvorm

Artikel 22

1. Toegelaten instellingen zijn verenigingen of stichtingen tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming als bedoeld in artikel 26a lid 1, respectievelijk artikel 285a lid 1, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

2. Artikel 307j van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing op toegelaten instellingen.

3. Toegelaten instellingen zetten zich niet in de zin van artikel 18 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek om in een andere rechtsvorm dan die, genoemd in het eerste lid.

Artikel 23

1. Het opnemen van bepalingen in de statuten waartoe toegelaten instellingen zijn verplicht ingevolge artikel 26a lid 1, respectievelijk artikel 285a lid 1, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek geschiedt onverminderd het bepaalde bij of krachtens deze wet.

2. In de statuten van een toegelaten instelling wordt bepaald dat zij werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, en wordt dat gebied omschreven overeenkomstig artikel 38, eerste en tweede lid. De autoriteit kan, in bij algemene maatregel van bestuur te bepalen gevallen, op een daartoe strekkende aanvraag van de toegelaten instelling ontheffing van de in de eerste volzin laatstgenoemde verplichting verlenen, aan welke ontheffing zij voorschriften en beperkingen kan verbinden.

3. In de statuten van een toegelaten instelling wordt bepaald dat zij niet bevoegd is winst uit te keren. Toegelaten instellingen hebben geen algemene vergadering van winstbewijshouders in de zin van titel 6a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Het in die titel bepaalde omtrent winstbewijzen en de algemene vergadering van winstbewijshouders is niet van toepassing.

4. De toegelaten instelling behoeft voor de wijziging van haar statuten de voorafgaande instemming van de autoriteit, behoudens artikel 307h lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en behoudens bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen waarin die instemming niet vereist is, en legt daartoe elke voorgenomen wijziging daarvan aan de autoriteit voor. Bij algemene maatregel van bestuur worden daaromtrent nadere voorschriften gegeven.

§ 2. Het bestuur

Artikel 24

1. Het bestuur bestaat uit:

- a. ten minste een lid, indien de toegelaten instelling minder dan 10.000 woongelegenheden in haar bezit heeft, of
- b. ten minste twee leden, indien de toegelaten instelling ten minste 10.000 woongelegenheden in haar bezit heeft.

2. Het lidmaatschap van het bestuur is onverenigbaar met:

- a. het lidmaatschap van een ander orgaan van, en een andere functie bij, een toegelaten instelling;
- b. het lidmaatschap van het bestuur van een andere rechtspersoon of vennootschap die een onderneming drijft met welke de toegelaten instelling enigerlei banden heeft, tenzij die rechtspersoon of vennootschap op het maatschappelijke belang gerichte werkzaamheden verricht, de raad van toezicht met dat lidmaatschap heeft ingestemd en, indien van toepassing, is voldaan aan de door de raad van toezicht daarbij gestelde voorwaarden;
- c. het lidmaatschap van een college van burgemeester en wethouders of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van gemeenten te behartigen;
- d. het lidmaatschap van een college van gedeputeerde staten of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van provincies te behartigen, en
- e. een functie als ambtenaar bij het Rijk, een provincie, een gemeente of een waterschap en enige andere functie, indien de aan die functie verbonden werkzaamheden meebrengen dat een betrokkenheid ontstaat of kan ontstaan bij de werkzaamheden van de toegelaten instelling of bij de ontwikkeling of de uitvoering van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting.

3. Een bestuurder dient kennis en ervaring te hebben met het leiding geven in een onderneming en affiniteit te hebben met het maatschappelijk ondernemen en met het terrein van de volkshuisvesting. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent aan de bestuurders te stellen nadere eisen.

Artikel 25

1. Het bestuur stelt reglementen vast met betrekking tot:

- a. het financieel beheer van de toegelaten instelling en
- b. de bijdragen, bedoeld in de artikelen 220 lid 5 en 275 lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, waarin in elk geval de hoogte van die bijdragen wordt vastgesteld.

2. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inhoud van de in het eerste lid genoemde reglementen.

Artikel 26

1. Aan de voorafgaande instemming van de raad van toezicht zijn, behoudens bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen waarin die instemming niet vereist is, naast de aangelegenheden, genoemd in artikel 307g lid 1 onder a tot en met i van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, onderworpen de besluiten van het bestuur omtrent:

- a. het vervreemden van onroerende zaken van de toegelaten instelling, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische

- eigendom daarvan, telkens indien daarmee ten minste een bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld bedrag gemoeid is, welk bedrag verschillend kan worden vastgesteld ten aanzien van verschillende categorieën beoogde verkrijgers van die onroerende zaken;
- b. het vaststellen van de reglementen, genoemd in artikel 25, eerste lid, en van de reglementen die het bestuur vaststelt krachtens bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent gegeven voorschriften, en
- c. het vaststellen van het overzicht, bedoeld in artikel 36, eerste lid.
2. Onder een belangrijke investering als bedoeld in artikel 307g lid 1 onder c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek wordt begrepen een investering ten behoeve van de volkshuisvesting waarmee ten minste een bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld bedrag gemoeid is.
3. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de instemming, bedoeld in het eerste lid.
4. Artikel 307g lid 2 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing op een besluit als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 27

1. Aan de voorafgaande instemming van de autoriteit zijn, behoudens bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen waarin die instemming niet vereist is, onderworpen de besluiten van het bestuur omtrent:
- a. het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, indien daarmee ten minste een bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld bedrag, dat hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, gemoeid is;
- b. het vervreemden van onroerende zaken van de toegelaten instelling, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan, telkens indien daarmee ten minste een bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld bedrag gemoeid is, welk bedrag verschillend kan worden vastgesteld ten aanzien van verschillende categorieën beoogde verkrijgers van die onroerende zaken, en welk bedrag of betrokken bedrag hoger is dan het bedrag of betrokken bedrag, bedoeld in artikel 26, eerste lid, onderdeel a, en
- c. overdracht of overgang van de door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van die onderneming aan een derde.
2. Indien naar zijn oordeel de financiële middelen ontbreken om de werkzaamheden van de toegelaten instelling te kunnen voortzetten, meldt het bestuur dat onverwijld aan de autoriteit en stelt het een plan voor financiële sanering van de toegelaten instelling op. De eerste volzin is niet van toepassing indien en zolang het bestuur andere maatregelen treft om aan de in die volzin bedoelde situatie een einde te maken.
3. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de instemming, bedoeld in het eerste lid, en de melding, bedoeld in het tweede lid, en kan worden bepaald dat andere besluiten dan die, bedoeld in het eerste lid, aan de voorafgaande instemming van de autoriteit zijn onderworpen.
4. Artikel 307g lid 2 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing op een besluit als bedoeld in het eerste lid, en op een ander besluit dat krachtens het derde lid aan de voorafgaande instemming van de autoriteit is onderworpen.

§ 3. De raad van toezicht

Artikel 28

1. De raad van toezicht bestaat uit:
 - a. een oneven aantal van ten minste drie commissarissen, indien de toegelaten instelling minder dan 10.000 woongelegenheden in haar bezit heeft, of
 - b. een oneven aantal van ten minste vijf commissarissen, indien de toegelaten instelling ten minste 10.000 woongelegenheden in haar bezit heeft.
2. Het lidmaatschap van de raad van toezicht duurt ten hoogste acht jaar.
3. Het lidmaatschap van de raad van toezicht is onverenigbaar met:
 - a. het lidmaatschap van een bestuur van een toegelaten instelling;
 - b. het eerdere lidmaatschap van het bestuur van de toegelaten instelling of haar directe rechtsvoorganger;
 - c. het lidmaatschap van een orgaan van, en een functie bij, een andere rechtspersoon of vennootschap die op het maatschappelijke belang gerichte werkzaamheden verricht, indien een bestuurder van de toegelaten instelling bestuurder is van die rechtspersoon of vennootschap;
 - d. het lidmaatschap van een college van burgemeester en wethouders of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van gemeenten te behartigen;
 - e. het lidmaatschap van een college van gedeputeerde staten of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van provincies te behartigen, en
 - f. een functie als ambtenaar bij het Rijk, een provincie, een gemeente of een waterschap en enige andere functie, indien de aan die functie verbonden werkzaamheden meebrengen dat een betrokkenheid ontstaat of kan ontstaan bij de werkzaamheden van de toegelaten instelling of bij de ontwikkeling of de uitvoering van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting.
4. Commissarissen kunnen huurders van woongelegenheden van toegelaten instellingen zijn.
5. De statuten bepalen in elk geval, dat de in het belang van de huurders van woongelegenheden van de toegelaten instelling werkzame organisaties gezamenlijk het recht hebben een bindende voordracht te doen voor twee of meer commissarissen, indien de raad van toezicht uit vijf of meer commissarissen bestaat, dan wel een bindende voordracht te doen voor één commissaris, indien die raad uit drie commissarissen bestaat. Indien er geen organisatie als bedoeld in de eerste volzin is, berust het in die volzin bedoelde voordrachtsrecht bij de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling gezamenlijk.
6. Het aantal op grond van artikel 307c lid 5 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en van het vijfde lid voorgedragen commissarissen is zodanig, dat zij tezamen niet de meerderheid van de raad van toezicht kunnen uitmaken.
7. Een commissaris dient onafhankelijk en deskundig te zijn. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent aan de commissarissen te stellen nadere eisen.

Artikel 29

1. De raad van toezicht doet jaarlijks voor 1 juli door hem opgestelde verklaringen aan de autoriteit toekomen omtrent in elk geval:

- a. de werkzaamheden van de toegelaten instelling, en van de rechtspersonen en vennootschappen met welke een verbinding als bedoeld in artikel 21 bestaat, op het gebied van de volkshuisvesting;
 - b. de aanwending van het vermogen van de toegelaten instelling;
 - c. het financieel beheer van de toegelaten instelling, welke verklaring ingaat op de naleving van het reglement daaromtrent, de financiële continuïteit, de beheersing van de financiële risico's en de financiële verhoudingen met rechtspersonen en vennootschappen als bedoeld in onderdeel a;
 - d. de soberheid en de doelmatigheid van de bedrijfsvoering van de toegelaten instelling;
 - e. het inzicht dat de administratie van de toegelaten instelling geeft in haar werkzaamheden en haar financiële aangelegenheden;
 - f. de integriteit van de bestuurders en de werknemers van de toegelaten instelling;
 - g. de toepassing van de profielschets, bedoeld in artikel 307a lid 2, respectievelijk artikel 307c lid 4, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, en de eisen, bedoeld in artikel 24, derde lid, respectievelijk artikel 28, zevende lid;
 - h. de naleving, door zowel toegelaten instellingen als rechtspersonen en vennootschappen als bedoeld in onderdeel a, van het bepaalde bij en krachtens deze wet en
 - i. de wijze waarop de toegelaten instelling uitvoering geeft aan een voor haar geldende algemeen verbindend verklaarde overeenkomst als bedoeld in artikel 61b of 61h.
2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de verklaringen, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 30

1. Onze Minister kan een commissaris of de raad van toezicht schorsen of ontslaan, indien naar zijn oordeel door toedoen van die commissaris of de raad van toezicht stelselmatig een misleidende voorstelling wordt gegeven van de gang van zaken bij de toegelaten instelling, of die commissaris of de raad van toezicht zijn taak anderszins vervult op een wijze die naar zijn oordeel het belang van de volkshuisvesting ernstige schade berokkent.
2. Toepassing van het eerste lid is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

§ 4. De jaarrekening en het jaarverslag

Artikel 31

1. In afwijking van artikel 307n lid 1 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek:
 - a. voldoet het bestuur van de toegelaten instelling binnen vier maanden na afloop van het boekjaar van de toegelaten instelling aan dat lid en
 - b. kan de in onderdeel a genoemde termijn niet worden verlengd.
2. Artikel 307n lid 5 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

Artikel 32

1. De toegelaten instelling doet jaarlijks voor 1 juli aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar zij haar woonplaats heeft, aan het college van burgemeester en wethouders van elke gemeente waar zij feitelijk werkzaam is en aan de autoriteit toekomen:

- a. de ingevolge de artikelen 307n en 307o van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgestelde stukken over het aan die datum voorafgaande boekjaar en
 - b. de verklaringen en mededelingen die voortvloeien uit het onderzoek, bedoeld in artikel 307p van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de beoordeling van de in het eerste lid bedoelde stukken door de autoriteit.

Artikel 33

1. Artikel 307p van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing op de jaarverslagen van toegelaten instellingen.
2. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent het onderzoek, bedoeld in artikel 307p lid 1 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dat op jaarrekeningen en jaarverslagen van toegelaten instellingen betrekking heeft.

Afdeling 3. Werkzaamheden

Artikel 34

1. Indien de toegelaten instelling voornemens is in een gemeente feitelijk werkzaam te zijn, vraagt zij een verklaring van geen bezwaar aan bij het college van burgemeester en wethouders van die gemeente en van de gemeente waar zij haar woonplaats heeft.
2. De toegelaten instelling is niet feitelijk werkzaam in een gemeente als eerstbedoeld in het eerste lid, indien een college van burgemeester en wethouders als bedoeld in dat lid bezwaar daartegen heeft gemaakt, of zolang zij niet van elk van die colleges van burgemeester en wethouders een verklaring van geen bezwaar heeft ontvangen.
3. De toegelaten instelling doet de verklaringen van geen bezwaar toekomen aan de autoriteit met de stukken, bedoeld in artikel 32, eerste lid, voor de in dat lid bedoelde datum.
4. Indien een toegelaten instelling niet binnen twee maanden nadat zij een aanvraag als bedoeld in het eerste lid heeft ingediend van elk van de colleges van burgemeester en wethouders, bedoeld in dat lid, een verklaring van geen bezwaar heeft ontvangen, kan zij Onze Minister verzoeken in het belang van de volkshuisvesting in te stemmen met het feitelijk werkzaam zijn in de gemeente, eerstbedoeld in dat lid. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent dat verzoek en de behandeling door Onze Minister van dat verzoek.
5. Voordat Onze Minister op het verzoek, bedoeld in het vierde lid, beslist, stelt hij de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten, bedoeld in het eerste lid, die bezwaar hebben gemaakt tegen het feitelijk aldaar werkzaam zijn door de toegelaten instelling, in de gelegenheid hun zienswijzen daarop aan hem kenbaar te maken. Die gemeenten kunnen binnen vier weken nadien hun zienswijzen aan hem doen toekomen.

Artikel 35

1. De toegelaten instelling draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is.
2. De toegelaten instelling zet haar middelen bij voorrang in ter voldoening aan het eerste lid, en overigens ten behoeve van de volkshuisvesting, waartoe, in bij algemene maatregel van

bestuur bepaalde gevallen, behoort het inzetten van middelen ten behoeve van het door andere toegelaten instellingen toepassing geven aan het eerste lid.

3. De toegelaten instelling bestemt batige saldi en andere middelen, voor zover aanhouding daarvan niet noodzakelijk is voor haar voortbestaan in financieel opzicht, uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen daaromtrent nadere voorschriften worden gegeven.

Artikel 36

1. De toegelaten instelling stelt een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden, waaruit de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is kunnen afleiden welke werkzaamheden op hun grondgebied zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt. Het overzicht heeft mede betrekking op de rechtspersonen en vennootschappen met welke een verbinding als bedoeld in artikel 21 bestaat. De toegelaten instelling voert overleg over het overzicht met de belanghebbendenvertegenwoordiging en met de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame organisaties.

2. Het overzicht, bedoeld in het eerste lid, heeft betrekking op het eerstvolgende kalenderjaar en kan betrekking hebben op een of meer daaropvolgende kalenderjaren.

3. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent het overzicht, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 37

1. De toegelaten instelling draagt er zorg voor dat de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is op 1 november van elk jaar beschikken over het overzicht, bedoeld in artikel 36, eerste lid.

2. De toegelaten instelling verzoekt jaarlijks, tegelijk met de toezending van het overzicht, bedoeld in artikel 36, eerste lid, om een overleg met de betrokken colleges van burgemeester en wethouders met het oog op te maken afspraken over de uitvoering van het in de betrokken gemeenten geldende volkshuisvestingsbeleid in ten minste het kalenderjaar dat direct volgt op de in het eerste lid bedoelde datum.

3. De toegelaten instelling doet het overzicht, bedoeld in artikel 36, eerste lid, en, indien van toepassing, de op grond van het tweede lid gemaakte afspraken voor 1 februari volgend op de in het eerste lid bedoelde datum aan de autoriteit toekomen.

Artikel 38

1. Het gebied van de volkshuisvesting omvat uitsluitend het door de toegelaten instelling of door een rechtspersoon of vennootschap met welke een verbinding als bedoeld in artikel 21 bestaat:

a. doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en hun onroerende aanhorigheden, alsmede bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;

- b. in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en hun onroerende aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;
 - c. aan bewoners van haar voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, en, aan personen die haar te kennen geven een zodanige woongelegheden te willen betrekken, verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met hun huisvesting;
 - d. doen bouwen en verwerven van gebouwen die een maatschappelijke gebruiksbestemming hebben en hun onroerende aanhorigheden, alsmede bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige gebouwen en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
 - e. in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar gebouwen als bedoeld in onderdeel d en hun onroerende aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;
 - f. bijdragen aan de leefbaarheid;
 - g. doen bouwen en verwerven van gebouwen die een bedrijfsmatige gebruiksbestemming hebben en hun onroerende aanhorigheden, alsmede bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige gebouwen en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
 - h. in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar gebouwen als bedoeld in onderdeel g en hun onroerende aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;
 - i. verrichten van de werkzaamheden die voortvloeien uit tussen gemeenten en toegelaten instellingen overeengekomen beleidsplannen die zijn gericht op het oplossen van problemen en het wegwerken van achterstanden in wijken, buurten en buurtschappen;
 - j. tijdelijk bijdragen aan de herontwikkeling van onroerende zaken en de direct daaraan grenzende omgeving, anders dan bedoeld in de onderdelen a tot en met i, en
 - k. verrichten van de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met j.
2. Het gebied van de volkshuisvesting omvat de werkzaamheden, genoemd in het eerste lid, onderdelen d tot en met h, voor zover deze worden verricht in wijken, buurten of buurtschappen waar woongelegenheden als bedoeld in onderdeel a van dat lid gelegen zijn, en voor zover de gebouwen, bedoeld in de onderdelen d en g van dat lid, een op een zodanige wijk, buurt of buurtschap gerichte functie hebben.
3. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent het toepassingsbereik van het eerste lid, onderdelen c, d en f tot en met j.

Artikel 39

1. De toegelaten instelling geeft voorrang aan:
- a. de werkzaamheden, genoemd in artikel 38, eerste lid, onderdelen a, b, c en k, voor zover die te verhuren woongelegenheden betreffen met een rekenhuur als bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van die wet genoemde bedrag, en
 - b. het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting.

2. De toegelaten instelling wijst woongelegenheden als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, bij voorrang toe aan huishoudens die in aanmerking komen voor een huurtoeslag in de zin van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 40

1. Aan de toegelaten instelling worden overeenkomstig artikel 86, tweede lid, van het Verdrag van de Europese Gemeenschappen als diensten van algemeen economisch belang opgedragen:

a. de werkzaamheden waaraan zij ingevolge artikel 39, eerste lid, voorrang geeft, en
b. de werkzaamheden, genoemd in artikel 38, eerste lid, onderdelen d, e, f en i, en, voor zover daarmee verband houdende, de werkzaamheden, genoemd in artikel 38, eerste lid, onderdeel k.

2. De toegelaten instelling wijst ten minste 90% van haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 39, eerste lid, onderdeel a, toe aan huishoudens met een belastbaar inkomen als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van ten hoogste een bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen bedrag, en wijst haar andere zodanige woongelegenheden toe volgens bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent gegeven voorschriften.

3. Indien in een woningmarktregio de verhouding tussen de vraag naar en het aanbod van woongelegenheden als bedoeld in artikel 39, eerste lid, onderdeel a, zodanig is dat toegelaten instellingen in die regio het tweede lid redelijkerwijs niet kunnen naleven, kan bij algemene maatregel van bestuur voor ten hoogste vier jaar voor die woningmarktregio een lager percentage worden vastgesteld dan het percentage, genoemd in het tweede lid. Bij een zodanige maatregel wordt voor ten hoogste vier jaar voor een of meer andere woningmarktregio's een zodanig hoger percentage dan het percentage, genoemd in het tweede lid, vastgesteld, dat de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in de betrokken woningmarktregio's gezamenlijk voldoen aan dat lid. Onze Minister doet geen voordracht voor een zodanige algemene maatregel van bestuur dan nadat hij zich ervan heeft vergewist dat andere toegelaten instellingen niet onredelijk worden benadeeld door de voorgenomen daarin vast te stellen percentages, en dat aannemelijk is dat aan de in de eerste volzin bedoelde situatie een einde komt binnen de beoogde werkingsduur van een zodanige algemene maatregel van bestuur. Bij algemene maatregel van bestuur worden de in dit lid bedoelde woningmarktregio's vastgesteld.

4. De compensatie voor de werkzaamheden waaraan de toegelaten instelling ingevolge artikel 39, eerste lid, voorrang geeft, komt haar in elk geval volledig toe, indien zij voldoet aan het tweede lid. De autoriteit beoordeelt jaarlijks voor 1 december of in het aan die datum voorafgaande jaar de eerste volzin op de toegelaten instelling van toepassing was, waarbij zij, indien van toepassing, het betrokken in het derde lid bedoelde percentage in aanmerking neemt, en verstrekt dat oordeel aan de toegelaten instelling. Zij kan volgens bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften besluiten, dat de toegelaten instelling in het kalenderjaar dat direct volgt op de in de eerste volzin bedoelde datum geen compensatie toekomt voor werkzaamheden als genoemd in artikel 38, eerste lid, onderdeel a, b, c en k, voor zover die werkzaamheden bij dat besluit aan te wijzen woongelegenheden betreffen als bedoeld in artikel 39, eerste lid, onderdeel a. Dat besluit is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

5. De toegelaten instelling besteedt aan:

- a. de werkzaamheden, genoemd in artikel 38, eerste lid, onderdeel d, voor zover zij bestaan uit doen bouwen, en
 - b. de werkzaamheden, genoemd in artikel 38, eerste lid, onderdeel e, voor zover zij bestaan uit treffen van voorzieningen aan haar gebouwen en hun onroerende aanhorigheden.
6. Bij algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de procedure van aanbestedingen als bedoeld in het vijfde lid.

Artikel 41

1. Artikel 25b, eerste lid, van de Mededingingswet is van overeenkomstige toepassing op toegelaten instellingen.
2. Artikel 25d van de Mededingingswet is niet van toepassing op toegelaten instellingen.
3. De administratie, de jaarrekeningen en de jaarverslagen van de toegelaten instellingen worden overeenkomstig het eerste en tweede lid ingericht. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen daaromtrent nadere voorschriften worden gegeven.

Artikel 42

1. De toegelaten instelling die zich verbindt met een andere rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 21, draagt er zorg voor dat die rechtspersoon of vennootschap mede werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, waarbij, behoudens het vierde lid en volgens bij algemene maatregel van bestuur te geven voorschriften, het door de toegelaten instelling verschaft aandeel in haar vermogen verhoudingsgewijs ten hoogste gelijk is aan het aandeel van haar werkzaamheden op dat gebied in het geheel van haar werkzaamheden.
2. De toegelaten instelling die zich verbindt met een andere rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 21, vervreemdt woongelegenheden of gebouwen als bedoeld in artikel 39, eerste lid, onderdeel a, respectievelijk artikel 38, eerste lid, onderdeel d, of hun onroerende aanhorigheden niet aan die rechtspersoon of vennootschap, en draagt de economische eigendom daarvan niet aan die rechtspersoon of vennootschap over, een en ander behoudens in bij algemene maatregel van bestuur te bepalen gevallen. In die gevallen draagt de toegelaten instelling er zorg voor dat de verkrijgende rechtspersoon of vennootschap bij haar werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting het bepaalde bij en krachtens bij die maatregel aan te wijzen artikelen van deze afdeling naleeft.
3. Het door de toegelaten instelling verschaft aandeel in de gezamenlijke vermogens van de rechtspersonen en vennootschappen met welke een verbinding als bedoeld in artikel 21 bestaat, belooft niet meer dan een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen deel van haar eigen vermogen.
4. De werkzaamheden, genoemd in artikel 38, eerste lid, onderdeel j, waarmee investeringen gemoeid zijn die een bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen bedrag te boven gaan:
 - a. worden door een of meer toegelaten instellingen ondergebracht in een naamloze of besloten vennootschap, indien en zolang het door die toegelaten instelling of instellingen gezamenlijk verschaft aandeel in het vermogen van die vennootschap ten hoogste een derde deel van het balanstotaal van die vennootschap belooft, en
 - b. worden niet verricht door toegelaten instellingen of rechtspersonen of vennootschappen met welke een verbinding als bedoeld in artikel 21 bestaat, indien en zolang dat aandeel een groter deel van dat balanstotaal belooft of zou belopen.

5. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent voorafgaande instemming met de werkzaamheden, bedoeld in de aanhef van het vierde lid, van de gemeente of gemeenten waar zij zijn voorzien.

6. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de financiële verhoudingen tussen de toegelaten instelling en rechtspersonen of vennootschappen met welke een verbinding als bedoeld in artikel 21 bestaat.

Artikel 43

1. De gemiddelde huurprijs van de woningen van de toegelaten instelling op 1 juli van enig jaar is niet hoger dan de gemiddelde huurprijs van die woningen op 30 juni daaraan voorafgaand, vermeerderd met een bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld percentage.

2. Bij de berekening van de gemiddelde huurprijs, bedoeld in het eerste lid, wordt geen rekening gehouden met woningen:

- a. waarvoor een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek geldt;
- b. die met ingang van 1 juli van het betrokken jaar voor het eerst of aan een opvolgende huurder zijn verhuurd;
- c. waarvan de huurprijs met ingang van 1 juli van het betrokken jaar is verhoogd als gevolg van een woningverbetering als bedoeld in artikel 255 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, of
- d. die een onzelfstandige woonruimte vormen.

Artikel 44

1. De toegelaten instelling draagt zorg voor een sobere en doelmatige bedrijfsvoering.

2. De toegelaten instelling draagt zorg voor een administratie die een juist en volledig inzicht geeft in haar werkzaamheden en haar financiële aangelegenheden.

3. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de in het eerste en tweede lid genoemde onderwerpen.

Artikel 45

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent:

- a. fusies waarbij toegelaten instellingen betrokken zijn;
- b. een regeling voor de behandeling van klachten door toegelaten instellingen;
- c. de betrokkenheid van toegelaten instellingen bij volkshuisvesting buiten Nederland;
- d. een reglement met betrekking tot sloop en renovatie, of
- e. de prijs waartegen woongelegenheden van toegelaten instellingen kunnen worden vervreemd aan natuurlijke personen die deze voor eigen bewoning zullen gaan gebruiken.

Afdeling 4. De Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting

Artikel 46

1. Er is een Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

2. De autoriteit is gevestigd te Den Haag.
3. De autoriteit bezit rechtspersoonlijkheid.

Artikel 47

1. De autoriteit oefent toezicht uit op de toegelaten instellingen. Daartoe:
 - a. geeft zij uitvoering aan de artikelen 20, vijfde lid, 21, derde lid, 23, tweede en vierde lid, 27, eerste lid, 40, vierde lid, 104a en 105;
 - b. beoordeelt zij de stukken, bedoeld in de artikelen 29 en 32, en verstrekt zij dat oordeel aan de toegelaten instellingen en aan Onze Minister, welk oordeel in elk geval betreft de financiële situatie van toegelaten instellingen, hun financieel beheer als bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdeel c, hun werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting, de naleving door hen van het bepaalde bij en krachtens deze wet, de integriteit van hun bestuurders en hun werknemers en het functioneren van hun raad van toezicht, alsmede de financiële situatie van de rechtspersonen en vennootschappen met welke een verbinding als bedoeld in artikel 21 bestaat, hun werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting en de naleving door hen van het bepaalde bij en krachtens deze wet;
 - c. vormt zij zich op aanvragen of verzoeken van toegelaten instellingen of op verzoeken van Onze Minister, van welke de beoordeling haar bij deze wet is opgedragen of die daartoe naar haar oordeel anderszins aanleiding geven, een oordeel omtrent een of meer van de in onderdeel b bedoelde onderwerpen;
 - d. kan zij op grond van een oordeel als bedoeld in onderdeel b of c dat inhoudt dat de toegelaten instelling niet beschikt over de voor haar werkzaamheden noodzakelijk te achten financiële middelen, haar verzoeken om maatregelen te treffen om aan die situatie een einde te maken;
 - e. kan zij, in bij algemene maatregel van bestuur te bepalen gevallen, in het belang van de volkshuisvesting een toegelaten instelling een aanwijzing geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten;
 - f. verschaft zij Onze Minister jaarlijks, met betrekking tot alle toegelaten instellingen gezamenlijk, inzicht in elk geval de in onderdeel b genoemde onderwerpen;
 - g. verschaft zij Onze Minister op diens verzoek inzicht in een of meer van de in onderdeel b genoemde onderwerpen met betrekking tot een afzonderlijke toegelaten instelling of een rechtspersoon of vennootschap met welke een verbinding als bedoeld in artikel 21 bestaat, en
 - h. adviseert zij Onze Minister omtrent door hem in het kader van diens toezicht te nemen maatregelen.
2. De autoriteit heeft een fonds, waaruit zij, volgens bij algemene maatregel van bestuur gegeven voorschriften, subsidies aan toegelaten instellingen kan verstrekken:
 - a. ter bevordering van hun financiële sanering, indien de financiële middelen ontbreken om hun werkzaamheden te kunnen voortzetten en zij geen andere maatregelen treffen om aan die situatie een einde te maken, welke subsidies worden verstrekt op grond van plannen als bedoeld in artikel 27, tweede lid, eerste volzin, of
 - b. ter tegemoetkoming in de kosten van hun werkzaamheden.
3. De autoriteit verleent geen garanties.
4. Onze Minister informeert beide kamers der Staten-Generaal over het in het eerste lid, onderdeel f, bedoelde inzicht.

Artikel 48

1. Onze Minister stelt beleidsregels vast, waarin wordt bepaald binnen welke kaders de autoriteit uitvoering geeft aan het bepaalde bij en krachtens artikel 47.
2. De autoriteit stelt jaarlijks voor 1 december uitvoeringsregels vast, waarin wordt bepaald op welke wijze zij uitvoering geeft aan het bepaalde bij en krachtens artikel 47 en aan de beleidsregels, bedoeld in het eerste lid. De uitvoeringsregels zijn van toepassing op het eerstvolgende kalenderjaar.

Artikel 49

1. De autoriteit bestaat met inbegrip van de voorzitter uit drie tot vijf leden.
2. De leden worden, behoudens tussentijds ontslag, benoemd voor ten hoogste vier jaar. Zij kunnen eenmalig voor ten hoogste vier jaar worden herbenoemd. Degene die in de autoriteit is benoemd ter vervulling van een tussentijds ontstane vacature treedt af op het tijdstip waarop degene in wiens plaats hij is benoemd had moeten aftreden.
3. Het lidmaatschap van de autoriteit is onverenigbaar met:
 - a. het lidmaatschap van een orgaan van, en een functie bij, een toegelaten instelling of een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van toegelaten instellingen te behartigen;
 - b. het lidmaatschap van een college van burgemeester en wethouders of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van gemeenten te behartigen;
 - c. het lidmaatschap van een college van gedeputeerde staten of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van provincies te behartigen, en
 - d. een functie als ambtenaar bij een provincie, een gemeente of een waterschap, een functie bij een organisatie als bedoeld in onderdeel b of c, en enige andere functie, indien de aan die functie verbonden werkzaamheden meebrengen dat een betrokkenheid ontstaat of kan ontstaan bij de werkzaamheden van de autoriteit of bij de ontwikkeling of de uitvoering van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting.

Artikel 50

De autoriteit stelt een bestuursreglement vast.

Artikel 51

1. De kosten van de autoriteit worden gedekt door de bijdragen, bedoeld in het tweede lid, en andere inkomsten.
2. Elke toegelaten instelling die op 1 januari van een kalenderjaar als zodanig bestaat, is over dat kalenderjaar een bijdrage aan de autoriteit verschuldigd. De autoriteit bepaalt de hoogte van de bijdrage volgens bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te geven voorschriften. Het besluit tot bepaling van de hoogte van de bijdrage behoeft de voorafgaande instemming van Onze Minister.
3. Onze Minister kan, indien hij van oordeel is dat de autoriteit op de in het tweede lid bedoelde datum over voldoende financiële middelen zal beschikken om zonder storting van een bijdrage als bedoeld in dat lid ten minste een jaar uitvoering te geven aan artikel 47, voor die datum bepalen dat een zodanige bijdrage niet verschuldigd is over het kalenderjaar waarin die datum valt.

Artikel 52

1. De autoriteit stelt het jaarverslag, bedoeld in artikel 18, eerste lid, van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen, de jaarrekening, bedoeld in artikel 34, eerste lid, van die wet, en de verklaring, bedoeld in artikel 35, tweede lid, van die wet, algemeen verkrijgbaar.
2. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de in het eerste lid bedoelde jaarrekening en verklaring, en omtrent de aan die verklaring ten grondslag liggende controle.

Afdeling 5. Toezicht en bewind

Artikel 53

1. De toegelaten instellingen staan onder toezicht van Onze Minister en de autoriteit. Onze Minister neemt, behoudens de artikelen 47, eerste lid, onderdeel e, 104a en 105, de bij of krachtens deze wet voorziene maatregelen bij het niet naleven van het bij of krachtens deze wet bepaalde, en doet de daartoe ingevolge deze wet noodzakelijke verzoeken.
2. Onze Minister behandelt geschillen tussen gemeenten en toegelaten instellingen omtrent de bijdragen van toegelaten instellingen aan het in die gemeenten geldende volkshuisvestingsbeleid. Bij algemene maatregel van bestuur worden daaromtrent nadere voorschriften gegeven.
3. Op verzoek van Onze Minister of de autoriteit verleent de toegelaten instelling onverwijld inzage in de door hem of haar verlangde bescheiden en verstrekt zij hem of haar de door hem of haar verlangde inlichtingen, voor zover dit naar zijn of haar oordeel voor uitoefening van het toezicht nodig is.

Artikel 54

Onze Minister kan, behoudens artikel 47, eerste lid, onderdeel e, in het belang van de volkshuisvesting een toegelaten instelling een aanwijzing geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten.

Artikel 55

1. In een aanwijzing als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel e, of 54 wordt een termijn gesteld binnen welke de toegelaten instelling daaraan dient te voldoen.
2. Een aanwijzing omvat de gevolgen die Onze Minister of de autoriteit verbindt aan het niet voldoen aan die aanwijzing.
3. Bij een besluit om een aanwijzing te geven, wordt betrokken de situatie van de volkshuisvesting in de gemeenten waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam is.
4. Alvorens een aanwijzing te geven kan:
 - a. Onze Minister, indien dit naar zijn oordeel wegens de aard van de voorgenomen aanwijzing noodzakelijk is, een of meer gemeenten of de autoriteit in de gelegenheid stellen binnen een door hem te stellen termijn hun zienswijze over die toepassing aan hem kenbaar te maken;
 - b. de autoriteit, indien dit naar haar oordeel wegens de aard van de voorgenomen aanwijzing noodzakelijk is, een of meer gemeenten in de gelegenheid stellen binnen een door haar te stellen termijn hun zienswijze over die toepassing aan haar kenbaar te maken.
5. Van een aanwijzing wordt mededeling gedaan in de *Staatscourant*.

Artikel 56

Een verzoek aan een toegelaten instelling om een bepaalde gedragslijn te volgen waarin niet is aangegeven welke gevolgen Onze Minister of de autoriteit verbindt aan het niet voldoen aan dat verzoek, is geen aanwijzing in de zin van artikel 47, eerste lid, onderdeel e, of 54.

Artikel 57

1. Onze Minister kan in het belang van de volkshuisvesting bepalen dat een toegelaten instelling voor een door hem te bepalen tijdvak door hem aangegeven handelingen slechts kan verrichten met de voorafgaande instemming van een of meer door hem aangewezen personen of instanties, dan wel met zijn voorafgaande instemming. Een gemeente kan niet als instantie als bedoeld in de eerste volzin worden aangewezen.
2. Onze Minister kan, indien een toegelaten instelling niet binnen de in artikel 55, eerste lid, bedoelde termijn voldoet aan een aanwijzing als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel e, of 54, die de verplichting inhoudt tot handelingen die redelijkerwijs niet kunnen worden verricht zonder dat voorafgaand daaraan een schriftelijk plan daarvoor is opgesteld, bepalen dat een of meer door hem aangewezen personen of instanties dat plan opstellen. De toegelaten instelling verleent die personen of instanties alle medewerking daarbij. Een gemeente kan niet als instantie als bedoeld in dit lid worden aangewezen.
3. Onze Minister geeft geen toepassing aan het tweede lid dan nadat hij de toegelaten instelling in de gelegenheid heeft gesteld binnen een door hem te bepalen termijn aannemelijk te maken dat zij binnen een redelijke termijn zal voldoen aan de in de eerste volzin van dat lid bedoelde aanwijzing.
4. De kosten die gemoeid zijn met de door Onze Minister aan personen of instanties als bedoeld in het eerste en tweede lid opgedragen werkzaamheden komen voor rekening van de toegelaten instelling.

Artikel 58

1. Indien een toegelaten instelling het belang van de volkshuisvesting ernstige schade berokkent, redelijkerwijs in die situatie geen verbetering te voorzien is en een andere daartegen gerichte maatregel dan het onder bewind stellen van die toegelaten instelling niet doeltreffender zou zijn, kan de rechtbank binnen welker rechtsgebied zij haar woonplaats heeft haar onder bewind stellen op een daartoe strekkend verzoek van Onze Minister. Onze Minister kan bij zijn verzoek personen voor benoeming tot bewindvoerder voordragen en voorstellen doen omtrent hun beloning.
2. De rechtbank behandelt het verzoek binnen twee weken nadat hij het heeft ontvangen. Hij kan inzage nemen of, door daartoe door hem aangewezen deskundigen, doen nemen van zakelijke gegevens en bescheiden van de betrokken toegelaten instelling.
3. Een toegelaten instelling die surseance van betaling heeft aangevraagd, aan welke surseance van betaling is verleend, van welke het faillissement is aangevraagd of die failliet is verklaard kan niet onder bewind worden gesteld in de zin van dit artikel.

Artikel 59

1. Bij een beslissing waarbij een toegelaten instelling onder bewind wordt gesteld, benoemt de rechtbank een of meer bewindvoerders en regelt hij hun beloning. De beloning komt voor rekening van de toegelaten instelling.
2. De bewindvoerders maken onverwijld een uittreksel van de uitspraak bekend in de *Staatscourant* en in een of meer bij de uitspraak aangewezen dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen. Het uittreksel vermeldt naam en woonplaats van de toegelaten instelling en de woonplaats of het kantoor van de bewindvoerders, alsmede de datum van de uitspraak.
3. De uitspraak is uitvoerbaar bij voorraad, onverminderd enige daartegen gerichte voorziening. Gedurende acht dagen na de uitspraak kan daartegen hoger beroep worden ingesteld bij het gerechtshof binnen welks rechtsgebied de betrokken toegelaten instelling haar woonplaats heeft. Het gerechtshof behandelt het beroep binnen twee weken nadat het beroepschrift heeft ontvangen.
4. Gedurende acht dagen na de uitspraak van het gerechtshof in hoger beroep kan daartegen beroep in cassatie worden ingesteld. De Hoge Raad behandelt het beroep binnen twee weken nadat hij het beroepschrift heeft ontvangen.

Artikel 60

1. De bewindvoerders oefenen bij uitsluiting alle bevoegdheden uit van de organen van de toegelaten instelling, tenzij de rechtbank heeft bepaald dat een orgaan zijn bevoegdheden kan blijven uitoefenen. Zij doen voorts onverwijld aan de Kamer van Koophandel en Fabrieken binnen welker gebied de toegelaten instelling haar woonplaats heeft opgaaf van de uitspraak van de rechtbank en van de gegevens over zichzelf die over een bestuurder worden verlangd.
2. Een rechtshandeling die door een orgaan van de toegelaten instelling wordt verricht na de uitspraak van de rechtbank en voor het tijdstip waarop degenen die bij die rechtshandeling een belang hebben voor het eerst van die uitspraak kennis kunnen nemen, is geldig. Het tijdstip, bedoeld in de eerste volzin, is de datum van uitgifte van de *Staatscourant* waarin een uittreksel van die uitspraak is bekendgemaakt.

Artikel 61

1. De leden van de organen van de toegelaten instelling en de personen die voor haar werkzaamheden verrichten, verlenen alle door de bewindvoerders gevraagde medewerking.
2. Indien meer dan een bewindvoerder is benoemd, is voor de geldigheid van hun handelingen toestemming van de meerderheid van de bewindvoerders of, bij staking van stemmen, een beslissing van de president van de rechtbank vereist.
3. De rechtbank kan te allen tijde een bewindvoerder ontslaan en hem door een andere bewindvoerder vervangen, dan wel aan hem een of meer bewindvoerders toevoegen, een en ander ambtshalve dan wel op verzoek van die bewindvoerder zelf, van een of meer andere bewindvoerders of van Onze Minister.
4. De bewindvoerders brengen tijdens de uitoefening van hun bevoegdheden telkens na verloop van drie maanden, alsmede na beëindiging daarvan, zo spoedig mogelijk verslag over hun werkzaamheden uit aan de rechtbank en aan Onze Minister.

Artikel 61a

1. Het bewind eindigt twee jaar na de uitspraak van de rechtbank waarbij de betrokken toegelaten instelling onder bewind is gesteld. Het bewind eindigt voorts met onmiddellijke ingang na het onherroepelijk worden van een benoeming van een of meer bewindvoerders in een aan de betrokken toegelaten instelling verleende surseance van betaling of van een of meer curatoren in haar faillissement.
2. Indien naar het oordeel van Onze Minister voor het tijdstip, genoemd in de eerste volzin van het eerste lid, de voorwaarden zijn geschapen waaronder de toelating niet langer het belang van de volkshuisvesting ernstige schade berokkent en niet op korte termijn dat belang ernstige schade zal berokkenen, verzoekt hij de rechtbank het bewind op te heffen. Bij zijn besluit waarbij het bewind wordt opgeheven, ontslaat de rechtbank de bewindvoerders.

Afdeling 6. Algemeenverbindendverklaring van overeenkomsten met of tussen toegelaten instellingen

Artikel 61b

Onze Minister kan, indien dat naar zijn oordeel in het belang van de volkshuisvesting is, op een met redenen omklede aanvraag een overeenkomst tussen toegelaten instellingen, onderling of met een of meer andere partijen, omtrent bij algemene maatregel van bestuur bepaalde onderwerpen algemeen verbindend verklaren voor alle toegelaten instellingen.

Artikel 61c

1. Een aanvraag om toepassing van artikel 61b kan slechts worden ingediend door ten minste tweederde van de toegelaten instellingen, die gezamenlijk de eigendom hebben van ten minste tweederde van het aantal woongelegenheden dat in eigendom van toegelaten instellingen is. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de bij de aanvraag over te leggen gegevens.
2. Op de voorbereiding van een besluit op de aanvraag is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In afwijking van artikel 3:15, eerste en tweede lid, van die wet kan eenieder zienswijzen naar voren brengen.
3. Onze Minister kan aan een besluit tot toepassing van artikel 61b voorschriften of beperkingen verbinden. Hij gaat daartoe in elk geval over, voor zover de in dat artikel bedoelde overeenkomst ten doel heeft beroep op de rechter omtrent het in die overeenkomst bepaalde uit te sluiten, of enig onderscheid te maken tussen toegelaten instellingen die partij zijn bij die overeenkomst en de overige toegelaten instellingen.
4. Een besluit tot toepassing van artikel 61b heeft geen terugwerkende kracht. Het geldt voor een daarbij aangegeven termijn van ten hoogste vijf jaar.

Artikel 61d

Onze Minister neemt slechts een besluit tot toepassing van artikel 61b, indien:

- a. uit de in dat artikel bedoelde overeenkomst blijkt voor welke periode deze geldt, en
- b. voor elke toegelaten instelling door die toepassing komt vast te staan welke financiële of andere gevolgen voor haar daaruit voortvloeien.

Artikel 61e

1. Onze Minister kan op een met redenen omklede aanvraag van een toegelaten instelling ontheffing verlenen van het voor haar verbindend zijn van een overeenkomst als bedoeld in artikel 61b, indien:
 - a. die toegelaten instelling aannemelijk maakt dat zij het belang van de volkshuisvesting waarop die overeenkomst betrekking heeft op een ten minste gelijkwaardige wijze zal behartigen als in de situatie dat die overeenkomst voor haar verbindend blijft, of
 - b. in het geval dat uit dat verbindend zijn voor haar financiële verplichtingen voortvloeien: die toegelaten instelling naar het oordeel van de autoriteit niet beschikt over de voor haar werkzaamheden noodzakelijk te achten financiële middelen, of naar haar oordeel na nakoming van die verplichtingen niet meer daarover zou beschikken.
2. Onze Minister kan aan een besluit tot ontheffing voorschriften of beperkingen verbinden. Het besluit heeft geen terugwerkende kracht.
3. Onze Minister kan een ontheffing ambtshalve of op een daartoe strekkende aanvraag intrekken of wijzigen, indien:
 - a. naar zijn oordeel niet meer wordt voldaan aan het eerste lid;
 - b. de bij de aanvraag om die ontheffing verstrekte gegevens zodanig onjuist zijn of onvolledig blijken, dat daarop een andere beslissing zou zijn genomen, indien bij de beoordeling daarvan de juiste of volledige gegevens bekend waren geweest;
 - c. voor Nederland verbindende internationale verplichtingen, of voorschriften met het oog op de nakoming daarvan, daartoe noodzaken, of
 - d. de toegelaten instelling op welke de ontheffing van toepassing is, om die intrekking of wijziging heeft verzocht.
4. Op de voorbereiding van een besluit als bedoeld in het eerste en derde lid is artikel 61c, tweede en derde lid, van overeenkomstige toepassing. Onze Minister stelt, indien zij niet om de intrekking of wijziging van de ontheffing heeft verzocht, de toegelaten instelling op welke de ontheffing van toepassing is in kennis van zijn voornemen tot intrekking of wijziging daarvan, voordat hij daarover een besluit neemt.

Artikel 61f

1. Onze Minister kan een besluit tot toepassing van artikel 61b intrekken, indien:
 - a. naar zijn oordeel het van kracht blijven van dat besluit het belang van de volkshuisvesting ernstige schade zou berokkenen;
 - b. de bij de aanvraag om toepassing van artikel 61b verstrekte gegevens zodanig onjuist zijn of onvolledig blijken, dat daarop een andere beslissing zou zijn genomen, indien bij de beoordeling daarvan de juiste of volledige gegevens bekend waren geweest, of
 - c. voor Nederland verbindende internationale verplichtingen, of voorschriften met het oog op de nakoming daarvan, daartoe noodzaken.
2. Alvorens een besluit tot toepassing van artikel 61b in te trekken op de grond, genoemd in het eerste lid, onderdeel a, stelt Onze Minister degenen die de aanvraag om die toepassing hebben gedaan, in de gelegenheid hun zienswijze naar voren te brengen.
3. Op de voorbereiding van een besluit als bedoeld in het eerste lid op een van de gronden, genoemd in onderdeel b of c van dat lid, is artikel 61c, tweede en derde lid, van overeenkomstige toepassing.
4. Een besluit tot intrekking van een besluit tot toepassing van artikel 61b heeft geen terugwerkende kracht.

Artikel 61g

Elke toegelaten instelling is tot nakoming van een voor haar geldende algemeen verbindend verklaarde overeenkomst gehouden tegenover ieder ander die bij die nakoming een redelijk belang heeft.

Artikel 61h

De artikelen 61b, 61c, eerste, tweede en derde lid, 61d, aanhef en onderdeel b, en 61e tot en met 61g zijn van overeenkomstige toepassing op het voor alle toegelaten instellingen verbindend verklaren van gedragsregels die zijn opgesteld door een organisatie die zich ten doel stelt hun belangen te behartigen.

Afdeling 7. Overige bepalingen

Artikel 61i

1. Onze Minister kan verenigingen en stichtingen tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming die mede in het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn, als zodanig toelaten.
2. De artikelen 19, tweede, derde en vierde lid, 20, 22 tot en met 33, 47 tot en met 61a en 105 zijn voor zover mogelijk van toepassing. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent verenigingen of stichtingen als bedoeld in het eerste lid, waaronder in elk geval voorschriften omtrent hun werkzaamheden.

Artikel 61j

De voordracht voor een krachtens dit hoofdstuk vast te stellen algemene maatregel van bestuur wordt niet eerder gedaan dan vier weken nadat het ontwerp aan beide kamers der Staten-Generaal is overgelegd.

C

De afdelingen 3 en 3A van hoofdstuk V vervallen.

D

In artikel 75, tweede lid, wordt "woningen, woonwagens en standplaatsen" telkens vervangen door: woongelegenheden.

E

Na artikel 104 wordt een artikel ingevoegd, luidend:

Artikel 104a

1. De autoriteit kan een toegelaten instelling aan welke de compensatie, bedoeld in artikel 40, vierde lid, niet volledig toekomt verplichten tot betaling van een geldsom ten laste van het, volgens bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te geven voorschriften aan die toegelaten instelling toe te rekenen, rentevoordeel als gevolg van het door die toegelaten instelling kunnen aantrekken van leningen met gebruikmaking van een daartoe in het bijzonder in het leven geroepen voorziening.
2. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid.

F

Artikel 105, eerste lid, komt te luiden:

1. Onze Minister of de autoriteit kan aan een toegelaten instelling die in strijd handelt met het bepaalde bij of krachtens hoofdstuk IV, afdeling 1, 2 of 3, of artikel 61g, of met een maatregel als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel e, 54 of 57, een last onder dwangsom opleggen.

G

Artikel 121, onderdeel b, komt te luiden:

- b. hoofdstuk IV, voor zover die algemene maatregelen van bestuur betrekking hebben op toegelaten instellingen;.

ARTIKEL II

Indien het bij Koninklijke boodschap van 3 juli 2009 ingediende voorstel van wet tot wijziging van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek houdende regels voor de vereniging of stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming (32 003), na tot wet te zijn verheven, op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet nog niet in werking is getreden:

- a. wordt tot het tijdstip van inwerkingtreding van dat, tot wet verheven, wetsvoorstel in artikel 1, eerste lid, onderdeel s, van de Woningwet voor "als bedoeld in artikel 307c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek" gelezen "als bedoeld in artikel 30";
- b. wordt tot het tijdstip van inwerkingtreding van dat, tot wet verheven, wetsvoorstel in artikel 1, eerste lid, onderdeel t, van de Woningwet voor "als bedoeld in artikel 307h van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek" gelezen "als bedoeld in artikel 33c";
- c. wordt tot het tijdstip van inwerkingtreding van dat, tot wet verheven, wetsvoorstel in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet voor "verenigingen en stichtingen tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming" gelezen "verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen";
- d. wordt tot het tijdstip van inwerkingtreding van dat, tot wet verheven, wetsvoorstel in artikel 19, tweede lid, van de Woningwet voor "de vereniging of stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming" telkens gelezen "de vereniging of de stichting";

e. komt hoofdstuk IV, afdeling 2, van de Woningwet tot het tijdstip van inwerkingtreding van dat, tot wet verheven, wetsvoorstel te luiden:

Afdeling 2. Rechtsvorm en organisatie

§ 1. Rechtsvorm

Artikel 22

1. Voor zover in deze afdeling niet anders is bepaald, zijn titel 7, titel 8, afdeling 2, en titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing op toegelaten instellingen.
2. Tenzij daarvan in deze afdeling wordt afgeweken:
 - a. zijn de bepalingen van titel 2 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing op toegelaten instellingen die verenigingen zijn, en
 - b. zijn de bepalingen van titel 6 van dat boek van toepassing op toegelaten instellingen die stichtingen zijn.
3. Toegelaten instellingen zetten zich niet in de zin van artikel 18 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek om in een andere rechtsvorm dan die, genoemd in het eerste lid.

Artikel 23

1. In de statuten van een toegelaten instelling wordt bepaald dat zij werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, en wordt dat gebied omschreven overeenkomstig artikel 38, eerste en tweede lid. De autoriteit kan, in bij algemene maatregel van bestuur te bepalen gevallen, op een daartoe strekkende aanvraag van de toegelaten instelling ontheffing van de in de eerste volzin laatstgenoemde verplichting verlenen.
2. De toegelaten instelling heeft voor de wijziging van haar statuten de voorafgaande instemming van de autoriteit, behoudens artikel 33c, vijfde lid, en behoudens bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen waarin die instemming niet vereist is, en legt daartoe elke voorgenomen wijziging daarvan aan de autoriteit voor. Bij algemene maatregel van bestuur worden daaromtrent nadere voorschriften gegeven.

§ 2. Het bestuur

Artikel 24

1. Het bestuur van een toegelaten instelling die een stichting is, is bevoegd de statuten te wijzigen, tenzij de statuten anders bepalen. Bij een toegelaten instelling die een vereniging is, is de algemene vergadering bevoegd de statuten te wijzigen, op voorstel van het bestuur.
2. Het besluit tot statutenwijziging wordt niet genomen dan nadat de belanghebbendenvertegenwoordiging tijdig in de gelegenheid is gesteld het bestuur hierover advies uit te brengen.
3. Een bepaling in de statuten die wijziging van een statutaire bepaling uitsluit, is nietig.
4. Een bepaling in de statuten die de bevoegdheid tot wijziging van een of meer andere bepalingen van de statuten beperkt, kan slechts worden gewijzigd met inachtneming van gelijke beperking.
5. Een wijziging in de statuten komt, op straffe van nietigheid, tot stand bij notariële akte.

6. De bestuurders leggen een authentiek afschrift van de wijziging en de gewijzigde statuten neer ten kantore van het handelsregister.
7. De artikelen 43 leden 2 tot en met 6, 293 en 294 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.

Artikel 25

1. De benoeming van bestuurders geschiedt voor de eerste maal bij de akte van oprichting. Opvolgende bestuurders worden door de raad van toezicht benoemd. Artikel 37 leden 1 tot en met 6 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.
2. Het bestuur bestaat uit:
 - a. ten minste een lid, indien de toegelaten instelling minder dan 10.000 woongelegenheden in haar bezit heeft, of
 - b. ten minste twee leden, indien de toegelaten instelling ten minste 10.000 woongelegenheden in haar bezit heeft.
3. Het lidmaatschap van het bestuur is onverenigbaar met:
 - a. het lidmaatschap van een ander orgaan van, en een andere functie bij, een toegelaten instelling;
 - b. het lidmaatschap van het bestuur van een andere rechtspersoon of vennootschap die een onderneming drijft met welke de toegelaten instelling enigerlei banden heeft, tenzij die rechtspersoon of vennootschap op het maatschappelijke belang gerichte werkzaamheden verricht, de raad van toezicht met dat lidmaatschap heeft ingestemd en, indien van toepassing, is voldaan aan de door de raad van toezicht daarbij gestelde voorwaarden;
 - c. het lidmaatschap van een college van burgemeester en wethouders of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van gemeenten te behartigen;
 - d. het lidmaatschap van een college van gedeputeerde staten of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van provincies te behartigen, en
 - e. een functie als ambtenaar bij het Rijk, een provincie, een gemeente of een waterschap en enige andere functie, indien de aan die functie verbonden werkzaamheden meebrengen dat een betrokkenheid ontstaat of kan ontstaan bij de werkzaamheden van de toegelaten instelling of bij de ontwikkeling of de uitvoering van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting.
4. Benoeming van bestuurders geschiedt met inachtneming van een profielschets. Deze wordt beschikbaar gesteld aan de belanghebbendenvertegenwoordiging. De profielschets bij een toegelaten instelling die een stichting is, wordt door het bestuur vastgesteld. De profielschets bij een toegelaten instelling die een vereniging is, wordt op voorstel van het bestuur vastgesteld door de algemene ledenvergadering.
5. De statuten kunnen bepalen dat de belanghebbendenvertegenwoordiging een bindende voordracht doet voor een of meer bestuurders, mits het aantal aldus voorgedragen bestuurders zodanig is, dat zij niet de meerderheid van het bestuur kunnen uitmaken. Aan een voordracht kan voorbij worden gegaan, indien deze in strijd is met de profielschets.
6. Iedere bestuurder kan te allen tijde worden geschorst en ontslagen door de raad van toezicht. Indien de belanghebbendenvertegenwoordiging de bevoegdheid heeft tot voordracht, bedoeld in het vijfde lid, bepalen de statuten op welke wijze zij wordt betrokken bij een voorgenomen schorsing en ontslag van de door haar voorgedragen bestuurder.
7. Een bestuurder dient kennis en ervaring te hebben met het leiding geven in een onderneming en affiniteit te hebben met het maatschappelijk ondernemen en met het terrein

van de volkshuisvesting. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent aan de bestuurders te stellen nadere eisen.

8. De statuten bevatten voorschriften omtrent de wijze waarop, in geval van ontstentenis of belet van bestuurders, voorlopig in het bestuur wordt voorzien.

Artikel 26

1. Het bestuur stelt reglementen vast met betrekking tot:

a. het financieel beheer van de toegelaten instelling en
b. de bijdragen, bedoeld in de artikelen 220 lid 5 en 275 lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, waarin in elk geval de hoogte van die bijdragen wordt vastgesteld.

2. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inhoud van de in het eerste lid genoemde reglementen.

Artikel 27

1. Aan de voorafgaande instemming van de raad van toezicht zijn, behoudens bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen waarin die instemming niet vereist is, onderworpen de besluiten van het bestuur omtrent:

- a. overdracht of overgang van de door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van die onderneming aan een derde;
- b. het aangaan of verbreken van duurzame samenwerking van de toegelaten instelling met een andere rechtspersoon of vennootschap dan wel als volledig aansprakelijke vennote in een commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma, indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is voor de toegelaten instelling;
- c. het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, indien daarmee ten minste een bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld bedrag gemoeid is;
- d. een voorstel tot wijziging van de statuten;
- e. een voorstel tot ontbinding van de toegelaten instelling;
- f. aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling van de toegelaten instelling;
- g. gelijktijdige beëindiging of beëindiging binnen een kort tijdsbestek van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers, of van het verbreken van een overeenkomst met personen die als zelfstandigen of als samenwerkingsverband ten behoeve van de onderneming, werkzaam zijn voor de toegelaten instelling;
- h. ingrijpende wijziging in de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de toegelaten instelling of van personen die als zelfstandigen of in een rechtspersoon daarin werkzaam zijn;
- i. het vaststellen van de profielschets, bedoeld in artikel 25, vierde lid;
- j. het vervreemden van onroerende zaken van de toegelaten instelling, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan, telkens indien daarmee ten minste een bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld bedrag gemoeid is, welk bedrag verschillend kan worden vastgesteld ten aanzien van verschillende categorieën beoogde verkrijgers van die onroerende zaken;
- k. het vaststellen van de reglementen, genoemd in artikel 26, eerste lid, en van de reglementen die het bestuur vaststelt krachtens bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent gegeven voorschriften, en
- l. het vaststellen van het overzicht, bedoeld in artikel 36, eerste lid.

2. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de instemming, bedoeld in het eerste lid.
3. Het ontbreken van de voorafgaande instemming van de raad van toezicht met een besluit als bedoeld in het eerste lid tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van bestuur of bestuurders niet aan.

Artikel 28

1. Aan de voorafgaande instemming van de autoriteit zijn, behoudens bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen waarin die instemming niet vereist is, onderworpen de besluiten van het bestuur omtrent:
 - a. het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, indien daarmee ten minste een bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld bedrag, dat hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 27, eerste lid, onderdeel c, gemoeid is;
 - b. het vervreemden van onroerende zaken van de toegelaten instelling, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan, telkens indien daarmee ten minste een bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld bedrag gemoeid is, welk bedrag verschillend kan worden vastgesteld ten aanzien van verschillende categorieën beoogde verkrijgers van die onroerende zaken, en welk bedrag of betrokken bedrag hoger is dan het bedrag of betrokken bedrag, bedoeld in artikel 27, eerste lid, onderdeel j, en
 - c. overdracht of overgang van de door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van die onderneming aan een derde.
2. Indien naar zijn oordeel de financiële middelen ontbreken om de werkzaamheden van de toegelaten instelling te kunnen voortzetten, meldt het bestuur dat onverwijld aan de autoriteit en stelt het een plan voor financiële sanering van de toegelaten instelling op. De eerste volzin is niet van toepassing indien en zolang het bestuur andere maatregelen treft om aan de in die volzin bedoelde situatie een einde te maken.
3. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de instemming, bedoeld in het eerste lid, en de melding, bedoeld in het tweede lid, en kan worden bepaald dat andere besluiten dan die, bedoeld in het eerste lid, aan de voorafgaande instemming van de autoriteit zijn onderworpen.
4. Het ontbreken van de voorafgaande instemming van de autoriteit met een besluit als bedoeld in het eerste lid, of met een ander besluit dat krachtens het derde lid aan haar voorafgaande instemming is onderworpen, tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van bestuur of bestuurders niet aan.

Artikel 29

1. Besluiten van het bestuur kunnen bij of krachtens de statuten worden onderworpen aan de voorafgaande instemming van de raad van toezicht, de belanghebbendenvertegenwoordiging en de algemene ledenvergadering, voor zover uit de wet niet anders voortvloeit.
2. De statuten voorzien in een regeling voor geschillen omtrent besluiten van of instemming met besluiten door het bestuur, de raad van toezicht, de belanghebbendenvertegenwoordiging en de algemene ledenvergadering.

§ 3. De raad van toezicht

Artikel 30

1. De toegelaten instelling heeft een raad van toezicht.
2. De raad van toezicht bestaat uit:
 - a. een oneven aantal van ten minste drie commissarissen, indien de toegelaten instelling minder dan 10.000 woongelegenheden in haar bezit heeft, of
 - b. een oneven aantal van ten minste vijf commissarissen, indien de toegelaten instelling ten minste 10.000 woongelegenheden in haar bezit heeft.
3. Het lidmaatschap van de raad van toezicht duurt ten hoogste acht jaar.
4. De raad van toezicht is zodanig samengesteld dat de commissarissen ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. Een commissaris heeft geen persoonlijk belang in de toegelaten instelling of de door haar in stand gehouden onderneming.
5. Het lidmaatschap van de raad van toezicht is onverenigbaar met:
 - a. het lidmaatschap van een bestuur van een toegelaten instelling;
 - b. het eerdere lidmaatschap van het bestuur van de toegelaten instelling of haar directe rechtsvoorganger;
 - c. het lidmaatschap van een orgaan van, en een functie bij, een andere rechtspersoon of vennootschap die op het maatschappelijke belang gerichte werkzaamheden verricht, indien een bestuurder van de toegelaten instelling bestuurder is van die rechtspersoon of vennootschap;
 - d. het lidmaatschap van een college van burgemeester en wethouders of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van gemeenten te behartigen;
 - e. het lidmaatschap van een college van gedeputeerde staten of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van provincies te behartigen, en
 - f. een functie als ambtenaar bij het Rijk, een provincie, een gemeente of een waterschap en enige andere functie, indien de aan die functie verbonden werkzaamheden meebrengen dat een betrokkenheid ontstaat of kan ontstaan bij de werkzaamheden van de toegelaten instelling of bij de ontwikkeling of de uitvoering van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting.
6. Commissarissen kunnen huurders van woongelegenheden van toegelaten instellingen zijn.
7. De raad van toezicht stelt een profielschets voor zijn omvang en samenstelling vast, rekening houdend met de aard van de toegelaten instelling, haar activiteiten en de gewenste deskundigheid van de commissarissen. De profielschets wordt beschikbaar gesteld aan de belanghebbendenvertegenwoordiging.
8. De benoeming van commissarissen geschiedt voor de eerste maal bij de akte van oprichting. Opvolgende commissarissen worden benoemd door de raad van toezicht, met inachtneming van de profielschets, bedoeld in het zevende lid. De statuten kunnen bepalen dat de belanghebbendenvertegenwoordiging het recht heeft een bindende voordracht te doen voor een of meer commissarissen, mits het aantal aldus voorgedragen commissarissen zodanig is, dat zij niet de meerderheid van de raad van toezicht kunnen uitmaken. Deze commissarissen worden voor de eerste maal voorgedragen door de eerste vergadering van de belanghebbendenvertegenwoordiging die na de oprichting van de vereniging of stichting plaatsvindt, doch uiterlijk binnen een half jaar na de oprichting. Aan een voordracht kan voorbij worden gegaan, indien deze in strijd is met de profielschets.

9. De statuten bepalen in elk geval, dat de in het belang van de huurders van woongelegenheden van de toegelaten instelling werkzame organisaties gezamenlijk het recht hebben een bindende voordracht te doen voor twee of meer commissarissen, indien de raad van toezicht uit vijf of meer commissarissen bestaat, dan wel een bindende voordracht te doen voor één commissaris, indien die raad uit drie commissarissen bestaat. Indien er geen organisatie als bedoeld in de eerste volzin is, berust het in die volzin bedoelde voordrachtsrecht bij de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling gezamenlijk.

10. Het aantal op grond van het achtste en negende lid voorgedragen commissarissen is zodanig, dat zij tezamen niet de meerderheid van de raad van toezicht kunnen uitmaken.

11. Een commissaris dient onafhankelijk en deskundig te zijn. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent aan de commissarissen te stellen nadere eisen.

12. De statuten bevatten voorschriften omtrent de wijze waarop, in geval van ontstentenis of belet van commissarissen, voorlopig in de raad van toezicht wordt voorzien.

Artikel 31

De raad van toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming. Hij staat het bestuur met raad ter zijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden.

Artikel 32

1. Het bestuur doet de raad van toezicht tijdig de voor de uitoefening van diens taak noodzakelijke gegevens toekomen.

2. Het bestuur stelt ten minste een maal per jaar de raad van toezicht schriftelijk op de hoogte van de hoofdlijnen van het strategisch beleid, de algemene en financiële risico's en het beheers- en controlesysteem van de toegelaten instelling.

Artikel 33

1. De raad van toezicht doet jaarlijks voor 1 juli door hem opgestelde verklaringen aan de autoriteit toekomen omtrent in elk geval:

- a. de werkzaamheden van de toegelaten instelling, en van de rechtspersonen en vennootschappen met welke een verbinding als bedoeld in artikel 21 bestaat, op het gebied van de volkshuisvesting;
- b. de aanwending van het vermogen van de toegelaten instelling;
- c. het financieel beheer van de toegelaten instelling, welke verklaring ingaat op de naleving van het reglement daaromtrent, de financiële continuïteit, de beheersing van de financiële risico's en de financiële verhoudingen met rechtspersonen en vennootschappen als bedoeld in onderdeel a;
- d. de soberheid en de doelmatigheid van de bedrijfsvoering van de toegelaten instelling;
- e. het inzicht dat de administratie van de toegelaten instelling geeft in haar werkzaamheden en haar financiële aangelegenheden;

- f. de integriteit van de bestuurders en de werknemers van de toegelaten instelling;
 - g. de toepassing van de profielschets, bedoeld in artikel 25, vierde lid, respectievelijk artikel 30, zevende lid, en de eisen, bedoeld in artikel 25, zevende lid, respectievelijk artikel 30, elfde lid;
 - h. de naleving, door zowel toegelaten instellingen als rechtspersonen en vennootschappen als bedoeld in onderdeel a, van het bepaalde bij en krachtens deze wet en
 - i. de wijze waarop de toegelaten instelling uitvoering geeft aan een voor haar geldende algemeen verbindend verklaarde overeenkomst als bedoeld in artikel 61b of 61h.
2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de verklaringen, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 33a

1. De ondernemingskamer van het gerechtshof te Amsterdam kan op verzoek een commissaris of de raad van toezicht ontslaan wegens verwaarlozing van zijn taak, wegens andere gewichtige redenen of wegens ingrijpende wijziging van de omstandigheden op grond waarvan het aanblijven als commissaris of als raad van toezicht redelijkerwijs niet van de toegelaten instelling kan worden verlangd. Het verzoek kan worden ingediend door de toegelaten instelling, te dezen vertegenwoordigd door het bestuur, de raad van toezicht of de belanghebbendenvertegenwoordiging.
2. De raad van toezicht kan een commissaris schorsen. De schorsing vervalt van rechtswege, indien de toegelaten instelling niet binnen een maand na de aanvang van de schorsing een verzoek tot ontslag bij de ondernemingskamer heeft ingediend.

Artikel 33b

1. Onze Minister kan een commissaris of de raad van toezicht schorsen of ontslaan, indien naar zijn oordeel door toedoen van die commissaris of de raad van toezicht stelselmatig een misleidende voorstelling wordt gegeven van de gang van zaken bij de toegelaten instelling, of die commissaris of de raad van toezicht zijn taak anderszins vervult op een wijze die naar zijn oordeel het belang van de volkshuisvesting ernstige schade berokkent.
2. Toepassing van het eerste lid is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

§ 4. De belanghebbendenvertegenwoordiging

Artikel 33c

1. De toegelaten instelling heeft een belanghebbendenvertegenwoordiging. De belanghebbendenvertegenwoordiging is representatief voor de bij de toegelaten instelling betrokken belanghebbenden. De belanghebbendenvertegenwoordiging stelt een reglement vast.
2. Indien de toegelaten instelling meer dan een onderneming in stand houdt, kunnen de statuten bepalen dat elke onderneming een belanghebbendenvertegenwoordiging heeft. De belanghebbendenvertegenwoordiging oefent haar rechten en bevoegdheden in dat geval ten aanzien van de desbetreffende onderneming uit, tenzij de statuten anders bepalen.
3. De aanwijzing van de belanghebbenden of categorieën van belanghebbenden of van hun vertegenwoordigers geschiedt in de statuten.

4. Indien belanghebbenden van mening zijn dat zij in de statuten van de toegelaten instelling als zodanig dienen te worden aangewezen, of dat de toegelaten instelling hen ten onrechte niet betreft bij het overleg met de belanghebbenden zoals dat voortvloeit uit een van toepassing zijnde gedragscode, kunnen zij bij de ondernemingskamer van het gerechtshof te Amsterdam een verzoek indienen tot statutenwijziging ten einde daarin als belanghebbende aangewezen te worden, respectievelijk een verzoek indienen tot het bevelen hen te betrekken bij het overleg dat voortvloeit uit die gedragscode. De ondernemingskamer wijst het verzoek toe, indien hij van oordeel is dat de verzoekers met het oog op het maatschappelijke belang zodanig direct belang hebben bij het bepalen van het strategisch beleid van de toegelaten instelling, dat zij vertegenwoordigd dienen te zijn in de belanghebbendenvertegenwoordiging van de toegelaten instelling. In dat geval doet het bestuur binnen een maand na de datum van de beschikking van het gerechtshof een voorstel tot wijziging van de statuten. Statutaire beperkingen van de besluitvorming en statutenwijziging gelden niet voor deze statutenwijziging.

5. De bepalingen over de belanghebbendenvertegenwoordiging laten de bevoegdheden van bij de wet geregelde medezeggenschapsraden en andere bij de wet geregelde vormen van overleg met belanghebbenden onverlet. De statuten kunnen bepalen dat medezeggenschapsraden en de in de eerste volzin bedoelde belanghebbenden deel uitmaken van de belanghebbendenvertegenwoordiging en zij kunnen nadere bepalingen bevatten voor de relatie tussen enerzijds de belanghebbendenvertegenwoordiging en anderzijds de medezeggenschapsraden en de in de eerste volzin bedoelde vormen van overleg met belanghebbenden.

Artikel 33d

1. De belanghebbendenvertegenwoordiging wordt door het bestuur betrokken bij de beleidsvorming en de uitvoering van het beleid.
2. De toegelaten instelling bepaalt in haar statuten hoe belanghebbenden worden betrokken bij de beleidsvorming en de uitvoering van het beleid.
3. Ten minste zal het bestuur:
 - a. de belanghebbendenvertegenwoordiging informeren over de gang van zaken in de onderneming;
 - b. overleg voeren met de belanghebbendenvertegenwoordiging over de hoofdlijnen van het voorgenomen beleid en de daarbij te nemen strategische beslissingen, en de belanghebbendenvertegenwoordiging ten minste een maal per jaar in staat stellen een advies uit te brengen over het strategisch beleid;
 - c. overleg voeren met de belanghebbendenvertegenwoordiging over het overzicht, bedoeld in artikel 36, eerste lid;
 - d. de belanghebbendenvertegenwoordiging informeren over het gevoerde beleid.
4. Indien het bestuur het advies, bedoeld in het derde lid, onderdeel b, voor zover het betrekking heeft op een of meer door het bestuur te nemen besluiten, niet volledig wenst over te nemen, belegt het bestuur hierover een vergadering met de belanghebbendenvertegenwoordiging. Tot die tijd geeft het bestuur geen uitvoering aan de desbetreffende besluiten. Indien in de vergadering blijkt van onverenigbaarheid van inzicht tussen bestuur en belanghebbendenvertegenwoordiging over dat beleid, wordt de uitvoering daarvan een maand opgeschort na de hiervoor genoemde vergadering en is artikel 29, tweede lid, van toepassing.

5. De statuten kunnen bepalen dat besluiten van het bestuur zijn onderworpen aan de goedkeuring van de belanghebbendenvertegenwoordiging. Het ontbreken van deze goedkeuring tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van bestuur of bestuurders niet aan.

§ 5. De jaarrekening en het jaarverslag

Artikel 33e

1. Jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het boekjaar van de toegelaten instelling maakt het bestuur een jaarrekening op en legt deze voor de belanghebbendenvertegenwoordiging ter inzage ten kantore van de toegelaten instelling. Binnen deze termijn legt het bestuur ook het jaarverslag en de krachtens artikel 392 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens ter inzage voor de belanghebbendenvertegenwoordiging, tenzij artikel 396 lid 6 of artikel 403 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek voor de toegelaten instelling geldt. Zij die deel uitmaken van de belanghebbendenvertegenwoordiging kunnen kosteloos een afschrift van deze stukken verkrijgen.
2. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en door de commissarissen. Ontbreekt de ondertekening van een of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
3. De belanghebbendenvertegenwoordiging kan bij het bestuur en de raad van toezicht opmerkingen indienen naar aanleiding van de jaarrekening, het jaarverslag en de krachtens artikel 392 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens. Het bestuur reageert hierop schriftelijk, na goedkeuring van de raad van toezicht, of in een vergadering met de belanghebbendenvertegenwoordiging in aanwezigheid van de raad van toezicht.
4. De jaarrekening wordt vastgesteld binnen twee maanden na de datum waarop de stukken, bedoeld in het eerste lid, ter inzage zijn gelegd voor de belanghebbendenvertegenwoordiging, of zoveel eerder als de belanghebbendenvertegenwoordiging de raad van toezicht laat weten geen opmerkingen te zullen indienen naar aanleiding van de stukken. De vaststelling geschiedt in geval van een toegelaten instelling die een stichting is door de raad van toezicht en in geval van een toegelaten instelling die een vereniging is door de algemene vergadering, bedoeld in artikel 49 lid 3 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij de statuten hiertoe de raad van toezicht aanwijzen. Vaststelling van de jaarrekening strekt niet tot kwijting aan een bestuurder onderscheidenlijk commissaris.
5. De artikelen 48 lid 3, 360 lid 3, 362 lid 8, 396 en 397 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.

Artikel 33f

1. Onverminderd artikel 391 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, wordt in het jaarverslag verslag gedaan van de wijze waarop het maatschappelijke belang is gediend en van het beleid dat ten aanzien van de belanghebbenden is gevoerd en wordt mededeling gedaan over de verwachte gang van zaken omtrent het beleid van de toegelaten instelling met het oog op het door haar te dienen maatschappelijke belang.
2. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inhoud van het jaarverslag en de jaarrekening.

Artikel 33g

1. De toegelaten instelling doet jaarlijks voor 1 juli aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar zij haar woonplaats heeft, aan het college van burgemeester en wethouders van elke gemeente waar zij feitelijk werkzaam is en aan de autoriteit toekomen:
 - a. de ingevolge de artikelen 33e en 33f opgestelde stukken over het aan die datum voorafgaande boekjaar en
 - b. de verklaringen en mededelingen die voortvloeien uit het onderzoek, bedoeld in artikel 33h.
2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de beoordeling van de in het eerste lid bedoelde stukken door de autoriteit.

Artikel 33h

1. De bevoegdheid tot het verlenen van de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening en het jaarverslag van de toegelaten instelling aan een registeraccountant, aan een Accountant-Administratieconsulent of aan een organisatie waarin accountants samenwerken, genoemd in artikel 393 leden 1 en 2 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, berust bij de raad van toezicht. Gaat deze daartoe niet over, dan is bij de toegelaten instelling die een stichting is het bestuur bevoegd en bij de toegelaten instelling die een vereniging is de algemene vergadering. De opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door degene die haar heeft verleend. De door het bestuur of de algemene vergadering verleende opdracht kan tevens door de raad van toezicht worden ingetrokken.
2. De belanghebbendenvertegenwoordiging hoort de accountant op diens verlangen of uit eigen beweging omtrent de intrekking van een hem verleende opdracht of omtrent het hem kenbaar gemaakte voornemen daartoe.
3. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent het onderzoek, bedoeld in het eerste lid.

§ 6. Overige bepalingen

Artikel 33i

De belanghebbendenvertegenwoordiging en Onze Minister zijn, naast degenen, genoemd in artikel 346 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, bevoegd tot het indienen van een verzoek als bedoeld in artikel 345 van dat boek.;

- f. wordt tot het tijdstip van inwerkingtreding van dat, tot wet verheven, wetsvoorstel in artikel 34, derde lid, van de Woningwet voor "artikel 32" gelezen "artikel 33g";
- g. wordt tot het tijdstip van inwerkingtreding van dat, tot wet verheven, wetsvoorstel in artikel 47, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet voor "23, tweede en vierde lid, 27, eerste lid" gelezen "23, eerste en tweede lid, 28, eerste lid";
- h. wordt tot het tijdstip van inwerkingtreding van dat, tot wet verheven, wetsvoorstel in artikel 47, eerste lid, onderdeel b, van de Woningwet voor "de artikelen 29 en 32" gelezen "de artikelen 33 en 33g" en voor "artikel 29" gelezen "artikel 33";
- i. wordt tot het tijdstip van inwerkingtreding van dat, tot wet verheven, wetsvoorstel in artikel 47, tweede lid, onderdeel a, van de Woningwet voor "artikel 27" gelezen "artikel 28";

j. wordt tot het tijdstip van inwerkingtreding van dat, tot wet verheven, wetsvoorstel in artikel 61i, eerste lid, eerste volzin, van de Woningwet voor "verenigingen en stichtingen tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming" gelezen "verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen" en

k. wordt tot het tijdstip van inwerkingtreding van dat, tot wet verheven, wetsvoorstel in artikel 61i, tweede lid, eerste volzin, van de Woningwet voor "22 tot en met 33" gelezen: 22 tot en met 33i.

HOOFDSTUK 2. OVERGANGSBEPALINGEN IN VERBAND MET DE WIJZIGING VAN DE WONINGWET

ARTIKEL III

1. De toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, die op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet als zodanig bestaan, brengen, behoudens het tweede lid, hun statuten, rechtsvorm en organisatie binnen een jaar na dat tijdstip in overeenstemming met het bepaalde bij en krachtens de Woningwet als gewijzigd door deze wet, zo nodig met inachtneming van artikel II.

2. De toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, die op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet als zodanig bestaan en zich in de zin van artikel 21 van de Woningwet hebben verbonden met andere rechtspersonen of vennootschappen, brengen die verbindingen binnen twee jaar na dat tijdstip in overeenstemming met het bepaalde bij en krachtens de Woningwet als gewijzigd door deze wet. De Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting, bedoeld in artikel 46 van de Woningwet, kan de termijn, genoemd in de eerste volzin, op een daartoe strekkende aanvraag van een zodanige toegelaten instelling met ten hoogste twee jaar verlengen.

ARTIKEL IV

Het in artikel 26a lid 1 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen vereiste van oprichting bij notariële akte is niet van toepassing op de toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, die niet bij notariële akte opgerichte verenigingen zijn en die op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet als zodanig bestaan.

ARTIKEL V

1. In het tweede tot en met twaalfde lid wordt verstaan onder:

- a. fonds: Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, bedoeld in artikel 71 van de Woningwet, zoals die laatstelijk luidde voor de inwerkingtreding van artikel I van deze wet;
- b. autoriteit: Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting, bedoeld in artikel 46 van de Woningwet;
- c. Onze Minister: Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie;
- d. Woningwet: Woningwet zoals die laatstelijk luidde voor de inwerkingtreding van artikel I van deze wet.

2. Het fonds wordt opgeheven.

3. Met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet zijn de bestuursleden van het fonds van rechtswege ontslagen.

4. Met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet gaan de vermogensbestanddelen van het fonds onder algemene titel over op de autoriteit, tegen de waarde die blijkt uit de laatstelijk voor dat tijdstip door het fonds vastgestelde baten- en lastenrekening.
5. Indien krachtens het vierde lid registergoederen overgaan, doet het fonds de overgang van die registergoederen onverwijld inschrijven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Artikel 24, eerste lid, van dat boek is niet van toepassing.
6. Op aanvragen om een subsidie als bedoeld in artikel 71a, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet, die op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet bij het fonds in behandeling zijn, beslist de autoriteit met toepassing van het voor dat tijdstip geldende recht.
7. Onze Minister stelt binnen drie maanden na het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet beleidsregels vast als bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet als gewijzigd door deze wet. De autoriteit stelt binnen die termijn uitvoeringsregels vast als bedoeld in artikel 48, tweede lid, van de Woningwet als gewijzigd door deze wet. Die beleidsregels en uitvoeringsregels komen in de plaats van de laatstelijk voor dat tijdstip door het fonds vastgestelde beleidsregels, bedoeld in artikel 71b van de Woningwet. Indien binnen de in de eerste volzin bedoelde termijn het tijdstip valt waarop ingevolge artikel 48, tweede lid, van de Woningwet als gewijzigd door deze wet de autoriteit jaarlijks uitvoeringsregels dient vast te stellen, geeft de autoriteit uiterlijk op dat tijdstip toepassing aan de tweede volzin.
8. De autoriteit stelt op een zo kort mogelijke termijn een bestuursreglement vast. Het laatstelijk voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet door het fonds vastgestelde bestuursreglement, bedoeld in artikel 71d van de Woningwet, blijft van kracht, totdat Onze Minister een door de autoriteit vastgesteld bestuursreglement heeft goedgekeurd.
9. De autoriteit stelt binnen drie maanden na het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet een begroting vast, die in de plaats komt van de laatstelijk voor dat tijdstip door het fonds vastgestelde begroting. De vierde volzin van het zevende lid is van overeenkomstige toepassing.
10. Een besluit van Onze Minister als bedoeld in artikel 71e, derde lid, van de Woningwet behoudt zijn geldigheid, tenzij de autoriteit binnen drie maanden na het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet ten genoegen van Onze Minister aannemelijk maakt dat intrekking van dat besluit geboden is in verband met de wijziging van de taken van de autoriteit ten opzichte van die van het fonds.
11. In wettelijke procedures en rechtsgedingen waarbij het fonds is betrokken, treedt met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet de autoriteit in de plaats van het fonds.
12. Het fonds draagt archiefbescheiden betreffende zaken die op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet nog niet zijn afgedaan, onverwijld over aan de autoriteit, voor zover zij niet overeenkomstig de Archiefwet 1995 naar een archiefbewaarplaats zijn overgebracht.

HOOFDSTUK 3. WIJZIGINGEN IN ANDERE WETTEN

ARTIKEL VI

In artikel 79 van de **Huisvestingswet** wordt "artikel 70" vervangen door: artikel 19.

ARTIKEL VII

De **Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting** wordt ingetrokken.

ARTIKEL VIII

De **Wet op belastingen van rechtsverkeer** wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 9, vijfde lid, wordt "in de zin van artikel 70, eerste lid, van de Woningwet" vervangen door: als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet.

B

In artikel 15, eerste lid, onderdeel n, wordt "artikel 70" vervangen door: artikel 19.

ARTIKEL IX

In artikel 1, eerste lid, onderdeel d, van de **Wet op het overleg huurders verhuurder** wordt "artikel 70" vervangen door: artikel 19.

ARTIKEL X

In artikel 6 van de **Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens** wordt "artikel 70" vervangen door: artikel 19.

ARTIKEL XI

De bijlage bij artikel 1, eerste lid, onderdeel p, van de **Wet toezicht accountantsorganisaties** wordt als volgt gewijzigd:

1. Na "artikel 213, tweede lid, van de Gemeentewet;" wordt ingevoegd: artikel 35, tweede lid, van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen;.
2. De zinsnede "artikelen 70c, tweede lid, onderdeel h, en 71g, eerste lid, van de Woningwet;" vervalt.

HOOFDSTUK 4. SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL XII

1. Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie zendt binnen twee jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet aan beide kamers der Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk. De toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, verlenen die minister alle medewerking daarbij.

2. Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie zendt voor de eerste maal binnen zeven jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet aan beide kamers der Staten-Generaal een verslag als bedoeld in artikel 39, eerste lid, van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen.

ARTIKEL XIII

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

ARTIKEL XIV

Deze wet wordt aangehaald als: Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

W08.09.0500/IV

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. Algemeen deel

1. Overwegingen voor de voorgestelde Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

De Woningwet is in de afgelopen 20 jaar niet structureel gewijzigd ten aanzien van de regeling van de verhoudingen tussen de overheden en de toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: toegelaten instellingen), de voorschriften voor de inrichting en de werking van de toegelaten instellingen en het toezicht op voornoemde instellingen. In die periode hebben er echter wel structurele wijzigingen plaatsgevonden in de bestuurlijke en financiële verhoudingen tussen het Rijk, de gemeenten en de toegelaten instellingen op het terrein van de volkshuisvesting. Dit heeft de afgelopen jaren geleid tot discussies over de verhoudingen tussen overheden en toegelaten instellingen en het niveau en de richting van de investeringen van toegelaten instellingen.

Daarnaast is er in diezelfde periode sprake geweest van een schaalvergroting van toegelaten instellingen door fusies en een wijziging van de rechtspersoonlijkheid van vereniging naar stichting van de meeste toegelaten instellingen. Er zijn veranderingen opgetreden in de interne organisatie en interne werking van de toegelaten instelling als gevolg van de financiële en organisatorische verzelfstandiging van de sector. Ook de scope van activiteiten van de toegelaten instellingen is in deze periode gewijzigd. Van in hoofdzaak bouwers en exploitanten van sociale huurwoningen onder strakke regie van de overheid zijn de toegelaten instellingen zelfstandige 'maatschappelijke ondernemingen' geworden. De activiteiten zijn uitgebreid naar de commerciële huursector, naar de koopwoningmarkt (projectontwikkeling) en naar het terrein van maatschappelijk en kleinschalig bedrijfseconomisch onroerend goed. In verband met deze ontwikkelingen zijn er discussies met de Europese Commissie ontstaan over de dienst van algemeen economisch belang (hierna: DAEB), staatssteun, de Europese mededinging en de Europese aanbestedingsregels met betrekking tot toegelaten instellingen. Daarnaast is geconstateerd dat het interne toezicht niet voldoende in staat is gebleken om de ontwikkeling van de professionalisering van toegelaten instellingen bij te houden en bestuurders van toegelaten instellingen bij te sturen. Dit laatste heeft ertoe geleid dat zich incidenten hebben voorgedaan die ten koste gaan van het maatschappelijk bestemd vermogen. De nieuwe toezichtstructuur moet de mogelijkheden bieden om op deze punten verbetering te bewerkstelligen.

In het licht van het bovenstaande is door het kabinet nagegaan welke opties er zijn om de gesignaleerde knelpunten rond de bestuurlijke verhoudingen tussen de diverse overheidslagen en de toegelaten instellingen, de verbetering van de interne organisatie en werking van de toegelaten instellingen en het toezicht op de toegelaten instellingen te redresseren. Daarbij zijn ook in overweging genomen de acties door de gezamenlijke toegelaten instellingen in de afgelopen 5 jaar om te komen tot een verdergaande zelfregulering en een verbetering van het

interne toezicht. Het kabinet heeft geconstateerd dat de in de sector ingezette verbeteringen op dit terrein onvoldoende zijn. Het op 3 juli 2009 bij de Tweede Kamer ingediende wetsvoorstel houdende regels voor de vereniging of de stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming (32 003) (hierna: wetsvoorstel MO) kan leiden tot een verbetering van het functioneren van toegelaten instellingen en van het overleg van de toegelaten instellingen met belanghebbenden. De regering is dan ook van oordeel dat aanvullende maatregelen in de vorm van wetgeving nodig zijn om een maatschappelijk gestuurde inzet van het vermogen en een goede governance in de sector te waarborgen. Niettemin biedt dit wetsvoorstel ook de mogelijkheid aan de sector om daarnaast zelf met eigen verbeteringsvoorstellen te komen, die dan door de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie (hierna: de Minister voor WWI) algemeen verbindend verklaard kunnen worden. Dit betekent dat de regering dan kan afzien van het vaststellen van een algemene maatregel van bestuur (hierna: AMvB) op dit gebied.

Ook de eisen vanuit Europa in verband met een waarborging van de mededinging en de regeling van de dienst van algemeen economisch belang vereisen nadere regelgeving. Hoofdstuk V van de Woningwet stelt op dit moment slechts een minimum aan regels. De feitelijke inrichting van en voorschriften voor de werking van de toegelaten instellingen en het toezicht door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) zijn op dit moment geregeld in algemene maatregelen van bestuur (het Besluit beheer sociale-huursector –Bbsh- en het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting –Bcfv), beleidsregels en beleidscirculaires. Vanuit de huidige wetgevingsnormen is de regering tot de conclusie gekomen dat een steviger basis in de Woningwet zelf gewenst is voor het regelen van de inrichting en werking van de toegelaten instellingen, de verhoudingen tussen de toegelaten instellingen en de verschillende overheidslagen en het toezicht op de toegelaten instellingen. In dit licht wordt een integrale regeling van die materie in een nieuw hoofdstuk IV van de Woningwet noodzakelijk geacht.

Dit samenstel van omstandigheden heeft geleid tot de brief van 12 juni 2009 van de Minister voor WWI aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2008/09, 29 453, nr. 118). Daarin zijn op hoofdlijnen voorstellen gedaan voor de herinrichting van het stelsel van toegelaten instellingen en het toezicht op de toegelaten instellingen. Deze brief is op hoofdlijnen door de Tweede Kamer geaccepteerd met aanneming van moties over de samenstelling van de raad van toezicht en over de benoeming van de DAEB.

In verband met het nieuwe hoofdstuk IV van de Woningwet zullen in deze memorie van toelichting de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- o de historische context waarin de voorgestelde Herzieningswet toegelaten instellingen van de Woningwet geplaatst moeten worden;
- o de samenhang tussen de onderhavige wijziging van de Woningwet en het wetsvoorstel MO
- o de toelating, de uitbreiding van het werkgebied, de fusie, de intrekking van de toelating en de ontbinding van de toegelaten instellingen;
- o het werkdomein van de toegelaten instellingen;
- o het woonbeleid van de overheid en de rol van de toegelaten instellingen daarbij;
- o de relatie van de toegelaten instellingen met de belanghebbenden;
- o de organisatie van de toegelaten instellingen in relatie tot de Europese mededingingsregelgeving;
- o de verbanden van de toegelaten instellingen;
- o de verbanden met andere maatschappelijke organisaties;
- o het verkopen van onroerende zaken;
- o de organisatie van en de werkprocessen binnen de toegelaten instellingen;

- o de Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting: toezicht, sanering en steun;
- o het toezicht van de Minister voor WWI en het bewind;
- o de naleefbaarheid, de uitvoerbaarheid en de handhaafbaarheid, en
- o de administratieve lasten.

De VNG, de Woonbond en Aedes hebben gereageerd op de voornemens van de Minister voor WWI in zijn brief van 12 juni 2009, die de basis vormt voor dit wetsvoorstel. Daarnaast is door deze belangenvertegenwoordigers gereageerd op het voorliggende wetsvoorstel. Door de VNG en de Woonbond is positief gereageerd op de voornemens van de regering, waarbij de Woonbond wel een aantal kanttekeningen heeft geplaatst ten aanzien van de afbakening van de DAEB. Zij wenst deze wat betreft inkomensgroepen ruimer gedefinieerd te zien. Aedes heeft als hoofdbezwaarpunt aangegeven dat zij een beperktere verticale disciplinerende dan nu voorgesteld in dit wetsvoorstel voorstaat ten bate van een sterkere horizontale verankering van de toegelaten instellingen. In deze inleiding en in paragraaf 2 van deze memorie van toelichting is aangegeven wat de overwegingen van de regering zijn voor de nu gekozen uitwerking in dit wetsvoorstel. Daarnaast heeft Aedes met de Woonbond vergelijkbare kanttekeningen geplaatst ten aanzien van de afbakening van de DAEB. In het licht van punt 16 van de beschikking van 28 november 2005 van de Europese Commissie betreffende de toepassing van artikel 86, tweede lid, van het Verdrag betreffende de Europese Unie (C2005 2673), waarin de doelgroep van de toegelaten instellingen voor de DAEB nader is omschreven, en het overleg met de Europese Commissie over de nadere invulling hiervan, is de regering van mening dat een verdere verruiming van de DAEB ten aanzien van de inkomensgroepen, zoals nu voorgesteld in dit wetsvoorstel, niet haalbaar is.

Na de instemming van de Tweede Kamer met de brief van 12 juni 2009 en de met haar gevoerde discussie over de afbakening van de inkomensgroepen voor de DAEB, heeft de regering besloten het onderhavige wetsvoorstel bij de Tweede Kamer in te dienen.

2. Historische context waarin het voorstel voor hoofdstuk IV 'Toegelaten instellingen' geplaatst moet worden

2.1. Het taakveld van de toegelaten instellingen

In de periode tot de Tweede Wereldoorlog waren de toegelaten instellingen vooral bezig met het zorgen voor goede huisvesting voor arbeiders (in beginsel vanuit het perspectief van de bevordering van de volksgezondheid) en het uitvoeren van woonmaatschappelijk werk (leren wonen) van deze groepen huishoudens. Na de Tweede Wereldoorlog tot het eind van de jaren zeventig van de vorige eeuw kwam de nadruk te liggen op de bouw van sociale huurwoningen om het woningtekort terug te dringen. Vanaf de jaren zeventig tot de jaren negentig kwam daar de fysieke woningverbetering en de stadsvernieuwing bij. Begin jaren negentig ontstond extra aandacht voor de bevordering van het eigenwoningbezit, vanaf medio jaren negentig kwam er aandacht voor de leefbaarheid en vanaf het begin van deze eeuw ontstond, vanwege o.a. de toenemende vergrijzing, ook aandacht voor het wonen in combinatie met zorg. Vanaf 2007 werd naast de fysieke vernieuwingstaak ook het bijdragen aan de sociale en economische buurt- en wijkvernieuwing op de agenda gezet en ontstond er een hernieuwde aandacht voor de woonmaatschappelijke taak van de toegelaten instellingen. De Woningwet en de daarop gebaseerde algemene maatregelen van bestuur zijn niet in de pas blijven lopen met deze ontwikkelingen. De Algemene Rekenkamer heeft in haar rapport "Krachtwijken,

Monitoring en Verantwoording" over de wijkenaanpak van oktober 2008 het kabinet dan ook geadviseerd de taken van de toegelaten instellingen in de wet- en regelgeving aan te passen aan voornoemde ontwikkelingen.

2.2. De publieke inbedding van de toegelaten instelling in relatie tot de rijkssturing

Tot het begin van de jaren negentig van de vorige eeuw was er sprake van een strakke rijkssturing van het volkshuisvestingsbeleid en de toegelaten instellingen. De planning van en de financiële condities waaronder gebouwd, geëxploiteerd en verhuurd werd, werden op woningcomplexniveau bepaald en gesubsidieerd door de rijksoverheid. Daarnaast verstrekte het Rijk rijksleningen aan toegelaten instellingen of stond het garant voor kapitaalmarktleningen van toegelaten instellingen en andere instellingen zonder winstoogmerk (vooral zorginstellingen).

In deze nog sterk door rijkssturing gekenmerkte situatie was er in de jaren zestig wel een eerste beperkte financiële verzelfstandiging van toegelaten instellingen ingezet. Tot die periode waren toegelaten instellingen wettelijk verplicht om, wanneer zij op woningcomplexen winsten (overschotten) gingen realiseren, de eerder verstrekte subsidies op die complexen uit de winst terug te betalen aan het Rijk. Toegelaten instellingen waren dan ook niet in staat een substantieel eigen vermogen op te bouwen. Op basis van het advies van de commissie de Roos veranderde dit vanaf 1968. De terugbetalingsplicht kwam te vervallen en in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) werd opgenomen dat batige saldi in het belang van de volkshuisvesting ingezet moesten blijven worden. Ook werden er bestedings- en toezichtregels ter zake opgenomen in het Btiv. Vanaf dat moment mochten toegelaten instellingen de winsten behouden om vermogen op te bouwen en dit weer in te zetten voor de volkshuisvesting. Hiermee werd de basis gelegd voor de zogeheten maatschappelijke bestemmingsplicht van het vermogen van de toegelaten instellingen.

Op basis van de nota "Volkshuisvesting in de jaren negentig" en met de beëindiging van de subsidieregelingen op woningcomplexniveau in de loop van de jaren negentig van de vorige eeuw kwam de periode van de "gouden koorden" van het Rijk, waarmee het Rijk de volkshuisvesting op alle terreinen direct bestuurde, ten einde.

Dit leidde tot andere bestuurlijke verhoudingen, niet alleen tussen het Rijk en toegelaten instellingen, maar ook tussen gemeenten en toegelaten instellingen. Daar waar gemeenten en toegelaten instellingen eerst natuurlijke partners waren richting het Rijk om woningbouwcontingenten en subsidies binnen te halen, kreeg de verhouding tussen gemeenten en toegelaten instellingen nu een sterker onderhandelingskarakter.

2.3. Financieel organisatorische ontwikkelingen in de sector

Om slagvaardig te kunnen opereren zijn sinds het eind van de jaren tachtig van de vorige eeuw veel toegelaten instellingen omgezet van een vereniging naar een stichting, waarbij het vaak meerkoppige vrijwilligersbestuur werd vervangen door een betaalde directeurbestuurder en een raad van toezicht (of raad van commissarissen). De positie van de huurder veranderde daardoor ook in die periode (van verenigingslid naar overlegpartner), en in dat kader werd de positie van de huurders en de huurdersorganisaties richting de toegelaten instellingen dan ook in het Bbsh (en in de Wet op het overleg huurders verhuurder) versterkt.

Vanuit die professionalisering ontstond er ook een schaalvergroting in de sector. Het aantal toegelaten instellingen en gemeentelijke woningbedrijven daalde van bijna 1000 naar nu circa 450. Ook deze schaalvergroting en professionalisering heeft geleid tot een ontwikkeling naar een meer zakelijke relatie tussen gemeenten en toegelaten instellingen. Daarnaast ontstond er ruimte voor een verbreding van het werkveld. Een deel van de activiteiten wordt uitgevoerd in BV's of andere verbindingen van de toegelaten instellingen, die niet onder het directe toezicht van de rijksoverheid vallen. Het balanstotaal van deze verbindingen is daarbij voor bijna 90% gefinancierd door vermogen van de toegelaten instellingen (aandelenkapitaal, leningen van toegelaten instellingen, garanties van toegelaten instellingen op door de verbinding aangetrokken kapitaalmarktleningen) (bron: Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, hierna: CFV). De financiële risico's van deze activiteiten kunnen terugslaan op de toegelaten instelling. Daarnaast kan de bestuursstructuur van veelal de enkele directeurbestuurder met een raad van toezicht kwetsbaar zijn voor integriteitsrisico's en managementfalen, wat sterk afhangt van het onafhankelijk functioneren van de raad van toezicht. In de brief van 12 juni 2009 is nader ingegaan op de risico's die hieruit voortvloeien, en is geconstateerd dat op dit vlak aanpassingen van het beleid en de regelgeving nodig zijn.

2.4. Extern toezicht

Het toezicht op de toegelaten instellingen is op dit moment nog verdeeld over 3 organisaties. Het financiële oordeel en het continuïteitsoordeel ligt bij het CFV, het volkshuisvestingsoordeel bij de Minister voor WWI en oordelen met betrekking tot integriteit, fraude e.d. bij de VROM-inspectie. Deze verdeling over drie partijen kan leiden tot vragen en onduidelijkheden over bevoegdheden met betrekking tot zaken die meerdere van deze elementen betreffen. Dit heeft ertoe geleid dat in sommige situaties zaken minder voortvarend opgepakt zijn dan gewenst. Ook is de verhouding tussen het externe toezicht en het interne toezicht onvoldoende uitgewerkt en onvoldoende aangepast aan de ontwikkelingen in de sector in de afgelopen 20 jaar.

De Commissie-Schilder heeft in dat kader geadviseerd om te komen tot een bundeling van het toezicht op de toegelaten instellingen in één toezichtautoriteit. Dat advies is op 25 juli 2006 aan de Tweede Kamer aangeboden (Kamerstukken II 2005/06, 29 453, nr. 52). De regering stelt in dat licht voor te komen tot de Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: autoriteit).

2.5. Europese mededinging

Europese mededingingsregels eisen dat in een officieel besluit vastgelegd wordt welke diensten van algemeen economisch belang aan toegelaten instellingen worden opgedragen en waarvoor, onder voorwaarden, overheidsmiddelen ter beschikking gesteld mogen worden. Met de Europese Commissie en de Tweede Kamer is in dit kader een uitgebreide discussie gevoerd over welke activiteiten als dienst van algemeen economisch belang aangemerkt mogen worden. Omdat toegelaten instellingen zowel een dienst van algemeen economisch belang als overige economische activiteiten uitvoeren, worden er ook vanuit de Europese mededingingswetgeving en de Nederlandse Mededingingswet eisen gesteld aan de financiële en organisatorische inrichting van de toegelaten instellingen die tot op heden nog niet doorgevoerd zijn.

3. Samenhang tussen het wetsvoorstel maatschappelijke onderneming en het wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

Bij de Tweede Kamer is het wetsvoorstel MO ingediend. Dit wetsvoorstel regelt een aantal zaken ten aanzien van de organisatie en het bestuur van de maatschappelijke onderneming, die ook voor toegelaten instellingen van groot belang geacht worden. Voorgesteld wordt daarom door middel van dit wetsvoorstel te regelen dat toegelaten instellingen een vereniging of stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming zijn, zoals omschreven in het wetsvoorstel MO. De toegelaten instellingen dienen in dit kader hun statuten en hun organisatie en het overleg met de belangenvetegenwoordiging binnen één jaar na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel in overeenstemming te brengen met de vereisten in dit wetsvoorstel en het wetsvoorstel MO. Omdat niet zeker is of de voorgestelde wet MO al in werking is getreden op het moment dat het onderhavige wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet, na tot wet te zijn verheven, in werking treedt, is er rekening mee gehouden dat dit mogelijk niet het geval zal zijn. Artikel I van dit wetsvoorstel gaat uit van de situatie dat de voorgestelde wet MO in werking is getreden. Artikel II van dit wetsvoorstel gaat uit van de situatie dat de voorgestelde wet MO nog niet in werking is getreden op het moment dat de onderhavige voorgestelde wet in werking treedt. Artikel II van dit wetsvoorstel bevat de voor toegelaten instellingen relevante artikelen uit het wetsvoorstel MO. Artikel II blijft in voornoemd geval van kracht tot het moment dat het wetsvoorstel MO, na tot wet te zijn verheven, alsnog in werking treedt. Daarna vervalt artikel II.

Indien het wetsvoorstel MO om de Tweede of Eerste Kamer moverende redenen in zijn geheel niet of gewijzigd wordt aangenomen, kan dit ertoe leiden dat dit wetsvoorstel nog gewijzigd zal worden, om dit voorstel in overeenstemming te brengen met de overwegingen van de Tweede of Eerste Kamer om het wetsvoorstel MO te wijzigen of te verwerpen.

4. Toelating, wijziging statuten, werkgebied, fusie en intrekking van de toelating

4.1. Toelating

In de Woningwet is nu geregeld dat stichtingen of verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid die uitsluitend werkzaam zijn op het terrein van de volkshuisvesting en niet beogen uitkeringen te doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting, bij de Minister voor WWI een verzoek kunnen indienen tot toelating als toegelaten instelling in het belang van de volkshuisvesting. Voorgesteld wordt dat het besluit tot toelating in vervolg niet meer door de Kroon wordt genomen, maar dat de Minister voor WWI dit besluit kan nemen. Dit geldt ook voor besluiten over de weigering of intrekking van de toelating. Dit leidt tot een vereenvoudiging van procedures. Daarnaast wordt voorgesteld dat alleen stichtingen of verenigingen tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming in de zin van het wetsvoorstel MO in aanmerking kunnen komen voor toelating. Daarmee wordt gewaarborgd dat de vereniging of stichting voldoet aan een minimum aan inrichtingseisen en er sprake is van een belanghebbendenvertegenwoordiging. Voor het overige zal de toelating op dezelfde wijze worden getoetst en afgehandeld als op basis van de Woningwet zoals deze nu luidt. De procedures en beoordelingscriteria voor de toelating zullen in een AMvB vastgelegd worden.

4.2. Wijziging van statuten

In de Woningwet is nu geregeld dat voordat overgegaan wordt tot een statutenwijziging een toegelaten instelling daarvoor goedkeuring dient te verkrijgen van de Minister voor WWI. Door middel van dit wetsvoorstel wordt voorgesteld deze procedure te wijzigen. Voorgesteld wordt dat toegelaten instellingen bevoegd worden tot wijziging van hun statuten zonder voorafgaande goedkeuring van de autoriteit voor bij AMvB benoemde onderwerpen. Naast bijvoorbeeld administratieve onderwerpen, zoals naamswijzigingen, zouden dan niet meer voorgelegd hoeven te worden statutenwijzigingen die direct voortkomen uit dit wetsvoorstel of AMvB's krachtens dit wetsvoorstel (zoals de omschrijving van het werkdomein in de statuten) of zaken die volgens met name in die AMvB genoemde artikelen uit het wetsvoorstel MO via de statuten (zoals de aanwijzing van de leden van de belanghebbendenvertegenwoordiging) geregeld moeten worden. In een AMvB zal geregeld worden dat de statuten, wanneer deze gewijzigd zijn, wel jaarlijks, bij de beoordeling van de jaarstukken, door de autoriteit beoordeeld worden op eventuele kennelijke strijdigheden met dit wetsvoorstel, het wetsvoorstel MO en krachtens deze wetsvoorstellen vastgestelde AMvB's. Indien er dergelijke strijdigheden geconstateerd worden kan de autoriteit de toegelaten instelling verzoeken om de statuten alsnog aan te passen, en zonodig daartoe een aanwijzing geven. Door middel van deze wijziging van de regels met betrekking tot de statutenwijziging wordt een administratieve lastenvermindering bereikt. Overigens wordt opgemerkt dat conform artikel 307 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als opgenomen in het wetsvoorstel MO statutenwijzigingen voor advies aan de belanghebbendenvertegenwoordiging moeten worden voorgelegd.

4.3. Uitbreiding werkgebied

De statuten van een toegelaten instelling bepalen thans in welke gemeenten of regio's de toegelaten instelling werkzaam is. Omdat toegelaten instellingen vaker dan voorheen over de gemeentegrenzen heen actief zijn, wordt voorgesteld niet langer te eisen dat het werkgebied in de statuten wordt vermeld. Het is echter wel gewenst dat gemeenten invloed kunnen uitoefenen op welke toegelaten instellingen in hun gemeente actief zijn. Het zou bijvoorbeeld ongewenst zijn als een toegelaten instelling, die nog niet in die gemeente actief is en de gemeente het ook ongewenst zou vinden dat zij in de gemeente actief wordt, financieel aantrekkelijke bouwlocaties zou kunnen "wegkopen" in een gemeente, wat zou kunnen leiden tot ongewenste effecten op de samenwerking met de andere toegelaten instellingen in die gemeente en de samenwerking van de toegelaten instellingen met de gemeente. Voorgesteld wordt daarom dat een toegelaten instelling haar feitelijke werkgebied alleen mag uitbreiden tot andere gemeenten, voor zover de gemeenten waar de toegelaten instelling haar woonplaats heeft en de gemeenten waarnaar men haar werkgebied wil uitbreiden een verklaring van geen bezwaar over deze uitbreiding afgeven. De toegelaten instelling behoeft geen toestemming meer aan de Minister voor WWI te vragen voor de feitelijke uitbreiding van het werkgebied indien alle betrokken gemeenten hiermee instemmen. Indien één of meer van de gemeenten niet zou instemmen of niet reageert op het verzoek, kan de toegelaten instelling de Minister voor WWI om een oordeel vragen. De Minister voor WWI kan dan in het belang van de volkshuisvesting de uitbreiding van het feitelijke werkgebied alsnog goedkeuren. Te denken valt aan een situatie dat de woonplaatsgemeente geen verklaring van geen bezwaar wil afgeven omdat men vindt dat de financiële middelen van de toegelaten instelling alleen in de eigen gemeente ingezet mogen worden, terwijl het vermogen van de toegelaten instelling wel zodanig is dat zij in die andere gemeente actief zou kunnen worden

zonder de woonplaatsgemeente tekort te doen, en die andere gemeente een volkshuisvestingsbelang heeft bij het actief worden van de toegelaten instelling in haar gemeente. Voordat de Minister voor WWI zo'n besluit neemt zal hij eerst de zienswijze van de betrokken gemeenten vragen die afwijzend gereageerd hebben op het verzoek van de toegelaten instelling.

In de jaarverantwoording zal de toegelaten instelling moeten aangeven in welke gemeenten zij feitelijk werkzaam is en, wanneer er sprake is van een feitelijke uitbreiding in dat jaar, de vereiste verklaringen van geen bezwaar van de betrokken gemeenten aan de autoriteit overleggen.

4.4. Werkzaamheden in het buitenland

In het licht van de uitspraak van het Europese Hof van Justitie van 1 oktober 2009 (C-567/07) wordt voorgesteld een toegelaten instelling niet toe te staan haar werkgebied of haar werkzaamheden uit te breiden naar andere landen dan Nederland, behoudens de bij AMvB aangegeven gevallen en gegeven voorschriften. Het voornemen is om bij deze AMvB te regelen dat de werkzaamheden dan beperkt moeten blijven tot landen die direct aan Nederland grenzen en daarbinnen zijn beperkt tot die gebieden waar aantoonbaar sprake is van een samenhangende woningmarkt met een woningmarktgebied in Nederland. In de AMvB zullen daarvoor criteria opgenomen worden. Tevens kan in deze AMvB aangegeven worden tot welke werkzaamheden de inzet van de toegelaten instelling dan beperkt dient te blijven. De werkzaamheden zullen geen betrekking kunnen hebben op diensten die aangewezen zijn als diensten van algemeen economisch belang, om grensoverschrijdende staatssteun te voorkomen.

De voorwaarden waaronder toegelaten instellingen ondersteuning mogen leveren aan de volkshuisvesting in het buitenland, zoals nu neergelegd in onder andere MG 2005-04 van 17 maart 2005, zullen in een AMvB worden vastgelegd.

4.5. Fusie tussen toegelaten instellingen en tussen toegelaten instellingen en andere organisaties

Een fusie tussen twee of meer toegelaten instellingen of een toegelaten instelling en een andere organisatie (zoals een beheersstichting van onroerende zaken van verzorgings- en verpleeghuizen) tot één nieuwe toegelaten instelling zal door de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) én door de Minister voor WWI goedgekeurd dienen te worden. De toets van de NMa is gericht op het effect van de fusie op de concentratie en de mededinging. Voorgesteld wordt de procedure van de aanvraag voor goedkeuring van de fusie door de Minister voor WWI in een AMvB vast te leggen. Daarbij wordt voorgesteld dat de beoordeling van de fusie plaatsvindt op basis van een fusie-effecttoets. De toegelaten instelling zal daarvoor een fusie-effectrapportage dienen op te stellen. Onderdeel van de beoordeling van het fusieverzoek door de Minister voor WWI zal het oordeel zijn van de gemeenten waar de te fuseren toegelaten instellingen werkzaam zijn alsmede het oordeel van de huurdersorganisaties en belanghebbenden- vertegenwoordiging van de te fuseren toegelaten instellingen. Hun oordeel zal in het bijzonder gevraagd worden voor wat betreft het verwachte effect op de lokale binding van de nieuwe toegelaten instelling binnen de afzonderlijke gemeenten en met de afzonderlijke huurdersorganisaties en andere belanghebbenden en het verwachte effect op de investeringen of inzet van de toegelaten instelling in de betrokken gemeenten en de verwachte samenwerking van de fusiecombinatie

met andere toegelaten instellingen die actief zijn in de gemeente. Het oordeel van de betrokken gemeenten, huurdersorganisaties en belanghebbendenvertegenwoordiging zal zwaar wegen bij de oordeelsvorming over de fusie. Minimaal vereiste voor een positief oordeel is dat er inhoudelijke volkshuisvestingsoverwegingen (waar ook voldoende investeringskracht onder gerekend wordt) aanwezig dienen te zijn voor de fusie, en dat deze niet even goed via alternatieven gerealiseerd kunnen worden.

Enkele nadere eisen zullen zo mogelijk bij AMvB worden vastgelegd. Het betreft een maximering van de omvang van de nieuw ontstane toegelaten instelling, dan wel een 'nee, tenzij'-bepaling ten aanzien van de overschrijding van zo'n bepaalde omvang, en een regeling over de periode waarbinnen na een fusie opnieuw een fusie wordt aangegaan. Beide mogelijke maatregelen worden bezien tegen de achtergrond van Europese mededingingsregels.

4.6. Intrekking van de toelating en ontbinding van de stichting of vereniging

De Woningwet bevat nu geen voorziening voor een toegelaten instelling om op eigen verzoek uit te treden uit het stelsel van toegelaten instellingen. Hier komt, overeenkomstig het gestelde in de brief van 12 juni 2009 (Kamerstukken II 2008/09, 29 453, nr. 118), geen verandering in. Toegelaten instellingen kunnen niet op verzoek uit het stelsel treden.

Voorgesteld wordt dat overeenkomstig het gestelde rond de toelating niet de Kroon maar de Minister voor WWI het besluit neemt tot de intrekking van de toelating. Het artikel waarbij door middel van AMvB gevallen konden worden aangegeven waarin de toelating kan worden ingetrokken komt te vervallen; deze gevallen zijn nu limitatief in het wetsvoorstel zelf opgenomen. De Minister voor WWI zal overigens niet overgaan tot een besluit tot intrekking dan nadat hij heeft vastgesteld dat gebruikmaking van zijn andere sanctie-instrumenten als genoemd in dit wetsvoorstel (zie paragraaf 15) geen alternatief is.

De artikelen rond de beroepsprocedure rond de intrekking van de toelating en de vordering tot ontbinding van de vereniging of stichting, zoals op 4 februari 2000 van kracht geworden, worden niet gewijzigd. Wel wordt in het wetsvoorstel geregeld dat de werking van het besluit tot intrekking van de toelating wordt opgeschort tot het moment dat de uitspraak van de rechtbank waarbij de vereniging of de stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming wordt ontbonden onherroepelijk is geworden. Daarmee blijft de vereniging of stichting nog onder het toezicht van de autoriteit en de Minister voor WWI vallen in de periode dat de rechtbank de vordering tot ontbinding in behandeling heeft of tegen een uitgesproken ontbinding een beroep aanhangig is. Deze opschorting heeft ook tot gevolg dat, indien de rechtbank niet tot ontbinding zou besluiten, de toegelaten instelling ook dan onder de Woningwet en het stelsel van toegelaten instellingen blijft vallen.

5. Het voorgenomen werkdomein van toegelaten instellingen

Tot op heden is de omschrijving van het werkdomein opgenomen geweest in het Bbsh. Voorgesteld wordt om bij dit wetsvoorstel de omschrijving van het werkdomein te regelen in de wet zelf.

Bij de omschrijving van het werkdomein wordt daarbij uitvoering gegeven aan het advies van de Algemene Rekenkamer in haar rapport "Krachtwijken, Monitoring en Verantwoording" om het werkdomein te actualiseren naar de huidige praktijk zoals afgesproken in het kader van het aandachtswijkenbeleid. De toegelaten instellingen dienen op basis van het gestelde in het wetsvoorstel MO en dit wetsvoorstel de omschrijving van het werkdomein binnen één jaar na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel integraal op te nemen in hun statuten. In hoofdlijnen

kunnen elf artikelonderdelen die het werkdomein in het wetsvoorstel beschrijven geclusterd worden tot de drie onderwerpen als bedoeld in het advies van 1 december 2008 van de Stuurgroep Meijerink: het onderwerp 'wonen', het onderwerp 'maatschappelijke gebouwen' en het onderwerp 'leefbaarheid en wijk- en buurtaanpak'.

5.1. 1^e deelwerkdomein: het wonen

De primaire taak van toegelaten instellingen, het eerste deeldomein, is gelegen in de huisvesting van huishoudens die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Het betreft het deelterrein dat onder het Bbsh als de kerntaak van de toegelaten instelling betiteld wordt. Het deelwerkterrein wonen betreft dan primair de volgende groepen huishoudens waarvan in de woonbehoefte voorzien moet worden:

- o huishoudens met lage inkomens, die goed en betaalbaar moeten kunnen wonen;
- o mensen met psychische of fysieke problemen die een woongelegenheden behoeven;
- o Huishoudens in aandachtswijken, die uitzicht willen op betere leefomstandigheden;
- o kansarme mensen, zoals zwerfkinderen, dak- en thuislozen en dergelijke;
- o starters op de woningmarkt, die voor het eerst een woning zoeken.

Ook het realiseren, het exploiteren en het verhuren van onroerende zaken ten behoeve van de intramurale zorg kan worden gerekend tot dit primaire deelwerkdomein. De verstrekking van zorgfuncties wordt niet tot het werkdomein van toegelaten instellingen gerekend; deze dienen door andere (maatschappelijke) ondernemingen geleverd te worden.

Tot het eerste werkdomein van toegelaten instellingen behoort ook het er voor zorgen dat huishoudens met hogere inkomensniveaus reële kansen hebben op een passende woning en een verbetering van hun woon- en leefsituatie. Dit kan door de verhuur van woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens aan huishoudens met wat hogere inkomens (in beperkte mate, zie paragraaf 7.2 en 7.3), maar kan ook via de bouw van koopwoningen en duurdere huurwoningen of het verbeteren van de woningkwaliteit in wijken en buurten. Hoofddoel van de activiteiten van toegelaten instellingen op dit terrein is het realiseren van wijken met een gemengde huishoudensamenstelling (lage inkomens, hoge inkomens, huurwoningen, eigen woningbezit, huishoudens met en zonder kinderen, jongere en oudere huishoudens, enzovoort). Duurdere huurwoning- en koopwoningprojecten zullen natuurlijk ook in belangrijke mate door andere partijen in de betrokken gemeenten gerealiseerd worden, toegelaten instellingen nemen hier in principe geen speciale positie in.

Het dagelijks beheer van haar onroerende zaken en het beheer van de directe omgeving van die onroerende zaken hoort ook tot de primaire taak van de toegelaten instelling.

Daarnaast is het toegestaan om aan de bewoners of toekomstige bewoners van die woongelegenheden diensten te verlenen die rechtstreeks verband houden met hun huisvesting.

5.2. 2^e deelwerkdomein: maatschappelijk vastgoed

Voorgesteld wordt als tweede deeldomein van de toegelaten instelling te benoemen de ontwikkeling, de verwerving, het beheer, de exploitatie en de instandhouding van maatschappelijk vastgoed met een functie in de wijk (zoals welzijns- of sportvoorzieningen in de wijk, brede scholen, basis- of MBO-onderwijs). Toegelaten instellingen kunnen hiermee een, onmisbare, bijdrage leveren aan het zorgen voor basisvoorzieningen in een woonwijk,

waar zij zelf en hun huurders ook een direct belang bij hebben. Bij AMvB zal worden aangegeven in welk maatschappelijk onroerend goed toegelaten instellingen mogen investeren. Tot de secundaire taak kan ook behoren een adequaat dagelijks beheer van de betrokken voorzieningen, zoals een gebouwbeheerder of conciërges voor dergelijke gebouwen. Daarnaast kunnen toegelaten instellingen tijdelijk betrokken zijn bij de herontwikkeling van grootschalig maatschappelijk onroerend goed met een bovenwijkse functie (zie paragraaf 5.3). Toegelaten instellingen mogen echter niet zelf de maatschappelijke werkzaamheden waartoe het pand huisvesting biedt uitoefenen.

Verwacht wordt dat er bij inspanningen van toegelaten instellingen op dit terrein ook een passende prestatie geleverd wordt door de gemeente en de maatschappelijke organisaties voor wie de toegelaten instellingen het maatschappelijk vastgoed realiseren en beheren.

5.3 3^e deelwerkdomein: de leefbaarheid, de wijkvoorzieningen en de wijk- en buurtaanpak

Voorstel is om het derde deelwerkdomein te betitelen als "Leefbaarheid en de wijk- en buurtaanpak". Het gaat daarbij om het mede ervoor zorgen dat er een basisvoorzieningenstructuur in de wijk aanwezig is, om het investeren in de sociale en economische ontwikkeling van mensen in de wijk en om het zorgen dat mensen daar veilig kunnen wonen. Ook hoort tot dit deeldomein de activiteiten zoals door toegelaten instellingen opgepakt in onder andere het kader van de 40-wijkanaanpak van dit kabinet. Op dit deelterrein ligt het voortouw bij de gemeenten en andere partners, maar van de toegelaten instellingen wordt wel verwacht dat zij als maatschappelijke ondernemingen hier in redelijkheid en naar kunnen aanvullende bijdragen aan leveren, omdat dit terrein in belangrijke mate het woongenot en de woonontwikkeling van de bewoners in een wijk bepaalt.

Ten aanzien van onroerende zaken mogen in dit kader toegelaten instellingen (zonder staatssteun) investeren in kleinschalig commercieel onroerend goed met een functie in de wijk, de buurt of het buurtschap en dat onroerend goed tevens exploiteren. Dit geldt voor zover de waarde van dat onroerend goed een bij AMvB gesteld drempelbedrag niet te boven gaat.

Voorgesteld wordt dat een toegelaten instelling daarnaast (zonder staatssteun) tijdelijk betrokken mag zijn bij de herontwikkeling van grootschaliger commercieel of maatschappelijk onroerend goed boven het voornoemde drempelbedrag, zoals een groter winkelcentrum, een groter bedrijfsverzamelgebouw, een kantoorgebouw, een schouwburg, een museum, ook als dat onroerend goed een bovenwijkse functie vervult. Bij AMvB kunnen hierover voorschriften worden gesteld. De blijvende exploitatie van grootschalig commercieel of maatschappelijk onroerend goed wordt echter niet tot het werkdomein gerekend, dit is het domein van institutionele beleggers of de toekomstige bedrijfseigenaren zelf. Het betrokken onroerend goed dient derhalve na afronding van de herontwikkeling, voor zover het niet valt binnen het permanente werkdomein van de toegelaten instellingen, binnen een afzienbare termijn weer afgestoten te worden.

Op het leefbaarheidsterrein kan de inzet dan gaan om bijdragen aan speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, wijkmeesters, activiteiten op het gebied van "schoon-heel-veilig" en dergelijke, die bijdragen aan de blijvende leefbaarheid van een wijk, buurt of buurtschap.

In het kader van de wijkenaanpak kan het op het sociaaleconomische vlak tevens gaan om, daar waar sprake is van achterstanden, het samen met de opdrachtnemers van de toegelaten instellingen zorgen voor leerwerk- of stagetrajecten dan wel banenprojecten in bijvoorbeeld de bouw, het woningbeheer en de woningverhuur. Op het terrein van het tegengaan van verloedering en overlast kan het bijvoorbeeld gaan om samen met gemeenten en andere partners bijdragen te leveren aan 'schoon, heel en veilig'-campagnes, wijkmanagement, naschoolse begeleiding van probleemjeugd, of sportvoorzieningen in de wijk. Deze specifieke activiteiten in het kader van de wijkaanpak vinden in principe onder regie van de gemeente plaats, behoudens in gevallen waar de gemeente daar andere afspraken over heeft gemaakt met de toegelaten instelling. Voorgesteld wordt in een algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften te geven ten aanzien van deze buurt- en wijkaanpak. Te denken valt dan aan nadere omschrijvingen van de toegestane activiteiten, de procedures rond het opstellen van en de inhoudsvereisten aan beleidsplannen, en uitvoeringsuitkomsten tussen gemeenten en toegelaten instellingen rond de wijkenaanpak, zoals deze nu ook gehanteerd worden bij de 40-wijkenaanpak.

6. De activiteiten van de toegelaten instelling in relatie tot het woonbeleid van de overheid

6.1. Inleiding, het woonbeleid van gemeenten en het Rijk

Het woonbeleid wordt lokaal en regionaal ingevuld. Dit vindt plaats binnen de op landelijk niveau door de rijksoverheid aangegeven doelstellingen met betrekking tot de volkshuisvesting. Het Rijk stelt vast welke prestaties voor de komende jaren gewenst zijn. Het gaat daarbij om nieuwbouw van woningen en verbetering van de woningvoorraad, zodanig dat deze afgestemd is op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de in Nederland woonachtige bevolking in de verschillende regio's. Belangrijk daarbij is het voorzien in voldoende betaalbare woonruimte in de huur- en koopsector, waarmee de toegang van starters tot de woningmarkt verbetert. Verder gaat het om de fysieke, sociale en economische verbetering van wijken en dorpen, het voorsorteren op de verdergaande vergrijzing en krimp en ten slotte een gewenste aanzienlijke energiebesparing in de bestaande voorraad. Waar dat mogelijk is worden deze opgaven in onderling overleg tussen de betrokken overheden (Rijk, provincies, regio's en gemeenten) geconcretiseerd naar provinciaal of regionaal niveau en worden ter zake landelijke prestatieafspraken gemaakt met Aedes, koepel van toegelaten instellingen.

Binnen deze kaders en gegeven onder meer de ontwikkeling en samenstelling van de bevolking, de lokale en regionale woningmarktsituatie en de kwaliteit van de woningvoorraad legt de gemeente haar lokale visie op het wonen vast in beleidsdocumenten en bestemmingsplannen.

Een belangrijk document daarin kan de gemeentelijke woonvisie zijn. De gemeentelijke woonvisie kan een beschrijving en analyse van de huidige woonsituatie in de gemeente bevatten, een beeld geven waar de gemeente naar toe wil en kan beschrijven welke lokale opgaven er liggen om daar te komen. Het is denkbaar dat zo'n woonvisie niet alleen de gewenste ontwikkelingen in de woningvoorraad beschrijft, maar ook ingaat op de gewenste ontwikkelingen en activiteiten op het terrein van de woonomgeving, de voorzieningen in de wijken, het sociaaleconomisch functioneren van de wijken, de veiligheid in de wijken, enzovoort. Derhalve omvat de woonvisie het gehele terrein van de leefbaarheid van wijken,

buurten of buurtschappen. De woonvisie geeft ook aan van welke partijen (inclusief de gemeente zelf) welke inspanningen worden verwacht.

Het is belangrijk dat de woonvisie opgesteld wordt in samenspraak met alle betrokken lokale partijen en partijen waar de gemeente een inzet van verwacht in het kader van de uitvoering van de woonvisie. Ook de bewoners(-organisaties) behoren hier een belangrijke rol in te spelen. Dit om een zo groot mogelijk draagvlak te creëren.

De ontwikkeling door gemeenten van een woonvisie wordt niet door middel van dit wetsvoorstel voorgeschreven. De woonvisie en een goed ingevuld overleg over de woonvisie met alle belanghebbenden zal echter in het kader van dit wetsvoorstel wel een belangrijke rol spelen in het geval dat de gemeente een beroep op het Rijk wenst te doen om te bemiddelen wanneer er een conflict is tussen de gemeente en een toegelaten instelling (zie paragraaf 6.3).

6.2. De relatie tussen de toegelaten instellingen en het woonbeleid van de overheid.

Het Bbsh regelt nu dat de toegelaten instelling het gemeentelijke woonbeleid in acht neemt. In de praktijk blijkt dit onvoldoende tegemoet te komen aan de verwachting van responsiviteit van toegelaten instellingen op de lokaal geformuleerde woonopgaven. In dit wetsvoorstel wordt daarom voorgesteld om in de wet zelf op te nemen dat toegelaten instellingen naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid, zoals dat geldt in de gemeenten waar zij werkzaam zijn. Van de toegelaten instellingen wordt verwacht dat zij een aanbod doen aan de gemeente om die delen van het gemeentelijke woonbeleid uit te voeren, die tot het werkdomein van de toegelaten instelling behoren. Het moet om een aanbod gaan dat de toegelaten instellingen in redelijkheid denken te kunnen uitvoeren onder de aanname dat de gemeente en andere partners ook de van hun verwachte bijdrage leveren. Vervolgens moet dit aanbod leiden tot duidelijke, zo mogelijk resultaatgerichte en afrekenbare gekwantificeerde (meerjarige) prestatieafspraken tussen gemeente(n) en de betrokken toegelaten instellingen.

Om dit te benadrukken wordt in dit wetsvoorstel voorgesteld dat toegelaten instellingen voor 1 december van enig jaar naar de gemeente(n) waar zij werkzaam zijn een overzicht dienen te sturen van de werkzaamheden die zij voornemens zijn om in het volgende jaar in die gemeente uit te voeren. In het overzicht moeten ook de voorgenomen werkzaamheden opgenomen worden van de dochterondernemingen of verbindingen van de toegelaten instellingen. In dit wetsvoorstel wordt geregeld dat dit overzicht voor toezending aan de gemeente met de belanghebbendenvertegenwoordiging in het kader van het wetsvoorstel MO en met de huurdersorganisaties wordt besproken. De toegelaten instelling moet de colleges van burgemeester en wethouders verzoeken om een nader overleg over dit overzicht en het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente. Verder is het verstandig als de toegelaten instellingen minimaal één keer per jaar de geleverde prestaties in het afgelopen jaar bespreken en evalueren met het college van burgemeester en wethouders.

6.3. Geschillen tussen gemeenten en toegelaten instellingen

Wanneer er bij het opstellen van prestatieafspraken, maar ook in de uitvoeringsfase of om andere redenen, geschillen ontstaan tussen een gemeente en één of meerdere toegelaten instellingen of tussen toegelaten instellingen onderling over hun afzonderlijke bijdragen aan het gemeentelijk woonbeleid, kan vrijwillige mediation plaatsvinden. Deze mediation wordt niet in dit wetsvoorstel geregeld. Wel wordt voorgesteld om in dit wetsvoorstel te regelen dat

de Minister voor WWI op verzoek van de gemeente of de toegelaten instelling of, in geval van een geschil tussen toegelaten instellingen, op verzoek van één van de betrokken toegelaten instellingen het geschil kan beslechten. Bij AMvB worden hiertoe regels gesteld. Voorgesteld wordt dat in een dergelijke situatie de Minister voor WWI de autoriteit zal vragen om allereerst te toetsen of er een duidelijke woonvisie ligt, waarin de lokale opgaven en de verwachtingen ten aanzien van de toegelaten instellingen helder zijn beschreven. Verder toetst de autoriteit of de gemeente en de andere partners voldoende bijdragen aan de woonvisie, om het de betrokken toegelaten instellingen mogelijk te maken om de van hen verlangde bijdrage ook in redelijkheid te leveren.

In het kader van het jaarlijkse financiële oordeel zal de autoriteit jaarlijks de analyse en het oordeel over de financiële mogelijkheden van een toegelaten instelling kunnen publiceren. Daarmee is dit inzicht en oordeel voor de gemeente en de afzonderlijke toegelaten instellingen in de gemeente beschikbaar.

Op basis van dit jaarlijkse financiële oordeel zal de autoriteit in geval van een geschil de financiële polsstok van de betrokken toegelaten instellingen bepalen in het licht van de woonvisie, en of de gemeente gezien die financiële polsstok de toegelaten instellingen niet overvraagt. Indien sprake zou zijn van voldoende financiële ruimte bij de toegelaten instelling in kwestie en er sprake is van een redelijk appel door de gemeente, dan kan een ondermaats bod van de toegelaten instelling leiden tot een beroep van de Minister voor WWI op de toegelaten instelling om het bod richting de gemeente aan te passen. Indien nodig, kan dit proces uiteindelijk leiden tot een aanwijzing van die minister aan de betrokken toegelaten instelling(en) en zo nodig tot de inzet van zwaardere instrumenten uit het juridisch arsenaal dat dit wetsvoorstel biedt (zie paragraaf 15).

6.4. Inzet van middelen van de toegelaten instelling

In het Bbsh is nu opgenomen dat toegelaten instellingen de middelen, die niet benodigd zijn om haar voortbestaan in financieel opzicht te waarborgen, in dienen te zetten voor de volkshuisvesting. Dit artikel uit het Bbsh wordt overgenomen in dit wetsvoorstel.

In de voorgaande paragrafen is aangegeven dat de toegelaten instellingen deze middelen bij voorrang dienen in te zetten ten behoeve van de uitvoering van de gemeentelijke woonvisies van de gemeenten waarin men als toegelaten instelling werkzaam is. Indien er dan nog financiële middelen over zijn, voor zover ze niet nodig zijn voor de waarborging van het voortbestaan, worden toegelaten instellingen geacht deze middelen anderszins in te zetten voor de volkshuisvesting. Daartoe wordt ook gerekend het inzetten van deze middelen ten behoeve van het door andere toegelaten instellingen uitvoering geven aan gemeentelijke woonvisies. Bij AMvB kan worden aangegeven in welke gevallen dit wenselijk is. Dit kan aan de orde zijn als de toegelaten instelling – blijkens het oordeel van de autoriteit - beschikt over meer vermogen dan nodig voor de door haar voorgenomen werkzaamheden. Een voorbeeld hiervan zou kunnen zijn dat toegelaten instellingen hun overtollige middelen inzetten in het woninginvesteringsfonds van de gezamenlijke toegelaten instellingen.

6.5. Overige interventies van de Minister voor WWI

Indien de prestaties van een toegelaten instelling in een gemeente of regio niet sporen met het landelijke volkshuisvestingsbeleid, zal de Minister voor WWI via de bestuurlijke weg de betrokken gemeenten of regio's hierop aanspreken, bijvoorbeeld bij het niet nakomen van afspraken rond de huisvesting van asielzoekers, of het achterblijven van of teveel

woningbouwproductie ten opzichte van de landelijke woningbouwafspraken, al dan niet in afstemming met de gemeente of huurdersorganisaties. De Minister voor WWI zal in dergelijke situaties niet de toegelaten instellingen zelf aanspreken, maar dit via de gemeentelijke bestuurslijn doen. Dit laat overigens onverlet het oordeel van de autoriteit over de prestaties van de toegelaten instelling (zie paragraaf 14.4).

7. De organisatorische en financiële inrichting van de toegelaten instelling in relatie tot de Europese mededingingsregelingen en de Nederlandse Mededingingswet.

7.1. Inleiding

De toegelaten instelling is een hybride organisatie. Zij voert op het terrein van de volkshuisvesting deels diensten van algemeen economisch belang uit (hierna: DAEB's) en overige economische activiteiten, in concurrentie met andere commerciële ondernemingen. Voor de DAEB's is er de mogelijkheid van compensatie in de vorm van de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) van door toegelaten instellingen op de kapitaalmarkt aangetrokken leningen en door middel van reguliere en bijzondere projectsteun van de autoriteit. De overheid vervult een financiële achtervang voor dit WSW. Daarnaast is er nog de saneringssteun van de autoriteit voor de gehele toegelaten instelling, indien het in het belang van de volkshuisvesting en de uitvoering van de DAEB is dat de toegelaten instelling in stand wordt gehouden. Ook kan zij voor de levering van de betrokken DAEB soms een beroep doen op compensatie verstrekt door een gemeente in bijvoorbeeld de vorm van verlaagde grondkosten of specifieke subsidies voor bepaalde activiteiten. Daarnaast voeren toegelaten instellingen activiteiten uit in het kader van stedelijke vernieuwing, waarvoor toegelaten instellingen direct of indirect staatssteun kunnen ontvangen. Omdat een toegelaten instelling zowel DAEB's als overige economische activiteiten uitvoert, dient zij te voldoen aan de eisen uit de Europese mededingingsregelgeving en de Nederlandse Mededingingswet (hoofdstuk 4a. Financiële transparantie binnen bepaalde ondernemingen).

7.2. De definitie van diensten van algemeen economisch belang

Op basis van overleg met de Europese Commissie wordt voorgesteld de DAEB's, die bij deze Herzieningswet aan de toegelaten instellingen worden opgedragen, als volgt te definiëren.

- a. Als eerste betreft het de verwerving, het doen bouwen, de exploitatie en de toewijzing van huurwoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens (per 01-07-2009 circa € 648,- per maand), welke huurwoningen bij voorrang toegewezen dienen te worden aan huishoudens met een bij AMvB vast te stellen inkomen. In overleg met de Europese Commissie en de Tweede Kamer is overeengekomen dat dit inkomensniveau per 01-01-2010 op € 33.000,- (belastbaar inkomen) per jaar zal liggen. Uitgangspunt is dat het huishoudinkomen op dezelfde wijze bepaald wordt als bij de Wet op de huurtoeslag. Voornemen is het inkomensniveau bij AMvB jaarlijks te indexeren met het stijgingspercentage van de contractlonen in Nederland over het jaar voorafgaande de peildatum van 1 januari. Dit bij AMvB vastgestelde huishoudinkomensniveau bewerkstelligt dat huishoudens met een inkomen behorend tot de onderste 40% tot 45 % van de huishoudinkomens in Nederland bij voorrang in aanmerking komen voor deze sociale huurwoningen. Bij de verwerving, de realisatie of de exploitatie van de betrokken huurwoningen kan financiële compensatie ter beschikking komen voor de wooneenheden met een huur onder de huurtoeslaggrens voor zover deze in beginsel voor minimaal 90%

worden toegewezen aan huishoudens met het hierboven genoemde inkomensniveau. Wanneer toegelaten instellingen structureel niet aan dit criterium voldoen, kunnen er beperkingen opgelegd worden aan de compensatie die zij ontvangen (zie paragraaf 7.3). Ook de activiteiten die normaal samenhangen met de verhuur van de woningen, zoals het (groot) onderhoud, de renovatie, de serviceverlening aan huurders, voor zover samenhangend met de verhuur, de inzet van huismeesters, het faciliteren van huurdersorganisaties, het waarborgen van het woongenot van de huurders en dergelijke horen tot de dienst van algemeen economisch belang.

b. Ten tweede is een DAEB de verwerving, het doen bouwen, het beheer en de exploitatie (inclusief onderhoud, groot onderhoud en renovatie, levering van conciërges/beheerders, etc.) van maatschappelijk onroerend goed met een functie voor een wijk of buurt zoals buurthuizen, gemeenschaps- en jongerencentra, basisscholen, vmbo-, mbo- of vwo-scholen en brede scholen, wijkspportvoorzieningen, ruimten voor maatschappelijk werk en welzijnswerk, opvangcentra, zorgsteunpunten, centra voor jeugd en gezin, steunpunten van sociale diensten in de wijk, ruimten voor dagbesteding voor gehandicapten en ouderen, hospices, multifunctionele centra, dorps- of wijkbibliotheken, veiligheidshuizen, centra voor werk(-gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk. De specifieke maatschappelijke onroerendgoeddiensten worden vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur. Deze activiteiten worden tot een DAEB betiteld, omdat zij wezenlijk zijn voor de handhaving van de leefbaarheid van wijken en dorpen en de verlening van de diensten zelf vanuit deze gebouwen (door andere organisaties dan toegelaten instellingen) tot het publieke domein gerekend kunnen worden.

c. De bouw van en het treffen van voorzieningen aan dit maatschappelijk onroerend goed dient op basis van de overeenkomst met de Europese Commissie aanbesteed te worden. Dit omdat voor dit type onroerend goed aanbestedingsvoorschriften vanuit Europa van toepassing zijn. Uitgangspunt is een verbetering van de mededinging en transparantie bij de aanbesteding. Bij algemene maatregel van bestuur zullen hier voorschriften voor gegeven worden.

d. Leefbaarheidactiviteiten, zoals de inzet van wijkmeesters, investeringen in speelplekken en kleinschalige sportveldjes in de wijk, investeringen in groenvoorzieningen of de openbare ruimte rond de woningen, financiële bijdragen aan buurtactiviteiten of bewonersbudgetten en dergelijke.

In het kader van de diensten van algemeen economisch belang kunnen toegelaten instellingen daarnaast financiële compensatie verkrijgen voor activiteiten in het kader van de stedelijke vernieuwing in wijken, buurten en buurtschappen waar sprake is van aanzienlijke leefbaarheidproblemen, waardoor een extra inzet in die wijken benodigd is boven het normale "onderhouds- en beheerniveau", zoals afgesproken in de 40-wijkenaanpak. Bij AMvB worden hiervoor nadere voorschriften gegeven. Het kan dan gaan om een nadere specificatie van de wijken waarvoor dit van toepassing is, de werkzaamheden/activiteiten, de procedure rond het maken van afspraken met de gemeente, procedures rond het verkrijgen van subsidies, en dergelijke.

7.3. Toegelaten instellingen die niet voldoen aan het toewijzingscriterium van huurwoningen in de DAEB-afdeling

Met de Europese Commissie is overeengekomen dat alle toegelaten instellingen hun vrijkomende huurwoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens van circa € 648 per

maand (peildatum 01-07-2009), voor zover deze in aanmerking komen of kunnen komen voor compensatie als bedoeld in artikel 86, tweede lid, van het Verdrag betreffende de Europese Unie, voor ten minste 90% toewijzen aan huishoudens met een bij AMvB vastgesteld inkomen (van onder de € 33.000,- peildatum 01-01-2010, hierna de doelgroep).

Voorgesteld wordt om het bij AMvB in uitzonderingssituaties mogelijk te maken voor een woningmarktregio voor een periode van maximaal 4 jaar een percentage lager dan 90% vast te stellen. Naar verwachting zal bij AMvB geregeld worden dat dit percentage niet lager zal worden vastgesteld dan 80%. Dit lagere percentage kan bijvoorbeeld gewenst zijn indien er in een woningmarktregio sprake is van een krimpsituatie of een zeer gespannen woningmarktsituatie, waardoor toegelaten instellingen in die regio tijdelijk, in het licht van voorgenomen maatregelen, niet kunnen voldoen aan het 90% toewijzingscriterium. Als woningmarktregio wordt hierbij gedacht aan een regionaal samenhangende woningmarkt. Het zal om naar schatting circa 50 woningmarktregio's gaan, die bij AMvB vastgesteld zullen gaan worden. Indien een verlaagd toewijzingspercentage in een woningmarktregio wordt toegestaan, dan dient in één of meerdere andere woningmarktregio's, een zodanig hoger toewijzingspercentage vastgesteld te worden, dat voor de betrokken woningmarktregio's gezamenlijk wel weer aan het 90% toewijzingscriterium voldaan wordt (de zogenaamde regionale differentiatie). De Minister voor WWI moet zich ervan vergewissen dat door dit hogere toewijzingscriterium in een aantal woningmarktregio's andere toegelaten instellingen niet onredelijk benadeeld worden. In deze afwijkingsperiode kunnen de toegelaten instellingen door aanpassingen in bijvoorbeeld hun woningvoorraad (door sloop, verkoop of nieuwbouw) of door andersoortige maatregelen weer streven naar het wel weer kunnen voldoen aan het 90% criterium. Ook dan geldt dat de toegelaten instelling, die tijdelijk een lager toewijzingspercentage behoeft te realiseren, er naar dient te streven om zo spoedig mogelijk weer aan het 90% criterium te voldoen.

Indien de toegelaten instelling voldoet aan het landelijke toewijzingspercentage van minimaal 90%, dan wel, indien van toepassing, aan het bij AMvB gestelde percentage voor de woningen in die woningmarktregio, heeft zij in principe recht op de volledige compensatie voor de DAEB. Indien een toegelaten instelling zelf onder de 90% onderscheidenlijk het van toepassing zijnde percentage voor de woningen in een bij AMvB vastgestelde woningmarktregio, van deze huurwoningen heeft toegewezen aan de doelgroep, dan kan zij voor de eerstkomende periode geen compensatie (borging van kapitaalmarktleningen door het WSW of anderszins compensatie, zoals projectsteun van de autoriteit) meer verkrijgen voor in principe nieuw te bouwen huurwoningprojecten of voor aan te kopen huurwoningprojecten totdat de situatie bij deze toegelaten instelling weer in lijn is met de staatssteunregels. Bij AMvB worden daarover regels gesteld. Indien een toegelaten instelling voor woningen geen compensatie meer kan verkrijgen, worden deze woningen buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van het toewijzingspercentage.

Daarnaast zal in overeenstemming met de beschikking van de Europese Commissie van 28 november 2005 betreffende de toepassing van artikel 86, tweede lid van het Verdrag betreffende de Europese Unie met betrekking tot de diensten van algemeen economisch belang via dit wetsvoorstel en bij AMvB geregeld worden dat, indien in enig jaar de toegelaten instelling niet voldaan heeft aan het voor hem van toepassing zijnde toewijzingscriterium, over het jaar waarin het percentage niet is gehaald en het daarop volgende jaar bepaald wordt of er in die periode van twee jaar sprake is geweest van overcompensatie. Indien er in die twee

jaar sprake is geweest van overcompensatie, zal de toegelaten instelling de verkregen overcompensatie dienen af te storten bij de autoriteit. Een periode van twee jaar wordt, conform de ruimte daartoe in de hiervoor genoemde beschikking, gehanteerd om niet op te hoge administratieve lasten uit te komen, dit omdat de berekening van de overcompensatie met relatief hoge lasten gepaard gaat. Bij AMvB zal bepaald worden wanneer dat het geval is, hoe bepaald wordt of er sprake is van de bedoelde overcompensatie, en hoe bepaald wordt welk deel van de verkregen compensatie dan terugbetaald dient te worden aan de autoriteit.

Daarnaast is met de Europese Commissie afgesproken dat de vrijkomende huurwoningen behorend tot de DAEB, voor zover ze niet verhuurd worden aan de inkomensdoelgroep, op een transparante wijze verhuurd worden via eenduidige toewijzingsregels aan huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. Dat kunnen bijvoorbeeld huishoudens betreffen buiten de inkomensdoelgroep, die als gevolg van renovatie of sloop bij voorrang een andere woning nodig hebben, pas gescheiden mannen of vrouwen met kinderen die urgent gehuisvest moeten worden, bepaalde beroepsgroepen die voor de stad behouden moeten blijven en dergelijke. Bij AMvB kunnen hiervoor regels gesteld worden.

7.4. De gescheiden registratie van baten en lasten en de bepaling of er geen sprake is van overcompensatie

Conform de Mededingingswet (artikel 25b) dienen ondernemingen die zowel met een DAEB belast zijn als overige economische activiteiten uitvoeren een gescheiden administratie te voeren ten aanzien van de baten en lasten van de DAEB's en de baten en lasten m.b.t. de overige economische activiteiten (de zogenaamde boekhoudkundige scheiding naar de DAEB-tak en de overige tak). Reden voor deze scheiding is dat aangetoond moet kunnen worden dat er ten aanzien van de voor de DAEB's ter beschikking komende compensatie geen sprake is van een overcompensatie ten opzichte van de extra last als gevolg van de uitvoering van de DAEB's en dat er geen steun ten behoeve van de DAEB's ter beschikking kan komen voor de overige economische activiteiten, niet zijnde DAEB's. De huurwoningen, voor zover die in aanmerking komen of kunnen komen voor compensatie in het kader van artikel 86, tweede lid, van het Verdrag betreffende de Europese Unie, alsmede het maatschappelijk onroerend goed dienen toegewezen te worden aan de DAEB-tak van de toegelaten instelling. In principe dienen ook alle baten en lasten van de door het WSW geborgde kapitaalmarktleningen aan de DAEB-tak toegerekend te worden. Ook de baten en lasten met betrekking tot de leefbaarheid en de wijkenaanpak worden gerekend tot de DAEB-tak. In dit wetsvoorstel wordt daarom geregeld dat er voor de DAEB's een gescheiden administratie gevoerd moet worden ten opzicht van de overige economische activiteiten. In een AMvB wordt nader aangegeven welke baten en lasten aan de DAEB-tak dienen te worden toegewezen en op welke wijze bepaald zal worden dat er geen sprake is van een overcompensatie. De DAEB-tak mag conform de EU-regelgeving daarbij een redelijke winst maken. Tevens worden in deze AMvB richtlijnen gegeven voor de toe te wijzen baten en lasten ten aanzien de overige activiteiten van de toegelaten instelling. Ook kunnen er financieringsvereisten gesteld worden om kruissubsidiëring van de overige activiteiten, door middel van compensatie verleend aan de DAEB-tak, te voorkomen. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de vereisten in de beschikking van de Europese Commissie van 28 november 2005 betreffende de toepassing van artikel 86, tweede lid, van het Verdrag betreffende de Europese Unie met betrekking tot de DAEB's.

8. Commerciële activiteiten van toegelaten instellingen en verbindingen van de toegelaten instelling.

8.1. Inleiding

Toegelaten instellingen mogen slechts dochterondernemingen oprichten of deelnemen in rechtspersonen of vennootschappen of daar structurele banden mee aangaan, voor zover dit in het belang van de volkshuisvesting is. In haar jaarverslag zal de toegelaten instelling moeten aangeven met welke rechtspersonen of vennootschappen men verbindingen is aangegaan, en wat de volkshuisvestingsredenen daarvoor waren. In dit kader wordt het verstandig geacht dat toegelaten instellingen risicodragende activiteiten, zoals projectontwikkeling, organiseren in dochterondernemingen of deelnemingen met het oog op de afperking van verantwoordelijkheden en financiële risico's.

Voorgesteld wordt in dit wetsvoorstel en in een AMvB voorschriften op te nemen ten aanzien van de activiteiten welke minimaal wel en welke zeker niet in verbindingen van de toegelaten instelling mogen worden ondergebracht. Ook zullen er beperkende voorschriften gegeven worden voor de financiering van dochterondernemingen en deelnemingen of andere verbindingen door de toegelaten instelling. Doel van deze voorschriften is om te voorkomen dat er onbeperkt maatschappelijk gebonden vermogen kan wegvloeien uit de toegelaten instelling via haar verbindingen en dat toegelaten instellingen ook via hun dochters en deelnemingen binnen hun werkdomein blijven opereren.

8.2. Zo moeder, zo dochter, zo andere verbinding

Een dochteronderneming of een rechtspersoon of vennootschap waar de toegelaten instelling in deelneemt of een langdurige band mee aangaat, mag slechts buiten het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn voor zover de werkzaamheden buiten de volkshuisvesting volledig gefinancierd worden door andere partijen dan toegelaten instellingen. De toegelaten instelling mag ook niet garant staan voor die activiteiten buiten de volkshuisvesting. In dit kader mag een dergelijke verbinding niet de vorm van een vennootschap onder firma of een commanditaire vennootschap hebben, omdat dan de toegelaten instelling ook hoofdelijk aansprakelijk zou zijn voor de werkzaamheden buiten de volkshuisvesting, wat niet geoorloofd is. Indien zo'n verbinding proportioneel meer activiteiten buiten de volkshuisvesting gaat uitvoeren dan de relatieve omvang van het risicodragende belang van die andere partners in die verbinding, dan dient de toegelaten instelling of dienen de toegelaten instellingen er voor te zorgen dat ofwel hun investering in de dochteronderneming of rechtspersoon of vennootschap wordt aangepast, dan wel dient de dochteronderneming of rechtspersoon of vennootschap haar werkzaamheden zo aan te passen, dat zij weer aan de voorwaarden uit dit wetsvoorstel gaat voldoen. De toegelaten instelling mag derhalve proportioneel niet meer financiële middelen (via aandelen, leningen, garanties e.d.) inbrengen in een verbinding dan het proportionele aandeel van de omzet in volkshuisvestingsactiviteiten van de verbinding ten opzichte van de omzet in andere activiteiten van de verbinding. In een AMvB wordt dit vereiste nader uitgewerkt.

8.3. Welke toegestane activiteiten van de toegelaten instellingen mogen niet in een dochteronderneming of een andere organisatie worden ondergebracht?

Dochterondernemingen, deelnemingen of andere verbindingen van toegelaten instellingen vallen niet onder de directe werkingssfeer van dit wetsvoorstel en de AMvB's krachtens dit wetsvoorstel. Ook heeft de autoriteit in de regel geen toezichtrelatie met dochterondernemingen, deelnemingen of andere verbindingen van de toegelaten instelling; zij kan slechts toezien op de relatie tussen de toegelaten instelling en die verbindingen. In dit licht mag de toegelaten instelling onroerende zaken ten behoeve van de uitvoering van diensten van algemeen economisch belang en activiteiten in het kader van de uitvoering van die DAEB's, waar de overheid direct voorwaarden aan wil stellen en toezicht op wil kunnen uitoefenen, niet onderbrengen in een dochteronderneming, deelneming of een andere verbinding. Het betreft dan huurwoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens en bij AMvB aangewezen maatschappelijk onroerend goed. Bij AMvB kunnen hier, onder voorwaarden, uitzonderingen op gemaakt worden. Een van de uitzonderingen kan dan zijn de oprichting van een wijkontwikkelingsmaatschappij of situaties waar huurwoningen gesloopt en gerenoveerd gaan worden ten behoeve van de verkoop aan eigenaren voor eigen gebruik.

8.4. Welke activiteiten dienen verplicht in een dochteronderneming te worden ondergebracht

Voorgesteld wordt dat commerciële projecten of commerciële onroerend goed (niet zijnde woningbouwprojecten), waarvan de waarde en/of het investeringsniveau boven een bij AMvB vastgesteld drempelbedrag uitkomt, door de toegelaten instelling verplicht in een dochteronderneming of een deelneming met de juridische vorm van een BV of NV dienen te worden ondergebracht. Dit om de financiële risico's voor de toegelaten instelling uit dergelijke commerciële projecten te beperken. De toegelaten instelling mag een dergelijk commercieel project, zoals de herontwikkeling van een winkelcentrum of bedrijfspanden, boven het drempelbedrag, alleen (zonder staatssteun) tijdelijk via de dochteronderneming of deelneming uitvoeren/realiseren. De blijvende exploitatie van een dergelijke grootschalig commercieel object behoort niet tot het werkdomein van de toegelaten instelling (zie paragraaf 5.3). Indien er naast commerciële activiteiten ook volkshuisvestingsactiviteiten in het onroerend goed uitgevoerd gaan worden, mag de toegelaten instelling een belang in dat onroerend goed aanhouden dat proportioneel overeenkomt met de omvang van de volkshuisvestingactiviteiten ten opzichte van de commerciële activiteiten (zie paragraaf 8.2). Ook als lopende de uitvoering van een commerciële activiteit in de toegelaten instelling zelf deze activiteit aan het hierboven gestelde financiële criterium gaat voldoen, dient de toegelaten instelling deze activiteit verplicht onder te brengen in een BV of NV.

8.5. Vereisten aan de financiering van een dochteronderneming of deelneming die geen DAEB uitvoeren

Voorgesteld wordt geen extra financieringseisen te stellen aan de dochterondernemingen of deelnemingen, indien daar geen commerciële activiteiten boven het drempelbedrag als bedoeld in paragraaf 8.4 uitgevoerd worden. Wanneer de dochteronderneming of deelneming wel commerciële activiteiten (exclusief woningbouw) boven het drempelbedrag uitvoert, wordt

voorgesteld dat de toegelaten instelling (of de gezamenlijke toegelaten instellingen indien meerdere toegelaten instellingen in die BV of NV investeren) een dergelijke dochteronderneming of deelneming slechts mogen voorzien van aandelenkapitaal, leningen of garanties die gezamenlijk maximaal 33% van het balanstotaal uitmaken van die betrokken onderneming. Dit betekent dat bij een project van bijvoorbeeld € 24 miljoen de toegelaten instelling of toegelaten instellingen zelf maximaal € 8 miljoen mogen investeren (inclusief afgegeven garanties) in die dochteronderneming of deelneming. Een bank of andere financier, niet zijnde een toegelaten instelling, dient bereid te zijn om het resterende deel van het benodigde vermogen voor de betrokken onderneming te leveren. Daarmee wordt geborgd dat er ook door een op winst gerichte organisatie een afweging van potenties en risico's wordt gemaakt.

Bij AMvB kunnen nadere regels gesteld worden aan investeringen van toegelaten instellingen in dergelijke commerciële activiteiten. Deze kunnen ook omvatten dat de gemeente een dergelijk project als in het gemeentelijk belang betiteld moet hebben.

Indien niet aan de bovenstaande voorwaarden voldaan wordt, mogen dergelijke commerciële projecten niet door de toegelaten instelling uitgevoerd worden.

Voorgesteld wordt verder bij dit wetsvoorstel te regelen dat de toegelaten instelling slechts dan een dochteronderneming kan opstarten of participeren in een deelneming als bij de jaarlijkse financiële beoordeling door de autoriteit is vastgesteld dat de toegelaten instelling haar werkzaamheden naar behoren kan uitvoeren. De basis daarvoor vormt het jaarlijkse financiële oordeel van de autoriteit (de zogeheten A- of C-status van het CFV, straks de autoriteit). Als laatste mag een toegelaten instelling in totaal niet meer dan een bij AMvB vast te stellen percentage van haar totale eigen vermogen als kapitaal inbrengen in dochterondernemingen of deelnemingen, die niet onder het toezicht van de Minister voor WWI of de autoriteit vallen; dit om te waarborgen dat de toegelaten instelling zich bij voorrang blijft richten op de diensten van algemeen economisch belang. In een AMvB kunnen daarnaast nadere voorschriften gegeven worden ten aanzien van de financiële en organisatorische verhouding tussen de toegelaten instellingen en dergelijke dochterondernemingen en deelnemingen. Deze kunnen bijvoorbeeld betreffen de verplichting aan toegelaten instellingen om bij oprichting van een dochter of deelname in een rechtspersoon of vennootschap te eisen dat deze dochter of deelneming dividend uitkeert wanneer zij winst maakt en dat er door de toegelaten instelling geen verliesfinanciering ten aanzien van de dochter of deelneming gepleegd mag worden, behoudens voorafgaande toestemming door de autoriteit.

Deze voorschriften gelden niet alleen bij de start van de dochteronderneming of deelneming, maar ook lopende het traject. Dit betekent bijvoorbeeld dat, indien lopende het traject de dochteronderneming of deelneming niet meer aan deze financiële vereisten voldoet of zij niet volkshuisvestingwerkzaamheden zou gaan verrichten die niet meer vallen binnen de proportionaliteitsregels ten aanzien van de investering van de toegelaten instelling, de toegelaten instelling ervoor dient te zorgen dat de dochteronderneming of deelneming weer aan de vereisten gaat voldoen. Ook kan dit betekenen dat de toegelaten instelling haar belangen in dochters of deelnemingen dient te verminderen, indien haar financiële positie dusdanig verslechtert, dat niet meer voldaan wordt aan het maximale inbrengpercentage van haar eigen vermogen in dochters en deelnemingen. Ook kan, indien een toegelaten instelling over onvoldoende middelen beschikt om de door haar voorgenomen activiteiten te kunnen uitvoeren, en de financiële B-status verkrijgt, de toegelaten instelling worden verplicht haar belangen in haar dochters of deelnemingen af te stoten of dochters op te heffen. De autoriteit kan de toegelaten instelling hiervoor ontheffing geven, indien dit in het belang van de

volkshuisvesting is. Zij kan daar voorwaarden aan stellen (bijvoorbeeld ten aanzien van het financiële herstelplan of een tijdsperiode).

8.6. Overgangsbepalingen ten aanzien van dochterondernemingen en deelnemingen

Ten aanzien van voor de inwerkingtreding van deze wet bestaande dochterondernemingen en deelnemingen van de toegelaten instelling wordt via dit wetsvoorstel voorgesteld dat de toegelaten instelling ervoor dient te zorgen dat haar bestaande dochterondernemingen en deelnemingen binnen een termijn van twee jaar gaan voldoen aan de bovenstaande vereisten, met een door de autoriteit te verlenen verlengingstermijn van nog eens twee jaar, dan wel dat de toegelaten instelling deze dochterondernemingen of deelnemingen dient af te stoten of te ontbinden. Voor de inwerkingtreding van deze wetwijziging bestaande dochterondernemingen en deelnemingen van de toegelaten instelling mogen in ieder geval geen nieuwe activiteiten starten indien de dochteronderneming of de verbinding niet aan de bovenstaande eisen voldoet.

9. Relaties met andere maatschappelijke organisaties

Toegelaten instellingen hebben, vanwege hun activiteitenpakket als exploitant van de maatschappelijk onroerend goed en medeverantwoordelijke voor de leefbaarheid van wijken en buurten, in toenemende mate behoefte aan structurele beleidsmatige of organisatorische afstemming met de verleners van maatschappelijke diensten. Dat zal aan de orde kunnen zijn als de maatschappelijke dienstverlener diensten verstrekt aan bewoners van woongelegenheden van de toegelaten instelling en een structurele operationele afstemming van activiteiten in dat kader van belang is.

Voorgesteld wordt dat er personele unies op het niveau van het bestuur van de toegelaten instelling en de maatschappelijke instelling gevormd mogen worden. Er mogen dan geen personele unies op het niveau van de raden van toezicht tussen de toegelaten instelling en deze andere maatschappelijke onderneming zijn. Deze personele unies mogen niet leiden tot een formele verbinding, in de zin van het voorgestelde artikel 21 van de Woningwet, tussen de toegelaten instelling en de maatschappelijke onderneming, omdat dan de toegelaten instelling zich zou verbinden met een organisatie die buiten het werkdomein van de volkshuisvesting actief is, wat conform dit wetsvoorstel niet toegestaan is.

10. Governance voorschriften in relatie tot sectorcodes

Via dit wetsvoorstel wordt het mogelijk gemaakt om door middel van AMvB voorschriften te geven ten aanzien van een aantal specifieke onderwerpen op het terrein van de governance bij de gezamenlijke toegelaten instellingen. Het gaat dan over de relatie met de belanghebbenden en over het interne functioneren van de toegelaten instelling.

Er wordt echter de voorkeur aan gegeven dat de toegelaten instellingen gezamenlijk voor deze onderwerpen eigen regelingen opstelt, die door alle toegelaten instellingen nageleefd gaan worden.

Voorgesteld wordt daarom dat dit wetsvoorstel het mogelijk gaat maken dat ten aanzien van bij name genoemde onderwerpen toegelaten instellingen zelf sectorcodes of sectorregelingen kunnen ontwikkelen, die dan door de Minister voor WWI algemeen verbindend verklaard kunnen worden. Indien de sectorcodes of sectorregelingen voldoen aan de voor dat onderwerp gewenste minimale kwaliteitseisen, zal de Minister voor WWI geen gebruik maken van zijn

bevoegdheid om voor dat onderwerp bij AMvB nadere regels te stellen. In paragraaf 13.3 wordt op de procedure rond het algemeen verbindend verklaren ingegaan. In de volgende paragrafen wordt aangegeven ten aanzien van welke onderwerpen codes van de gezamenlijke toegelaten instellingen algemeen verbindend verklaard kunnen worden.

11. De relatie met de belanghebbenden

Toegelaten instellingen zijn organisaties die in hoofdzaak diensten van algemeen economisch belang uitvoeren voor de lokale en regionale woningmarkt en gericht op de leefbaarheid van woonwijken. Daarbij verlenen zij primair hun diensten aan hun huurders (overwegend particuliere huurders, maar ook aan bedrijven en instellingen) en ten bate van de bewoners van woonwijken. In dit licht hebben de toegelaten instellingen de maatschappelijke verantwoordelijkheid om voortdurend in contact te staan met hun omgeving (huurders, wijkbewoners, potentiële wijkbewoners, de gemeente, andere maatschappelijke ondernemers, commerciële ondernemers in de wijk, enzovoort) om te bezien waar hun opgaven liggen en welke beleidskeuzen men maakt. Het is daarom van belang dat de toegelaten instelling haar belanghebbenden goed inventariseert en deze inhoudelijk betreft bij het bepalen van haar beleidskeuzen.

Deze maatschappelijke verantwoordelijkheid betekent echter niet alleen het ophalen van signalen, maar ook dat de toegelaten instelling zich naar de belanghebbenden verantwoordt over de door haar uitgevoerde activiteiten en de daarbij gemaakte keuzen.

11.1. Het wetsvoorstel maatschappelijke onderneming

Om de rol van de belanghebbenden te versterken wordt in dit wetsvoorstel voorgesteld te regelen dat de toegelaten instellingen aangewezen zijn als organisatie tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming, als bedoeld in het wetsvoorstel MO. In het wetsvoorstel MO is de belanghebbendenvertegenwoordiging uitvoerig geregeld, alsmede een enquêterecht van belanghebbenden ingeval van een vermeend wanbeleid.

In het wetsvoorstel MO is opgenomen dat de maatschappelijke onderneming de belanghebbenden expliciet dient te benoemen. In dit wetsvoorstel voor wijziging van de Woningwet zal niet geregeld worden wie de toegelaten instellingen als belanghebbende in dit kader dient te benoemen.

De regering verwacht, indien belangengroeperingen zelf aangeven dat zij zich als belanghebbende zien en zij aangeven actief betrokken te willen zijn bij het werkdomein van de toegelaten instelling, dat de toegelaten instelling zo'n verzoek dan zeer serieus in overweging neemt. Indien de toegelaten instelling in zo'n situatie een dergelijk verzoek weigert, kan de betrokken belangengroepering zich conform het wetsvoorstel MO wenden tot de rechter.

In dit kader wordt het trouwens minder verstandig geacht indien de gemeente deel gaat nemen aan de belanghebbendenvertegenwoordiging. Hoofdredeën hiervoor zijn dat de overleg- en beïnvloedingspositie van de gemeente door middel van dit wetsvoorstel al op andere niveaus stevig geborgd zijn en dat de vrije positie van andere belanghebbenden, die in andere kaders afhankelijk zijn van steun van de gemeente, zoals welzijnsinstellingen, schoolorganisaties en dergelijke, bij deelname van de gemeente in de belanghebbendenvertegenwoordiging negatief beïnvloed kunnen worden.

Lokaal moet echter de afweging over de deelname van de gemeente in de belanghebbendenvertegenwoordiging gemaakt worden.

11.2. De Wet op het overleg huurders verhuurders (WOHV)

Op grond van de WOHV hebben huurders(-organisaties) het recht op informatie, overleg en advisering over het beleid van een verhuurder, derhalve ook van een toegelaten instelling. Onlangs is het aantal onderwerpen waarover de verhuurder overleg dient te voeren met de huurdersorganisaties en waarover deze adviezen mogen geven vergroot en hebben ook bewonerscommissies nu rechten op grond van de WOHV. Ook komt er een geschillencommissie voor geschillen die uit de toepassing van de WOHV voortvloeien. De rechten en plichten zoals thans vastgelegd in de WOHV zullen naast dit wetsvoorstel en naast het wetsvoorstel MO gecontinueerd worden. Overweging hiervoor is dat de overlegonderwerpen of de insteek in beide overlegorganen anders kunnen zijn, omdat in de belanghebbendenvertegenwoordiging ook andere partijen dan huurders zitten. Het is aan de toegelaten instelling en huurders(-organisaties) gezamenlijk om te bepalen of huurders(-organisaties) benoemd gaan worden als belanghebbende in de zin van het wetsvoorstel MO. Het is aan de toegelaten instelling, de huurders(-organisaties) en de belanghebbendenvertegenwoordiging om zorg te dragen voor een goede agendaverdeling over de diverse overlegvormen en waarborging van de rechten van huurders en huurdersorganisaties die de WOHV en de voorgestelde wet bieden.

11.3. Visitatie

Toegelaten instellingen worden geacht zich vrijwillig te onderwerpen aan een vierjaarlijkse visitatie. Daartoe is een onafhankelijke visitatiestichting ingericht, die zich richt op accreditatie en licentieverlening aan organisaties die gekwalificeerd zijn om visitaties uit te voeren. De visitatie heeft betrekking op vijf onderwerpen:

- o het presteren in relatie tot de opgave (landelijk, regionaal en lokaal);
- o het presteren in relatie tot de ambities en doelen;
- o het presteren volgens de belanghebbenden;
- o het presteren naar vermogen;
- o het functioneren van de governance.

De methodiek, het proces en het beoordelingskader rond het visitatiestelsel is vastgelegd in het rapport "Maatschappelijke visitatie toegelaten instellingen" van 25 februari 2008, opgesteld door de Auditraad "Maatschappelijke visitatie toegelaten instellingen". De uitkomsten van de visitatie zijn openbaar, waardoor toegelaten instellingen onderling vergeleken kunnen worden. Het eindrapport maakt onderdeel uit van de verantwoordingscyclus van de toegelaten instelling en zou logischerwijs onderwerp van bespreking dienen te zijn in de belanghebbendenvertegenwoordiging op basis van het wetsvoorstel MO en het overleg huurders-verhuurder. De toegelaten instelling zal normaliter op basis van de uitkomsten van de visitatie, indien het visitatierapport daar aanleiding toe geeft, een verbeterprogramma opstellen. Dit kan onderwerp van bespreking zijn met de belanghebbendenvertegenwoordiging en het overleg huurders-verhuurder. Ook kan de autoriteit de resultaten gebruiken als signaal voor de intensiteit waarmee de autoriteit naar de toegelaten instelling zal kijken.

11.4. Handvest sloop en renovatie

Voorgesteld wordt dat toegelaten instellingen een lokaal handvest dienen op te stellen met afspraken over de participatie van huurders en omwonenden in de wijk bij besluitvorming over sloop en/of renovatie van woningen en kleine bedrijfspanden, voor zover de verwachting bestaat dat er in de nabije toekomst bij de toegelaten instelling sprake zal zijn van sloop en/of renovatie van een aanmerkelijk aantal van haar huurwoningen of kleine bedrijfspanden. Bij AMvB kunnen procedurele en inhoudelijke voorschriften gegeven worden.

11.5. Klachtencommissie voor huurders

Op basis van het wetsvoorstel dienen toegelaten instellingen een klachtencommissie voor huurders in te stellen, zoals nu ook door middel van het Bbsh vereist is. Het betreft een klachtencommissie waar huurders en ingeschreven woningzoekenden bij een individueel conflict over de bejegening, de normaal geachte serviceverlening of bij klachten over de toewijzing van een huurwoning door de toegelaten instelling terecht kunnen. Bij AMvB kunnen nadere procedurele en inhoudelijke voorschriften gegeven worden ten aanzien van de samenstelling en werkwijze van de klachtencommissie indien de toegelaten instellingen gezamenlijk niet zelf een afdoende code ontwikkelt, die via een algemeenverbindendverklaring op alle toegelaten instellingen van toepassing verklaard wordt.

12. Verkoop van onroerende zaken

Op basis van het Bbsh mogen toegelaten instellingen geen huurwoningen verkopen of daarop een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of het economisch eigendom vestigen ten behoeve van een organisatie die geen toegelaten instelling is zonder voorafgaande toestemming van de Minister voor WWI. Verkoop van een verhuurde woning, geven van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik aan een huurder of bij een leegstaande woning aan een koper die de woning voor eigen gebruik gaat gebruiken, is zonder voorafgaande toestemming mogelijk. In het wetsvoorstel en door middel van een AMvB wordt de regeling uit het Bbsh overgenomen met betrekking tot de verkoop van huurwoningen aan een koper die deze niet voor eigen gebruik gaat gebruiken. Daartoe hoort ook dat de autoriteit de partij die de onroerende zaak wil verkrijgen kan toetsen aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur en daartoe advies vragen aan het bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Daarmee kan de autoriteit voorkomen dat onroerende zaken die in het verleden zijn gebouwd met overheidsmiddelen in handen kunnen komen van organisaties die niet voldoen aan de benodigde integriteitseisen.

Daarnaast zullen de regels ten aanzien van de verkoop van huurwoningen of nieuwbouwwoningen aan huurders of aan nieuwe bewoners voor eigen gebruik, zoals opgenomen in de MG-2006-06 via AMvB vastgelegd worden, dan wel kan de Minister voor WWI ter zake een code van de gezamenlijke toegelaten instellingen algemeen verbindend verklaren.

13. De interne organisatie en de interne werking van de toegelaten instelling

13.1. Het wetsvoorstel maatschappelijke onderneming

In het wetsvoorstel MO wordt een aantal basiseisen gesteld aan de interne organisatie en het functioneren van een maatschappelijke onderneming, die de basis moeten gaan vormen voor voorschriften voor de interne organisatie en werking van toegelaten instellingen. Deze basiseisen zijn op dit moment nog niet in de Woningwet of het Burgerlijk Wetboek geregeld. Toegelaten instellingen worden daarom bij deze wet aangewezen als stichtingen of verenigingen tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming als bedoeld in het wetsvoorstel MO.

In aanvulling op het wetsvoorstel MO worden nog een aantal aanvullingen en wijzigingen in dit wetsvoorstel opgenomen ten aanzien van de interne organisatie en de interne werking van de toegelaten instellingen. Deze inperkingen en aanvullingen vinden hun reden onder meer in het feit dat de toegelaten instellingen handelen met maatschappelijk gebonden vermogen (zie paragraaf 2 van deze memorie van toelichting over de Commissie de Roos), waarbij de rijksoverheid een extra verantwoordelijkheid heeft ten aanzien van de wijze waarop de toegelaten instelling omgaat met dat vermogen. Indien het wetsvoorstel MO op de inwerkingtredingdatum van dit wijzigingsvoorstel van de Woningwet nog niet in werking getreden is, zullen de relevante artikelen uit het wetsvoorstel MO integraal onderdeel gaan uitmaken van dit wijzigingsvoorstel van de Woningwet (Afdeling II van dit wetsvoorstel).

13.2. Aanvullingen of specifieke wijzigingen van het wetsvoorstel maatschappelijke onderneming m.b.t. toegelaten instellingen

In dit wetsvoorstel worden de volgende aanvullingen of specifieke wijzigingen op het wetsvoorstel MO voor wat betreft toegelaten instellingen voorgesteld.

- o Artikel 285a lid 2 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als opgenomen in het wetsvoorstel MO met betrekking tot winstuitkeringen: in de Woningwet is tot op heden opgenomen dat toegelaten instellingen geen uitkeringen mogen doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting. Deze beperking is ingevoerd bij de doorvoering van het advies van de Commissie de Roos in 1968. Voorgesteld wordt in dit wetsvoorstel deze verplichting niet te wijzigen. Daarmee is het toegelaten instellingen verboden om winstuitkeringen te doen. Samenhangend met genoemd artikel 285a lid 2 zijn ook de artikelen 307k, 307l en 307m van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als opgenomen in het wetsvoorstel MO niet van toepassing.
- o In artikel 307a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als opgenomen in het wetsvoorstel MO wordt de benoeming van het bestuur geregeld. In aanvulling op dit artikellid wordt in deze wijziging van de Woningwet de onverenigbaarheid met andere functies geregeld. Dit om belangenverstrengeling of conflicten op het terrein van de mededinging te voorkomen. Tevens kunnen bij AMvB eisen gesteld worden aan de bestuurders. Het kan dan gaan om bijvoorbeeld eisen die nadere zekerheden moeten geven omtrent de integriteit van de bestuurder (bijvoorbeeld een verklaring van goed gedrag van de gemeente) of aan minimale kennis en ervaring met het leidinggeven aan een vergelijkbare maatschappelijke onderneming.
- o Voorgesteld wordt om bij dit wetsvoorstel voor te schrijven dat bepaalde besluiten van het bestuur van de toegelaten instelling de voorafgaande instemming van de raad van toezicht en/of van de autoriteit behoeven. In het wetsvoorstel MO zijn reeds onderwerpen

opgenomen die voorafgaande toestemming van de raad van toezicht behoeven. In dit wetsvoorstel wordt hier nog een aantal zaken aan toegevoegd. Het betreft in de eerste plaats een nadere specificatie van wat verstaan wordt onder omvangrijke investeringen (of desinvesteringen) door middel van het opnemen van een bij AMvB te bepalen bedrag. Daarnaast dienen het reglement voor het financieel beheer en reglementen, waaraan door middel van dit wetsvoorstel voorschriften gegeven worden, voorafgaande goedkeuring van de raad van toezicht te verkrijgen. De jaarlijkse overzichten van voorgenomen werkzaamheden (zie paragraaf 6.2) behoeven voorafgaande goedkeuring van de raad van toezicht. Hoofdrede voor deze verplichting is dat daarmee het meerogen principe binnen de toegelaten instelling gewaarborgd wordt bij voor de toegelaten instelling belangrijke beslissingen.

- o De aan de autoriteit vooraf voor te leggen besluiten betreffen de fusie (zie paragraaf 4), de aankoop of vervreemding (inclusief in erfpacht geven of een recht van vruchtgebruik vestigen) van onroerende zaken boven een bij AMvB bepaald bedrag en de vervreemding van (delen) van de toegelaten instelling of dochters of deelnemingen van de toegelaten instelling boven dit in een AMvB bepaalde bedrag. In het licht van ervaringen uit het verleden wordt het gewenst geacht dat de autoriteit vooraf kan toetsen op integriteitrisico's of de risico's ten aanzien van de weglek van maatschappelijk gebonden vermogen. In een AMvB kunnen de gevallen waarin voorafgaande toestemming van de autoriteit vereist is nader omschreven worden.
- o Voorgesteld wordt dat bij AMvB nadere eisen kunnen worden gesteld aan de leden van de raad van toezicht om de kwaliteit van het toezicht langs deze weg te kunnen borgen. Te denken valt aan deskundigheidseisen zoals deze nu deel uitmaken van de governancecode van Aedes.
- o Voorgesteld wordt dat de gezamenlijk huurdersorganisaties van de toegelaten instelling het recht hebben een bindende voordracht te doen voor minimaal twee leden van de raad van toezicht. Daarnaast kan de belanghebbendenvertegenwoordiging ook een bindende voordracht doen voor één commissaris. De commissarissen die op bindende voordracht door de huurdersorganisatie en de belanghebbendenvertegenwoordiging worden voorgedragen mogen niet de meerderheid van de raad van toezicht uitmaken. Indien derhalve maximaal van het recht van bindende voordracht gebruik wordt gemaakt, dient de raad van toezicht minimaal uit zeven leden te bestaan. Commissarissen mogen huurder bij een toegelaten instelling zijn. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie Depla (Kamerstukken II 2008/09, 29453, nr. 184). De door huurdersorganisaties en belanghebbendenvertegenwoordiging voor te dragen commissarissen dienen wel, conform het bepaalde in het wetsvoorstel MO, aan de profielschets te voldoen en aan de eisen die op basis van dit wetsvoorstel ter zake worden gesteld. Zij dienen ook zonder last of ruggespraak met de organisaties die hen hebben voorgedragen te opereren en te oordelen in het belang van de toegelaten instelling en zijn doelstellingen. Indien er bij de behandeling van een onderwerp een risico is op belangenverstremming of belangentegenstellingen, dient een voorgedragen commissaris voor dat onderwerp niet deel te nemen aan de discussie en zich van stemming in de raad van toezicht over dat onderwerp te onthouden.
- o Verder wordt in dit wetsvoorstel voorgesteld dat de raad van toezicht aan de autoriteit jaarlijks bij de jaarverantwoording verklaringen dient af te geven over het financieel beheer en de financiële continuïteit, de kwaliteit (voldoen aan de profielschets) en de integriteit van het bestuur, de doelmatigheid van de bedrijfsvoering (in het licht van de eis in dit wetsvoorstel dat toegelaten instellingen zorg dragen voor een sobere en doelmatige

bedrijfsvoering), de rechtmatigheid van de activiteiten van de toegelaten instelling en haar verbindingen, de proportionaliteit van de deelname van de toegelaten instelling in verbindingen in relatie tot de volkshuisvestingsactiviteiten van die verbindingen en de naleving van algemeen verbindend verklaarde gedragscodes. Door middel van deze verklaringen wordt beoogd dat de raden van toezicht tenminste extra aandacht geven aan deze belangrijke onderwerpen en dat de autoriteit en de Minister voor WWI extra inzicht krijgt in deze onderwerpen binnen de toegelaten instelling, zonder dat extra toezicht door de autoriteit ter plekke nodig is (beperking administratieve lasten). Bij AMvB kunnen voorschriften ten aanzien van deze verklaringen gegeven worden.

o In dit wijzigingsvoorstel van de Woningwet wordt in aanvulling op artikel 307d lid 1 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als opgenomen in het wetsvoorstel MO geregeld dat ook de Minister voor WWI gerechtigd is tot ontslag van één of meerdere commissarissen, indien de betrokken commissaris of commissarissen niet in het belang van de volkshuisvesting handelen of wenselijk te handelen (na een aanwijzing van de Minister voor WWI) als bedoeld in dit wetsvoorstel of bewust of door nalatigheid verkeerde verklaringen hebben afgegeven. Hiermee wordt expliciet uitdrukking gegeven aan het feit dat toegelaten instellingen handelen met vermogen waar een mede door het Rijk gereguleerde maatschappelijke bestemmingsplicht in het belang van de volkshuisvesting op rust en zij zich over dit handelen naar het Rijk dienen te verantwoorden.

13.3. Algemeenverbindendverklaring van overeenkomsten tussen toegelaten instellingen

Voorgesteld wordt dat de Minister voor WWI, als dit naar zijn oordeel in het belang van de volkshuisvesting nodig is, op een met redenen omklede aanvraag een overeenkomst tussen toegelaten instellingen met betrekking tot in dit wetsvoorstel genoemde onderwerpen algemeen verbindend kan verklaren voor alle toegelaten instellingen. Dit kan aan de orde zijn ten aanzien van onderwerpen die de Minister voor WWI niet zwaar genoeg vindt om zelf in publieke regelgeving vast te leggen, maar waarvoor de gezamenlijke toegelaten instellingen zelf wel een regeling heeft en waarvan de Minister voor WWI en de toegelaten instellingen van mening zijn dat voor het succes van zo'n regeling wel de hele sector mee moet doen. In een dergelijk geval kan de Minister voor WWI zo'n regeling algemeen verbindend verklaren. Een voorbeeld van een dergelijke regeling kan zijn een modelreglement over de werkwijze van een klachtencommissie. Maar ook voor onderwerpen waarover de Minister voor WWI bij de in het voorgestelde artikel 61b van de Woningwet bedoelde AMvB regels kan stellen, maar dit nog niet gedaan heeft omdat er bijvoorbeeld nog geen grote knelpunten of bij een groter aantal toegelaten instellingen nog geen knelpunten op een dergelijk onderwerp zijn opgetreden, kunnen voorstellen van de gezamenlijke toegelaten instellingen zelf algemeen verbinden verklaard worden door de Minister voor WWI.

Omdat voorgesteld wordt om in dit wetsvoorstel een eigenstandige algemeenverbindendverklaring door de Minister voor WWI op te nemen, die meer regels stelt dan hetgeen geregeld is in het wetsvoorstel MO, wordt in dit wetsvoorstel geregeld dat titel 6a van het wetsvoorstel MO rond de gedragscodes niet van toepassing is op toegelaten instellingen.

Indien minimaal tweederde van de toegelaten instellingen, die gezamenlijk minimaal tweederde van de woongelegenheden in de sector in eigendom hebben, een verzoek tot algemeenverbindend van een code (of een andere regeling) doen bij de Minister voor WWI, dit verzoek voldoet aan de vereisten in dit wetsvoorstel en de daarop gebaseerde regelgeving en

er geen sprake is van strijdigheid met internationale verdragen, besluiten van internationale organisaties en met het belang van de volkshuisvesting, kan de Minister voor WWI een dergelijke overeenkomst algemeen verbindend verklaren voor alle toegelaten instellingen voor een termijn van ten hoogste vijf jaar. Voordat de Minister voor WWI zo'n overeenkomst algemeen verbindend verklaart kan eenieder zienswijzen naar voren brengen over de algemeenverbindendverklaring. Voordat overgegaan wordt tot een algemeenverbindendverklaring moet vast staan wat de financiële en andere gevolgen zijn voor elk van de toegelaten instellingen van die overeenkomst. De Minister voor WWI zal daar door de autoriteit een onderzoek naar laten doen. Deze regels worden gesteld om de belangen van alle belanghebbenden voldoende te waarborgen.

De Minister voor WWI kan bij een algemeenverbindendverklaring voorschriften of beperkingen verbinden. Een voorbeeld kan zijn dat bij een algemeenverbindendverklaring van zo'n code de Minister voor WWI als voorwaarde stelt dat de code verplichtend is, en dat een bestuur van een toegelaten instelling alleen in bijzondere situaties, met voorafgaande toestemming van de raad van toezicht, kan afwijken van het gestelde in zo'n code en dat hiervan in het jaarverslag melding gemaakt moet worden.

Elke toegelaten instelling is vervolgens gehouden tot nakoming van die algemeen verbindend verklaarde overeenkomst en iedereen die daar een redelijk belang bij heeft kan nakoming eisen. Dit kan bijvoorbeeld de gemeente zijn, een huurdersorganisatie of de belanghebbenden, bedoeld in het wetsvoorstel MO.

Voorgesteld wordt dat de Minister voor WWI een besluit tot algemeenverbindendverklaring van een overeenkomst, gemotiveerd, ook weer kan intrekken. Overwegingen kunnen bijvoorbeeld zijn een alsnog opgetreden strijdigheid met het belang van de volkshuisvesting of met internationale verdragen of verplichtingen of een onjuiste gegevensverstrekking op het moment van aanvraag. Voordat tot intrekking wordt overgegaan worden de indieners van het oorspronkelijke verzoek in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze te geven ten aanzien van de voorgenomen intrekking.

Voorgesteld wordt dat de Minister voor WWI op een gemotiveerde aanvraag een toegelaten instelling een ontheffing kan verlenen van het voor haar verbindend zijn van zo'n overeenkomst of delen van zo'n overeenkomst. Dit kan het geval zijn als de toegelaten instelling aannemelijk maakt dat zij minstens gelijkwaardige maatregelen heeft genomen dan wel als een toegelaten instelling door het besluit naar het oordeel van de autoriteit niet meer over de voor haar taakuitvoering noodzakelijke financiële middelen zou beschikken.

Voorgesteld wordt dat de Minister voor WWI aan zo'n ontheffing voorwaarden of beperkingen kan verbinden. De Minister voor WWI kan de ontheffing, met redenen omkleed, ook weer intrekken.

13.4. Vereisten aan de jaarrekening en de jaarverantwoording van de toegelaten instelling

In artikel 307n lid 1 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als opgenomen in het wetsvoorstel MO is geregeld dat maatschappelijke ondernemingen binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met zes maanden, de jaarrekening en het jaarverslag opmaken. De huidige verslagleggingprocedure van toegelaten instellingen richting het CFV is gebaseerd op kortere termijnen zonder mogelijkheid van verlenging. De reden voor deze kortere termijnen is dat de Minister voor WWI voor het einde van het jaar na afloop van

het boekjaar verslag doet aan de Eerste en Tweede Kamer over de financiële situatie van en geleverde prestaties door de toegelaten instellingen. Deze verantwoordings-termijnen worden grosso modo goed nageleefd door de toegelaten instellingen. Daarom wordt voorgesteld om in afwijking van genoemd artikel 307n lid 1 de verantwoordingstermijn op de huidige op toegelaten instellingen van toepassing zijnde termijn van 4 maanden te stellen zonder verlengingstermijn of ontheffingsbevoegdheid voor de Minister voor WWI. De stukken dienen binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar ingediend te zijn bij de autoriteit en, voor zover van toepassing, de gemeente.

In artikel 307o lid 2 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als opgenomen in het wetsvoorstel MO is geregeld dat de minister wie het aangaat (i.c. bij toegelaten instellingen de Minister voor WWI) bij AMvB nadere eisen kan stellen aan het jaarverslag en de jaarrekening van maatschappelijke ondernemingen. Door middel van die bedoelde AMvB zullen onder anderen de verslagleggingverplichtingen zoals nu onderdeel zijnde van het Bbsh geregeld worden, waaronder ook de verplichtingen ten aanzien van gegevensverstrekking met betrekking tot de dochterondernemingen, deelnemingen of andere verbindingen van de toegelaten instellingen. Dit om het de autoriteit beter mogelijk te maken om toezicht te houden op de eisen die in dit wetsvoorstel gesteld zijn aan deze ondernemingen. Om aan deze verplichting ten aanzien van de jaarrekening, het jaarverslag en de overige informatieverplichtingen te voldoen worden toegelaten instellingen op basis van deze wet, geacht zorg te dragen voor een administratie die een juist en volledig inzicht geeft in zowel haar werkzaamheden als in haar financiële situatie.

Ten slotte wordt voorgesteld om bij algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften te kunnen geven over het onderzoek door de externe accountant van de toegelaten instelling. Dit om te waarborgen dat het onderzoek van de accountant plaatsvindt op die onderwerpen en op die wijze, die van bijzonder van belang zijn voor de autoriteit en de Minister voor WWI in het kader van hun toezicht op de toegelaten instellingen. Het kan onder anderen betreffen een vereiste verklaring van de externe accountant bij de hierboven genoemde overzichten ten aanzien van de volkshuisvestingsprestaties, de toewijzingen en de bezoldigingsgegevens.

14. De Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting

14.1. Inleiding

In paragraaf 2.4 is aangegeven welke overwegingen er zijn om te komen tot een herinrichting van het externe toezicht op de toegelaten instellingen. In het licht van die overwegingen wordt voorgesteld om het toezicht op de toegelaten instellingen onder te brengen bij een nieuw op te richten Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting. De autoriteit is een zelfstandig bestuursorgaan als bedoeld in de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen (hierna: Kaderwet zbo). Het beoordeling- en sanctie-instrumentarium zal daarbij verdeeld worden over de Minister voor WWI en de autoriteit. Het CFV zal overgaan in deze autoriteit. Voorgesteld wordt om de taak van verstrekking van (bijzondere) project- en saneringssteun aan toegelaten instellingen ook bij de autoriteit te beleggen. Met deze overgang van het CFV naar de autoriteit worden de wettelijke voorschriften voor dit zelfstandige bestuursorgaan aangepast aan de Kaderwet zbo.

In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op de verhouding tussen het interne en externe toezicht, de toezichtverhouding tussen de autoriteit en de Minister voor WWI en de daaruit

voortvloeiende taken van de autoriteit en de juridische en organisatorische inrichting van de autoriteit.

14.2. De verhouding tussen het interne toezicht en het externe toezicht

Door middel van dit wetsvoorstel en daarop gebaseerde regelgeving worden regels gesteld over welke doelen, taken en activiteiten toegelaten instellingen hebben en moeten uitvoeren alsmede over de juridische en organisatorische inrichting als de wijze van werken van de toegelaten instelling.

Met behulp van dit kader zijn er toetspunten geschapen waarop de raad van toezicht en de externe accountant van de toegelaten instelling gericht en effectief toezicht op kan uitoefenen, en waarover zij verslag kunnen doen in hun rapportages, toezichtoordelen en verklaringen. Voorstel is als uitgangspunt voor de toezichtverhouding tussen het interne en externe toezicht te nemen dat naarmate het interne toezicht beter functioneert het externe toezicht beperkter kan zijn. Via de visitatie en de jaarlijkse verslaglegging en verklaringen van de raad van toezicht, aangevuld met signalen uit de omgeving, verkrijgt de autoriteit informatie over het functioneren van de toegelaten instelling en het functioneren van de raad van toezicht. Daar waar op basis van die informatie twijfel mocht ontstaan over het conform wet en besluiten opereren van een toegelaten instelling, kan de autoriteit aanvullend specifiek onderzoek verrichten en specifiek toezicht uitoefenen.

14.3. De verhouding tussen de autoriteit en de Minister voor WWI bij het toezicht

Voorgesteld wordt dat de autoriteit het basistoezicht uitvoert op de toegelaten instellingen. Op basis van de in dit wetsvoorstel, AMvB's en in haar beleidsregels gestelde beoordelingcriteria, beoordeelt zij het presteren en functioneren van de toegelaten instelling. Voorgesteld wordt dat wanneer er sprake is van een eenduidige heldere overtreding van regels, de autoriteit bevoegd is om, na uiteraard eerst overleg met de toegelaten instelling, via een aanwijzing de toegelaten instelling te corrigeren. Aan de aanwijzing kan door de autoriteit een last onder dwangsom verbonden worden. Daar waar er sprake is van situaties waarin het beleid nog in ontwikkeling is en een oordeel niet klip en klaar uit de beleidsregels kan worden afgeleid of er sprake is van belangenafweging, ligt de bevoegdheid tot beoordeling, corrigerend overleg en aanwijzingen bij de Minister voor WWI. De onderwerpen waar de autoriteit zelfstandig over kan gaan tot aanwijzingen en het opleggen van een last onder dwangsom zullen in een AMvB vastgelegd worden. Sancties die verder gaan dan de aanwijzing en daarbij behorende dwangsom zijn voorbehouden aan de Minister voor WWI.

Wanneer er sprake is van mogelijk strafbare feiten bij een toegelaten instelling is de autoriteit verplicht dit aan de Minister voor WWI en de Inlichtingen- en Opsporingsdienst (IOD) van VROM te melden. De IOD neemt het strafrechtelijke deel van het onderzoek dan over.

14.4. Taken en organisatie van de autoriteit

Voorgesteld wordt dat de autoriteit, in het licht van de voorgaande paragrafen, de volgende taken verricht:

- a) de controle op de naleving van de verplichtingen van toegelaten instellingen in het kader van de verkrijging van compensatie voor de uitvoering van de DAEB's en, indien van toepassing, het opleggen van beperkingen ten aanzien van de verkrijging van compensatie of terugvorderen van verkregen overcompensatie voor de uitvoering van die DAEB's.

- b) het toezicht op de toegelaten instellingen en het daartoe geven van een oordeel over onder andere de prestaties op het gebied van de volkshuisvesting, de financiën en het functioneren van de toegelaten instelling aan enerzijds de toegelaten instelling en anderzijds aan de Minister voor WWI;
- c) het bestuur van de toegelaten instelling verzoeken met maatregelen te komen indien uit het financiële oordeel van de autoriteit zou blijken dat de toegelaten instelling niet beschikt over de noodzakelijk te achten financiële middelen ter uitvoering van haar voornemens met als doel dat de toegelaten instelling weer in een zodanige situatie geraakt dat haar financiële situatie wel weer in balans is met haar voornemens; het kan dan zowel gaan om het aanpassen van haar voornemens als om het verbeteren van haar financiële situatie door bijvoorbeeld het verkopen van woningen;
- d) het verstrekken van informatie aan de Minister voor WWI over onder andere de prestaties op het gebied van de volkshuisvesting, de financiën en de werking van de sector als totaal en op het niveau van de individuele toegelaten instellingen;
- e) het adviseren van de Minister voor WWI over de door hem in het kader van zijn toezichtstaak te treffen maatregelen;
- f) het verstrekken van projectsteun en bijzondere projectsteun (wijkenaanpak) voor activiteiten van toegelaten instellingen;
- g) het saneren van toegelaten instellingen en in dat kader verstrekken van saneringssteun;
- h) het beheren van het fonds van de autoriteit en het verrichten van heffingen bij toegelaten instellingen ten bate van het fonds en de activiteiten en subsidies van de autoriteit;
- i) het optreden als vereffenaar ingeval van ontbinding van een toegelaten instelling (op last van de rechtbank maar ook in geval van vrijwillige ontbinding door het bestuur van de toegelaten instelling).

Voor de uitvoering van de subsidietaken en de dekking van haar eigen uitvoeringskosten richt de autoriteit een fonds in. Ten laste van dit fonds worden geen garanties verstrekt.

Garantieverstrekkingen aan toegelaten instellingen worden door het private Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verstrekt.

De autoriteit heeft drie tot vijf leden. De omvang van de autoriteit zal afhangen van de omvang van haar verwachte werkzaamheden en de vraag welk tijdsbeslag de leden jaarlijks zullen besteden aan de autoriteit. Tijdens de organisatorische inrichting van de autoriteit, voorafgaande aan de inwerkingtreding van deze voorgestelde wet zal hierover een besluit genomen worden en zal de omvang in de statuten van de autoriteit worden opgenomen.

Voorgesteld wordt dat de Minister voor WWI op basis van de informatie, bedoeld onder d, zowel de Tweede als de Eerste Kamer minimaal één keer per jaar informeert over de staat van de sector van toegelaten instellingen.

14.5. Subsidieregels en heffingsregels

Voorgesteld wordt dat de voorschriften met betrekking tot de verstrekking van subsidies door de autoriteit voor activiteiten van toegelaten instellingen, zoals nu ook het geval is, worden vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur en in beleidsregels. Het kan dan gaan om de voorwaarden waaronder recht ontstaat op subsidie, de aanvraagprocedure voor de subsidie, de besluitvormingsprocedure over de toekenning van en de bepaling van de hoogte

van de subsidie, en dergelijke. Eenzelfde lijn zal ook gaan gelden voor de verstrekking van saneringssubsidies. Door middel van uitvoeringsregels kan de autoriteit hier nadere technische uitvoeringsvoorschriften aan geven.

Voorgesteld wordt de middelen van het fonds te vormen door middel van verplichte bijdragen van toegelaten instellingen aan het fonds. Daarnaast zal er sprake zijn van andere inkomsten ten bate van het fonds, zoals rente-inkomsten op de middelen van het fonds, ontvangsten uit vereffeningen bij opheffing van een toegelaten instelling en uit vergoedingen voor opdrachten van het Ministerie van VROM ten behoeve van bijzondere onderzoeken. Bij algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven voor de verplichte bijdragen van toegelaten instellingen aan het fonds. Het betreft dan voorschriften over de procedure, de berekeningswijze van de hoogte van de heffing per toegelaten instelling, eventuele vrijstellingsgronden voor de heffing en dergelijke. Voorgesteld wordt dat de autoriteit de hoogte van de totaal benodigde bijdrage uit de sector bepaalt op basis van een begroting van de uitgaven en de aanwezige middelen in het fonds. Het besluit tot bepaling van de hoogte van de totaal benodigde bijdrage behoeft de voorafgaande instemming van de Minister voor WWI. Indien er voldoende middelen in het fonds aanwezig zijn, in het licht van de geraamde uitgaven en een normaal te achten reserve in het fonds, kan de Minister voor WWI bepalen dat in enig jaar geen heffing zal plaatsvinden. Door middel van uitvoeringsregels kan de autoriteit hier nadere technische uitvoeringsvoorschriften aan geven.

14.6. Beleidsregels van de Minister voor WWI en uitvoeringsregels van de autoriteit

Tot op heden stelt het CFV zijn eigen beleidsregels vast, na deze voor commentaar voorgelegd te hebben aan de Minister voor WWI. In het licht van de aanzienlijke uitbreiding van de taken en de bevoegdheden van de nieuw op te richten autoriteit en in het licht van wat de Kaderwet zbo ter zake stelt, wordt voorgesteld dat de Minister voor WWI algemene beleidsregels voor de werkwijze van de autoriteit kan vaststellen. Binnen deze algemene beleidsregels kan de autoriteit vervolgens haar uitvoeringsregels vaststellen, na deze voor commentaar voorgelegd te hebben aan de Minister voor WWI. Daarmee wordt voorkomen dat er eventuele geschillen kunnen ontstaan tussen de Minister voor WWI en de autoriteit over de uitleg van de wetgeving ten aanzien van de reikwijdte van de taken en bevoegdheden van de autoriteit.

14.7. De autoriteit als zelfstandig bestuursorgaan

Voorgesteld wordt dat de autoriteit uit drie tot vijf leden gaat bestaan. De omvang zal afhangen van de taakverdeling tussen de autoriteit en haar directie en werkapparaat en zal vastgelegd worden in het bestuursreglement. De leden worden, behoudens tussentijds ontslag, benoemd voor vier jaar, en kunnen nog eens voor een periode van vier jaar worden herbenoemd. De autoriteit stelt het bestuursreglement vast, dat vooraf conform de Kaderwet zbo de goedkeuring van de Minister voor WWI behoeft. In het bestuursreglement kan opgenomen worden dat de autoriteit gesplitst wordt in twee of meer kamers. Dit om belangenvermenging tussen de taken op het terrein van bijvoorbeeld het toezicht en de subsidieverstrekking van de autoriteit te voorkomen. Ook een separate kamer voor bijzondere onderzoeken en informatieverstrekking is denkbaar. De inrichting van de autoriteit zal vormgegeven gaan worden door een kwartiermaker (zie ook paragraaf 16).

14.8. Begroting en financieel toezicht op de autoriteit, de informatievoorziening, de sturing en het toezicht

Voorgesteld wordt om op basis van artikel 28, eerste lid, onderdeel a, van de Kaderwet zbo te regelen dat de kosten van de autoriteit gedekt worden uit de middelen van het fonds als omschreven in paragraaf 14.5, en derhalve deel uitmaken van de begroting voor dit fonds en van het voorstel van de autoriteit ten aanzien van de jaarlijks benodigde totale bijdrage uit de sector van toegelaten instellingen. De Minister voor WWI stelt de begroting voor de kosten van de autoriteit vast.

In aanvulling op de Kaderwet zbo wordt voorgesteld dat de autoriteit het jaarverslag, de jaarrekening en de accountantsverklaring algemeen beschikbaar stelt. De Minister voor WWI kan voorschriften geven over de inrichting van het jaarverslag, de jaarrekening en de accountantsverklaring. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk openheid gegeven wordt over de uitvoering van taken door de autoriteit.

De Minister voor WWI zal zo snel mogelijk doch uiterlijk twee jaar na het van kracht worden van dit wetsvoorstel in het kader van de evaluatie van dit wetsvoorstel een evaluatie van het functioneren van de autoriteit aan de Tweede en Eerste Kamer doen toekomen. Voorgesteld wordt om conform de Kaderwet zbo het functioneren van de autoriteit vervolgens vijfjaarlijks te evalueren.

15. Toezicht en bewind door de Minister voor WWI

15.1. Toezicht door de Minister voor WWI

In paragraaf 14.3 is voorgesteld dat het toezicht op de toegelaten instellingen uitgevoerd wordt door de autoriteit en de Minister voor WWI. Ten aanzien van strikt regelgebonden beoordelingen is de autoriteit bevoegd tot het geven van aanwijzingen. Maatregelen die verder gaan dan de aanwijzing zijn te allen tijde voorbehouden aan de Minister voor WWI.

Voorgesteld wordt om via een algemene maatregel van bestuur aan te geven in welke gevallen de Minister voor WWI bevoegd is tot het geven van een aanwijzing om bepaalde handelingen te verrichten of na te laten, in welke gevallen de toegelaten instelling voorafgaande toestemming van de Minister voor WWI nodig heeft voor specifiek genoemde handelingen, dan wel in welke gevallen de Minister voor WWI een persoon of instantie kan aanwijzen om een plan op te stellen voor door de toegelaten instelling te verrichten handelingen. Onderwerpen welke het dan kan betreffen zijn bijvoorbeeld aanwijzingen om in geval van het in redelijkheid niet voldoende bijdragen aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie alsnog bepaalde activiteiten uit te voeren. In geval van grootschalige verliezen op commerciële activiteiten of ingeval van financiële probleemsituaties (liquiditeits- en of solvabiliteitsproblemen) kan het gaan om de aanwijzing van een persoon of instantie om een plan op te stellen voor de sanering van die commerciële activiteit van de toegelaten instelling.

15.2. Dwangsommen

De Minister voor WWI kan conform de Woningwet een toegelaten instelling die in strijd handelt met een door de Minister voor WWI gegeven aanwijzing een last onder dwangsom opleggen om nakoming van de aanwijzing af te dwingen. Ook de autoriteit kan een dergelijke last onder dwangsom verbinden aan een door haar gegeven aanwijzing. Te betalen dwangsommen vallen toe aan de autoriteit.

15.3. Bewind op verzoek van de Minister voor WWI

Indien een toegelaten instelling ernstige schade toebrengt aan de volkshuisvesting en er redelijkerwijs geen verbetering te voorzien is, en ook andere maatregelen niet doeltreffender zijn, kan de Minister voor WWI de rechtbank verzoeken om de toegelaten instelling onder bewind te stellen. De Minister voor WWI kan daarbij aan de rechtbank personen voordragen als bewindvoerder en een beloningsvoorstel voor hen doen. In verband met het veelal spoedeisend zijn van de situatie wordt in dit wetsvoorstel voorgesteld dat de rechtbank een dergelijk verzoek binnen twee weken na ontvangst van het verzoek behandelt. In geval van een verzoek om of een toewijzing van een surseance van betaling of faillissement kan de Minister voor WWI niet om de aanstelling van een bewindvoerder verzoeken. Op dat moment gaat de belangenbehartiging van de schuldeisers van de toegelaten instelling voor. De artikelen 70f t/m 70i van de Woningwet rond de toewijzing van het verzoek door de rechtbank, de uitoefening van het bewindvoederschap, de vereiste medewerking daaraan van de toegelaten instelling en de beëindiging van het bewindvoederschap worden integraal en zonder wijzigingen overgenomen in dit wetsvoorstel.

Indien binnen de in het wetsvoorstel bepaalde uiterste termijn voor het bewindvoederschap van twee jaar de toegelaten instelling nog steeds in een positie verkeert dat zij ernstige schade berokkent aan het belang van de volkshuisvesting of activiteiten uitvoert die niet in het belang van de volkshuisvesting zijn, kan de Minister voor WWI overgaan tot intrekking van de toelating en het doen van een verzoek aan de rechtbank tot gedeeltelijke ontneming van het eigendom van de stichting of de vereniging of de ontbinding van de stichting of de vereniging. Zo'n situatie kan zich voordoen indien bijvoorbeeld een verbinding van de toegelaten instelling om juridische of andere (bijvoorbeeld financiële) redenen niet door de toegelaten instelling kan worden afgestoten en deze verbinding ernstige schade aan de volkshuisvesting berokkent of structureel activiteiten uitvoert die niet in het belang van de volkshuisvesting zijn.

16. Naleefbaarheid, uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid

16.1. Belangrijkste wijzigingen in de wet met een effect op de handhaafbaarheid, de uitvoerbaarheid, de naleefbaarheid en de fraudebestendigheid

De belangrijkste wijzigingen met impact op het functioneren van de toegelaten instellingen betreffen:

- o het vereiste de statuten en bestuurlijke inrichting van de toegelaten instelling aan te passen aan de vereisten uit het wetsvoorstel MO en de eisen van het onderhavige wetsvoorstel;
- o het ervoor zorg dragen dat de organisatorische inrichting en werking van de toegelaten instelling inclusief de werking van het interne toezicht gaat voldoen aan de eisen van een goede governance, zoals omschreven in dit wetsvoorstel;
- o de aanpassing van de inrichting van de administratie en de organisatie van de werkzaamheden van de toegelaten instelling aan de eisen in het kader van de Europese mededinging en de Nederlandse Mededingingswet;
- o het voldoen aan de eis van de toewijzing van minimaal 90% van de huurwoningen, dan wel het bij AMvB bepaalde afwijkende percentage voor een specifieke

woningmarktregio, met een huur onder de huurtoeslaggrens aan huishoudens met een inkomen onder een bij AMvB bepaald bedrag;

- o het vereiste om binnen twee jaar de relaties met bestaande dochtersondernemingen en deelnemingen van de toegelaten instellingen aan te passen aan de nieuwe vereisten in dit wetsvoorstel met een eventueel door de autoriteit te verlenen verlengingstermijn van twee jaar.

o

De belangrijkste wijziging met impact op het functioneren van de autoriteit (de opvolger van het Centraal Fonds Volkshuisvesting) en het Ministerie van VROM zijn:

- o de uitbreiding van de toezichtstaak, die tot op heden voornamelijk het financiële toezicht behelsde, met:
 - o - het toezicht op de werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting,
 - o - het toezicht op de rechtmatigheid van de activiteiten van de toegelaten instelling en de
 - o rechtmatigheid van de verbindingen van de toegelaten instelling (inclusief de
 - o integriteitstoets en financiële toetsen daarop),
 - o - het toezicht op de interne inrichting en het intern functioneren van de toegelaten instelling
 - o en de naleving van daartoe bij wet en bij AMvB gestelde eisen,
 - o - het toezicht op de naleving door de toegelaten instellingen van de regels gesteld in het
 - o kader van de Europese mededinging;
 - o de gewijzigde inrichting van de organisatie en het bestuur van de autoriteit;
 - o de inrichting en de uitvoering van de gewijzigde informatievoorziening naar de Minister voor WWI.

16.2. Gevolgen van het wetsvoorstel voor de toegelaten instellingen

Interne inrichting en governance

De eisen uit het wetsvoorstel MO, dit wetsvoorstel en de Mededingingswet ten aanzien van de organisatorische en administratieve inrichting en werking van de toegelaten instellingen inclusief het bestuur, het interne toezicht en het overleg met belanghebbenden, zullen ertoe leiden dat de toegelaten instelling haar bestuurlijke, organisatorische en administratieve inrichting, en de controle op de werking daarvan, onder de loep zullen moeten nemen en moeten aanpassen aan de eisen uit de voornoemde wetsvoorstellen en wetten. Dit zal een belangrijke operatie zijn.

Over deze operatie wordt echter opgemerkt dat deze voor een groot deel betiteld kan worden als achterstallig onderhoud binnen de sector van toegelaten instellingen. De eisen rond de administratieve scheiding op basis van de Mededingingswet zijn sinds 1 april 2008 van toepassing, maar waren nog niet ingevoerd door de sector van toegelaten instellingen. De vereiste splitsing in de administratie van de baten- en lasten zal een aanzienlijke operatie zijn, omdat het werkapparaat van de toegelaten instelling nu veelal nog ongedeeld opereert. Er zullen binnen de toegelaten instelling kostenverdeelregels ingevoerd moeten gaan worden voor de toewijzing van de kosten van het werkapparaat aan enerzijds de DAEB-taak en anderzijds de overige, vooral commerciële taken. Tevens zullen de kosten (de kapitaalmarktleningen en interne financieringen met de daarmee gepaard gaande kapitaalslasten, onderhoudskosten, en dergelijke) en baten (huuropbrengsten, overige opbrengsten) van de individuele objecten gescheiden geadministreerd moeten worden naar

hun aard (DAEB of overig) en dat geldt ook voor de kosten en baten van de dienstverlening (aan bijvoorbeeld huurders) en voor de overdrachtsuitgaven (bijvoorbeeld voor de leefbaarheid en de wijkenaanpak). Groot voordeel is wel dat zowel voor het bestuur en de toezichthouders als voor de belanghebbendenvertegenwoordiging als voor de overheden (gemeente en Rijk) inzichtelijk wordt wat de werkelijke lasten en baten zijn van enerzijds de uitvoering van de DAEB-taak en anderzijds de vooral commerciële taken en zij daarmee makkelijker de maatschappelijke beoordeling en de commerciële beoordeling van de activiteiten kunnen uitvoeren. De aanpassing van de administraties en verantwoordingen aan de eisen van de Mededingingswet en de bij AMvB gegeven voorschriften daarvoor zullen ook leiden tot een wijziging van de financiële informatievoorziening vanuit de toegelaten instellingen aan de autoriteit en aan de jaarrekening en jaarverantwoording. Deze aanpassing zal eenmalig zijn.

Het overgrote deel van de andere eisen in dit wetsvoorstel zijn normale eisen in het kader van een "good governance" binnen een onderneming, en zeker binnen maatschappelijke ondernemingen die werken met maatschappelijk gebonden vermogen. Daartoe wordt ook gerekend een adequaat overleg met belanghebbenden en zich daarnaar verantwoorden. Beide elementen komen in meer of mindere mate ook al voor in de governancecode van Aedes. Deze governancecode is echter te vrijblijvend en niet op alle punten voldoende. Gezien de grote incidenten die de afgelopen periode boven water zijn gekomen op het terrein van de governance en de kritische noten in de rapportages van het CFV op dit terrein, is het gewenst dat toegelaten instellingen regelmatig stevig kijken naar de inrichting en werking van de eigen organisatie, en deze daar waar noodzakelijk aanpassen. In het kader van dit wetsvoorstel wordt voor financieel zeer omvangrijke aan- en verkooptransacties vooraf goedkeuringsprocedures door de autoriteit ingevoerd en worden een aantal verklaringen van de raad van toezicht over specifieke onderwerpen na afloop van een boekjaar vereist. De eerste hebben vooral een extra integriteitcontrole en risicobeoordeling ten aanzien van de weglek van vermogen tot doel. Naar verwachting zal het aantal aan- en verkooptransacties boven het in de AMvB bepaalde drempelbedrag zich beperken tot naar verwachting maximaal 100 per jaar, en derhalve wat betreft werkzaamheden beperkt zijn en ook slechts een beperkte inbreuk betekenen op het zelfstandig opereren van de toegelaten instellingen. De verstrekking van verklaringen heeft vooral tot doel dat de raden van toezicht in het kader van een good governance extra aandacht besteden aan deze voor het adequaat functioneren van de toegelaten instelling belangrijke onderwerpen (bijvoorbeeld door ter zake extra interne controle maatregelen te nemen of de accountant hier specifiek onderzoek naar te laten doen) en dat zij daarover extern rapporteren. Uitgangspunt daarbij is dat door een beter functioneren van het interne toezicht op deze onderwerpen de autoriteit zelf minder aanvullend toezicht op de sector hoeft uit te voeren.

Toegelaten instellingen krijgen 1 jaar om hun statuten en de bestuurlijke, organisatorische en administratieve inrichting aan te passen aan de nieuwe eisen en te starten met de implementatie. Lopende het tweede jaar kan dan gewerkt worden met de nieuwe statuten en nieuwe procedures en aan het einde van het tweede jaar kan dan verantwoord worden over de nieuwe werkwijze in het tweede jaar. Verwacht wordt dat toegelaten instellingen al vooruitlopend op de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel zullen starten met de voorbereidingen op basis van het in de Tweede Kamer voorliggende wetsvoorstel en de proeve van de AMvB. Deze termijn (start van de operationele toepassing van de maatregelen naar verwachting uiterlijk eind 2011) wordt als ruim voldoende ingeschat voor toegelaten

instellingen om de vereiste aanpassingen en verbeteringen te realiseren. Het wordt wenselijk geacht dat toegelaten instellingen zelf de verantwoordelijkheid nemen om de vereiste verbeteringen op het terrein van de interne governance al eerder te implementeren. Afhankelijk van de afspraken met de Europese Commissie zullen de eisen rond de toewijzing van huurwoningen mogelijk al eerder bij regeling verplicht gesteld gaan worden op basis van het Bbsh.

De uitvoering van de dienst van algemeen economisch belang

Een tweede element betreft de uitvoering van de dienst van algemeen economisch belang, welke betiteld wordt als minimaal 90% van de vrijkomende huurwoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens, dan wel minimaal het bij AMvB voor de woningmarktregio vastgestelde toewijzingspercentage, verhuren aan huishoudens met een bij AMvB bepaald maximum inkomen.

Op dit moment moeten toegelaten instellingen al, conform het Bbsh, hun huurwoningen met voorrang toewijzen aan de doelgroepen van beleid en rapporteren naar het CFV over hun toewijzingsbeleid. Nieuw voor toegelaten instellingen zal zijn, dat zij hierop ook zullen moeten sturen indien men geen risico wil lopen dat een deel van de verkregen compensatie voor de uitvoering van de DAEB moet worden terugbetaald aan de autoriteit en er voor nieuwe woningbouwprojecten of aankoop van woningen geen nieuwe compensatie verkregen kan worden.

Dit kan aanpassing van toewijzingsprocedures van vrijkomende woningen inhouden, waarbij in sterkere mate gestuurd wordt op de toewijzing aan huishoudens met een inkomen onder het bedoelde drempelniveau. Gezien het feit dat registraties ter zake al beschikbaar zijn en inkomensgegevens van huishoudens nu al een rol spelen bij de toewijzing van huurwoningen door toegelaten instellingen, zal implementatie van deze regelgeving naar verwachting met weinig tot geen knelpunten gepaard gaan. Daar waar toegelaten instellingen, als gevolg van bijvoorbeeld marktomstandigheden (weinig vraag van huishoudens met een inkomen onder het maximuminkomen naar een huurwoning), toch meerjarig boven het toewijzingspercentage woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven het drempelinkomen, om leegstand te voorkomen, zal de toegelaten instelling een deel van de verkregen compensatie voor de uitvoering van de DAEB dienen terug te storten naar de autoriteit voor zover er sprake is geweest van overcompensatie aan steun. Daarnaast zullen de betrokken toegelaten instellingen in de periode dat zij niet aan het toewijzingscriterium voldoen geen nieuwe huurwoningen met gebruikmaking van financiële compensatie (i.c. WSW-borging en projectsteun van de autoriteit) mogen realiseren of aankopen. Indien zij in die periode toch huurwoningen willen realiseren, zullen zij dit zonder compensatie dienen te doen in het niet-DAEB gedeelte van de toegelaten instelling. Indien zij daarna wel weer aan de toewijzingscriteria gaan voldoen, mogen zij huurwoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens weer overbrengen van het niet-DAEB gedeelte naar het DAEB-gedeelte van de toegelaten instelling. De herfinanciering van door het WSW geborgde leningen in het DAEB-gedeelte van de toegelaten instelling en de financiering van renovaties van huurwoningen in het DAEB-gedeelte door middel van WSW geborgde leningen of andere subsidies (als projectsteun van de autoriteit) kan dan gewoon doorgang vinden.

Verbindingen van de toegelaten instelling (dochterondernemingen en deelnemingen)

Eis in dit wetsvoorstel is dat toegelaten instellingen hun relaties met dochterondernemingen en deelnemingen binnen een termijn van twee jaar, met een mogelijke uitloop met twee jaar, dienen aan te passen aan de eisen uit dit wetsvoorstel. Dit kan zowel gevolgen hebben voor

de toegelaten instelling zelf, voor de dochterondernemingen en/of deelnemingen en voor de relaties tussen de toegelaten instelling en haar dochterondernemingen en/of deelnemingen. Bij nieuwe activiteiten, die ondergebracht worden in dochter ondernemingen of deelnemingen is het voldoen aan de nieuwe vereisten meteen van toepassing.

Het eerste algemene vereiste is dat toegelaten instellingen niet meer dan een bij AMvB bepaald percentage van hun eigen vermogen als vermogen ter beschikking mogen stellen of ter zake financiële risico's mogen lopen richting hun verbindingen. Wanneer toegelaten instellingen deze grens overschrijden, zullen ze een deel van hun belangen in de betrokken verbindingen dienen af te bouwen, dan wel, wanneer dat is toegestaan zoals bij koopwoningprojecten of winkelprojecten in de plint van woongebouwen onder de financiële drempel voor commerciële projecten, de betrokken activiteiten weer onder te brengen in de toegelaten instelling zelf, zodat ze weer onder het directe toezicht van de raden van toezicht van de toegelaten instelling en van de autoriteit en de Minister voor WWI vallen. Gezien het feit dat toegelaten instellingen vaak alleen aandeelhouder zijn in de betrokken verbindingen en de middelen voor die verbindingen verstrekt hebben, worden er op dit vlak weinig knelpunten voorzien voor het weer onderbrengen van de betrokken werkzaamheden in de toegelaten instelling zelf. Alleen indien een toegelaten instelling de B-status (financieel niet in staat om haar volledige taak adequaat uit te voeren) van de autoriteit zou krijgen of hebben, zou volledige afstoting van een deel van de belangen in verbindingen aan de orde kunnen zijn (voor zover ze niet in de toegelaten instelling zelf ondergebracht kunnen worden). De autoriteit kan, indien de toegelaten instelling een adequaat financieel herstelplan heeft ingediend bij de autoriteit, of in het belang van de volkshuisvesting (bijvoorbeeld in geval van wijkontwikkelingsmaatschappijen), een vrijstelling geven van die afstotingseis.

Een tweede vereiste geldt voor commerciële projecten (niet zijnde woningbouw) boven het bij AMvB bepaalde drempelbedrag. Het vereiste is hier dat deze activiteiten in een BV of NV dienen te worden ondergebracht, en dat de toegelaten instelling niet meer dan 33% van het balanstotaal van die BV of NV mag financieren, inclusief verstrekte garanties. Het merendeel van de verbindingen van toegelaten instellingen voldoet niet aan dit vereiste, de toegelaten instellingen zijn vaak de hoofdfinancier (of heeft daarvoor garanties verstrekt) van de BV's of NV's waar dergelijke projecten in zijn ondergebracht. Afhankelijk van de financiële risico's in die projecten kan het moeilijk zijn om andere investeerders, niet zijnde toegelaten instellingen, te vinden die via leningen of aandelenkapitaal willen participeren in de betrokken projecten of BV's en NV's. In dat licht krijgen toegelaten instellingen een ruime termijn van twee jaar, met een uitloop van nog eens twee jaar toe te kennen door de autoriteit, om de betrokken BV's of NV's om te vormen tot aantrekkelijke investeringsobjecten voor derden of om de betrokken projecten of BV's en NV's af te stoten tegen zo hoog mogelijke opbrengsten. Niet uitgesloten kan worden dat bij financieel risicovolle projecten dit met verlies gepaard zal gaan. Dit verlies kan dan echter gezien worden als de te betalen premie om het huidige ongelimiteerde financiële risico voor de toegelaten instelling, wat ten laste zou komen van het vermogen van de toegelaten instelling zelf, af te dekken (zie de situatie bij de SS-Rotterdam en de campus in Maastricht).

16.3 De overgang van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting naar de Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de taakuitbreiding

Het CFV zal opgaan in de nieuw in te stellen autoriteit. De verwachte overgangsdatum is 1 januari 2011. De voorbereiding van de overgang zal in 2010 plaatsvinden door een kwartiermaker. De autoriteit zal wettelijk een uitgebreider takenpakket krijgen dan het huidige wettelijke takenpakket van het CFV, welke wettelijke taak op dit moment betreft het financieel toezicht, de saneringstaak en de projectsteuntaak. Daarnaast verricht het CFV thans reeds diensten ten behoeve van de Minister voor WWI op enkele rechtmatigheidspunten. Ook verzorgt het CFV de informatievoorziening over de prestaties van toegelaten instellingen verzorgt. Ook voert zij taken uit rond de informatievoorziening met betrekking tot de verbindingen van toegelaten instellingen en vervult zij een adviesfunctie voor de Minister voor WWI ingeval van fusies en van door toegelaten instellingen bij de Minister voor WWI voorgelegde grote investerings-beslissingen in het commerciële domein (niet zijnde woningbouwprojecten). Bovendien is het CFV al nauw betrokken bij integriteitszaken en financieel mismanagement van toegelaten instellingen en voert zij specifieke onderzoeken op verzoek van de Minister voor WWI uit (zoals over de lastenontwikkeling in de sector). De door de autoriteit uit te voeren extra taken zullen daarnaast ondersteund kunnen worden door de door de raden van toezicht van de toegelaten instellingen af te geven verklaringen. Nieuw is vooral de taak van de controle op de naleving van de verplichtingen van toegelaten instellingen in het kader van de verkrijging van compensatie voor de uitvoering van de DAEB's en, indien van toepassing, het opleggen van beperkingen ten aanzien van de verkrijging van compensatie of terugvorderen van verkregen overcompensatie voor de uitvoering van die DAEB's.

Ook het toezicht op de administratieve scheiding binnen toegelaten instellingen op basis van de Mededingingswet en de op basis van deze wet bij AMvB gegeven voorschriften daaraan maakt hier onderdeel van uit. Dit kan ook gepaard gaan met een aanpassing van de financiële beoordelingsystematiek van het CFV en het opvragen van financiële gegevens bij de toegelaten instellingen. Deze aanpassingen zullen eenmalig zijn. De bovengenoemde nieuwe wettelijke taken en de gewijzigde financiële beoordelingen zullen moeten neerslaan in algemene maatregelen van bestuur, nieuwe beleidsregels voor de autoriteit en in de uitvoeringsregels van de autoriteit.

De verwachting is dat de beschikbare invoeringstermijn van een jaar voor de kwartiermaker voldoende zal zijn om deze wijzigingen voor te bereiden en door te voeren.

17. Administratieve lasten

Op basis van het voorliggende herzieningsvoorstel is een globale raming van de administratieve lasten gemaakt. Het gaat om een globale raming, omdat in de algemene maatregelen van bestuur uiteindelijk een aantal uitwerkingen van dit wetsvoorstel zullen plaatsvinden, die bepalend zullen zijn voor de feitelijke administratieve lasten van dit wetsvoorstel. Zo zullen de lasten van de invoering van artikel 25b van de Mededingingswet sterk bepaald worden door de door middel van AMvB te stellen eisen aan de administratie van de toegelaten instellingen. Ook de kosten van de te verstrekken verklaringen door de raad van toezicht zullen sterk afhangen van de inhoudsvoorschriften die door middel van AMvB aan deze verklaringen gegeven zullen worden.

In hoofdlijnen ziet de raming er als volgt uit:

artikel	omschrijving	Relatie	jaarlijkse adm.last	éénmalige adm.last
21.3	Financiële banden zwakke corpo	Nieuw	€ 15.000	€ 50.000
22	statuten wijzigen	Nieuw	0	€ 1.800.000
23	statutenwijziging zonder instemming	9 Bbsh	- € 25.000	0
26	voorafgaande instemming RvT	Nieuw	€ 690.000	€ 430.000
27	voorafgaande instemming Autoriteit	Nieuw	€ 375.000	0
29	verklaringen RvT	Nieuw	€ 3.000.000	€ 1.500.000
34	Werkgebied uitbreiding zonder instemming minister	9/10 Bbsh	-€ 5.000	0
40	DAEB en toewijzing (EC-vereisten)	Nieuw	€ 4.000.000	0
41	admin.scheiding (EC-vereiste)	Nieuw	€ 1.400.000	€ 45.000.000
42	voorwaarden verbindingen	Nieuw	100.000	4.500.000
	totaal excl. wet-MO		€ 9.550.000	€ 53.280.000
	idem per toegelaten instelling		€ 21.000	€ 118.000
	Wet-MO:			
307,2	informerende belanghebbendenorg.		€ 20.000	€ 170.000
307a,2	ind.profielchets bestuurders		€ 215.000	0
307c,4	alg.profielchets RvT		0	€ 335.000
307f	info bestuur naar RvT		0	0
307g,1	instemming RvT zware besluiten		€ 480.000	0
307h/i	belanghebbenorganisaties		€ 1.505.000	0
	subtotaal adm.lasten wet-MO		€ 2.220.000	€ 505.000
	totaal incl. wet-MO		€ 11.770.000	€ 53.785.000
	idem per toegelaten instelling		€ 26.000	€ 120.000

De uitkomsten in de tabel maken duidelijk dat de herzieningswet een forse eenmalige extra administratieve last met zich meebrengt. Het overgrote deel van de eenmalige last is toe te wijzen aan de doorvoering van de administratieve scheiding in verband met de uitvoering van de Mededingingswet (Europees vereiste) en de aanpassing van statuten. Deze beide lasten zijn onvermijdelijk. Daarnaast worden belangrijke eenmalige en jaarlijkse lasten veroorzaakt door de aanpassingen binnen de toegelaten instelling om de vereiste verklaringen van de raad van toezicht af te kunnen geven en het aanpassen van de relaties met de verbindingen van de toegelaten instellingen. De laatste twee vereisten betreffen onderwerpen die tot doel hebben het functioneren van toegelaten instellingen te verbeteren en de risico's die toegelaten instellingen lopen via hun dochters en deelnemingen sterk te beperken. Deze zullen derhalve leiden tot ook baten voor de sector. Over de iets langere termijn kunnen hier besparingen voor de toegelaten instellingen uit voortvloeien (welke gezien hun aard niet te verrekenen zijn met de administratieve lasten van de bij dit wetsvoorstel gestelde vereisten).

W08.09.0500/IV

II Artikelsgewijze toelichting

Artikel I

Onderdeel A

onder 1

In artikel 1 van de Woningwet wordt het begrip 'autoriteit' geïntroduceerd. Deze autoriteit is de Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting. De autoriteit wordt een zelfstandig bestuursorgaan en treedt in de plaats van het CFV.

onder 2

De voorgestelde definitie van het begrip 'woongelegenheid' staat nu in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van het Bbsh. In die definitie is vervat wat onder woonwagen en standplaats dient te worden verstaan. Met de inwerkingtreding van de Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zullen de aparte definities van de begrippen woonwagen en standplaats in de Woningwet vervallen.

De voorgestelde definities van de begrippen 'voorziening' en 'huurprijs' zijn nu opgenomen in artikel 1, eerste lid, onderdeel c respectievelijk d, van het Bbsh.

Met het gebruik van de termen 'raad van toezicht' en 'belanghebbendenvertegenwoordiging' is aangesloten bij het wetsvoorstel MO.

onder 3

In het voorgestelde artikel 1, tweede lid, onderdeel a, van de Woningwet wordt onder een afzonderlijk gedeelte van een gebouw zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte in een gebouw begrepen. Bij onzelfstandige woonruimte kan het dan bijvoorbeeld gaan om onzelfstandige woonruimten in verzorgingstehuizen, verpleeghuizen of studentenhuizen.

Van het voorgestelde artikel 1, tweede lid, van de Woningwet is onderdeel b nu geregeld in artikel 1, tweede lid, van het Bbsh. In dit onderdeel is neergelegd wat onder het begrip huurder mede wordt verstaan. De echtgenoot van een huurder is in beginsel medehuurder van rechtswege. Men kan ook medehuurder zijn op grond van een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder, mits de verhuurder daarmee schriftelijk instemt.

Onder de huurder wordt naast de medehuurder mede begrepen de persoon die anders dan als medehuurder zijn hoofdverblijf in dezelfde woongelegenheid als de huurder heeft en na het overlijden van de huurder de huurovereenkomst voortzet.

Onderdeel b, onder 3^o, is opgenomen om te voorkomen dat onderhuurders minder rechten aan de Woningwet kunnen ontlenuen dan degenen die woongelegenheden direct van de toegelaten instelling huren.

Onderdeel B

artikel 19 van de Woningwet

Dit artikel regelt de materie die nu is geregeld in artikel 70 van de Woningwet. Ten opzichte van dat artikel worden enkele belangrijke wijzigingen voorgesteld.

In de eerste plaats wordt voorgesteld om uitsluitend verenigingen of stichtingen tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming toe te laten. Dit is in overeenstemming met het voorgestelde artikel 22, eerste lid, van de Woningwet waarin wordt

bepaald dat alle toegelaten instellingen deze rechtsvorm zullen moeten hebben. Verenigingen of stichtingen die geen maatschappelijke onderneming in stand houden, zullen geen aanvraag om een toelating meer kunnen doen. Hiertoe is besloten, omdat bij de beoordeling van een dergelijke aanvraag onvoldoende valt te overzien of die vereniging of stichting, zeker als zij nog aan het begin staat van haar omzetting in een vereniging of stichting die een maatschappelijke onderneming in stand houdt, zal gaan voldoen aan de eisen die aan een zodanige vereniging of stichting worden gesteld.

In de tweede plaats vervalt de bepaling dat de statuten van de vereniging of de stichting voorschrijven dat bij haar ontbinding de vereffening geschiedt door vereffenaars die zijn aangewezen door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar zij haar woonplaats heeft. In het voorgestelde artikel 20, vijfde lid, van de Woningwet wordt die taak toebedeeld aan de met dit wetsvoorstel in te stellen autoriteit.

Ten slotte komen voor de koninklijke besluiten tot toelating of tot intrekking van de toelating besluiten van de Minister voor WWI in de plaats.

Het voorgestelde *eerste lid* bepaalt dat de verenigingen en stichtingen tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming ten doel moeten hebben uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en moeten beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten. Wat tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, is limitatief opgesomd in het voorgestelde artikel 38, eerste en tweede lid, van de Woningwet.

Het gaat hier om van oudsher bestaande wezenskenmerken van toegelaten instellingen. De tekst sluit het maken van winst door een toegelaten instelling niet uit, maar zij zijn wel verplicht om eventuele winsten uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting te besteden. Dit is neergelegd in het voorgestelde artikel 35, derde lid, van de Woningwet.

De Minister voor WWI kan de toelating weigeren of intrekken. Bij het bij algemene maatregel van bestuur geven van nadere voorschriften over de toelating valt te denken aan het volgende.

Bij het verzoek om toelating moet de vereniging of stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming aangeven waarom zij als toegelaten instelling wenst te worden toegelaten, in welke gemeente zij voornemens is zich te vestigen en in welke gemeenten zij beoogt werkzaam te zijn. Die gemeenten worden door de Minister voor WWI in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen in te dienen over de mogelijke gevolgen van de toelating voor de volkshuisvesting in hun gemeente. Aan die gemeenten zal daarbij worden gevraagd een oordeel te geven ten aanzien van de verwachte samenwerking tussen de in die gemeenten dan actieve toegelaten instellingen en de wijze waarop zij denken te gaan bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Daarnaast zal de autoriteit worden gevraagd een oordeel te geven over de financiële positie en de organisatorische inrichting en werking van de vereniging of stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming die om toelating verzoekt. Daaronder valt ook een oordeel over de eventuele verbindingen, in de zin van het voorgestelde artikel 21 van de Woningwet, die die vereniging of stichting heeft met andere organisaties. Dat oordeel wordt gevraagd om te waarborgen dat die vereniging of stichting in financiële zin haar taak kan uitvoeren in een door de autoriteit te hanteren prognoseperiode.

Het voorgestelde *tweede lid* bepaalt in welke gevallen de Minister voor WWI de toelating kan weigeren. Dat is blijkens onderdeel a in de eerste plaats het geval als de aanvragende instantie geen vereniging of stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming is, of een zodanige vereniging of stichting niet uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam zal zijn of haar financiële middelen niet uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zal inzetten. Ook het niet voldoen aan de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in het eerste lid, kan een weigeringsgrond zijn.

De weigeringsgrond, genoemd in onderdeel b, is nu opgenomen in artikel 8, eerste lid, van het Bbsh, en werd al geruime tijd voor opneming in dat besluit in de praktijk toegepast. Dit is de eerste van ongeveer 20 beoogde overhevelingen naar de Woningwet van artikelen uit het Bbsh. Deze overhevelingen zijn in lijn met het in paragraaf 1 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting opgenomen voornemen om belangrijke bepalingen op het niveau van de formele wet te regelen.

Het voorgestelde *derde lid* bevat de gronden waarop de Minister voor WWI de toelating kan intrekken. Onderdeel a bevat de intrekkinggrond dat de toegelaten instelling niet langer voldoet aan het eerste lid.

Onderdeel b bevat de intrekkinggrond die nu in artikel 44 van het Bbsh is opgenomen. Het gaat daarbij net als nu om situaties die het voortzetten van de toelating redelijkerwijs onmogelijk maken. De intrekking van de toelating is, met name gezien de daarmee onverbreekbaar verbonden ontbinding van de rechtspersoon, de zwaarst mogelijke maatregel tegen toegelaten instellingen. Voorbeelden waarin de toelating zou kunnen worden ingetrokken op grond van dit onderdeel zijn het veelvuldig overtreden van wettelijke regels, het vaststaan van een blijvende onwil om aan een aanwijzing gevolg te geven en handelingen of situaties die tot gevolg hebben dat het in financieel opzicht voortbestaan van de toegelaten instelling in acuut gevaar komt, en andere maatregelen, zoals het door de Minister voor WWI aanwijzen van een toezichthouder of een onderbewindstelling door de rechtbank, geen soelaas (meer) bieden en ook een sanering van de toegelaten instelling geen uitkomst meer biedt.

artikel 20 van de Woningwet

Het voorgestelde *eerste en tweede lid* bevatten de materie die nu in artikel 70b van de Woningwet is neergelegd, met als enige verschil dat niet meer van een koninklijk besluit tot intrekking van de toelating sprake is.

Voorgesteld wordt de in het *eerste lid* neergelegde versnelde rechtsgang ongewijzigd te laten ten opzichte van het huidige artikel 70b, eerste lid, van de Woningwet. Deze houdt in dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in eerste en enige aanleg oordeelt over een beroep tegen het besluit. De Afdeling behandelt het beroep aanvankelijk versneld. De Afdeling beschikt daarbij over de mogelijkheid om, in het geval dat zij het beroep niet voldoende spoedeisend acht of het beroep naar haar oordeel een gewone behandeling vordert, het beroep op de gewone wijze te behandelen.

Wat betreft het *tweede lid* wordt geen wijziging voorgesteld ten opzichte van het huidige artikel 70b, tweede lid, van de Woningwet. De ontbinding van de rechtspersoon blijft onverbreekbaar verbonden aan de intrekking van de toelating, wat bij uitstek de intrekking van de toelating tot de zwaarst mogelijke sanctie tegen een toegelaten instelling maakt. De verwachting blijft dat de rechtbank een verzoek van de Minister voor WWI tot ontbinding van een toegelaten instelling terughoudend zal toetsen.

Het voorgestelde *derde lid* bevat de bepaling die nu is opgenomen in artikel 45, tweede zin, van het Bbsh. Daarin is bepaald dat de werking van het besluit tot intrekking van de toelating wordt opgeschort totdat de termijn waarbinnen beroep daartegen kan worden ingesteld is verstreken of, indien beroep is ingesteld, op het beroep is beslist. Voorgesteld wordt deze periode van opschorting van de werking van het besluit tot intrekking van de toelating te verlengen tot het tijdstip waarop de civielrechtelijke uitspraak tot ontbinding van de toegelaten instelling in kracht van gewijsde gaat. Deze maatregel bewerkstelligt dat de toelating en daarmee het rijkstoezicht op de toegelaten instelling wordt verlengd. Zo wordt voorkomen dat, mocht het om welke reden dan ook niet tot ontbinding van de toegelaten instelling komen, die instelling met behoud van haar maatschappelijk bestemde vermogen het bestel kan verlaten.

Het voorgestelde *vierde lid* bevat het sluitstuk van de regeling van de intrekking van de toelating en de daaruit volgende ontbinding. Het bewerkstelligt dat ook bij een ontbinding die niet uit een daaraan voorafgaande intrekking van de toelating voortvloeit die toelating voortduurt totdat die ontbinding definitief is. In die gevallen is bovendien geen besluit van de Minister voor WWI tot intrekking van de toelating vereist om de toelating te laten eindigen.

Het voorgestelde *vijfde lid* bevat de regeling van de vereffening van het vermogen van de ontbonden toegelaten instelling. Deze komt in de plaats van de regeling die nu in artikel 7, eerste lid, onderdeel j, van het Bbsh is opgenomen, en onder meer inhoudt dat burgemeester

en wethouders van de gemeente waar de toegelaten instelling haar woonplaats heeft de vereffenaars benoemen.

Dit lid beperkt zich tot de kernelementen. Het belasten van de autoriteit met de vereffening past logisch in de positie en het takenpakket van de autoriteit als voorgesteld met dit wetsvoorstel, en in de ontwikkeling dat toegelaten instellingen veelal actief zijn in meer gemeenten en steeds minder vaak maar in één gemeente. De uitkomst van de vereffening moet steeds zijn dat het hele vermogen van de ontbonden toegelaten instelling, uiteraard voor zover dat niet moet worden aangewend voor de afwikkeling van haar openstaande verplichtingen, bestemd blijft voor de volkshuisvesting.

Bij algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gegeven over de weg waarlangs de autoriteit tot dat resultaat moet komen. Daarbij wordt met name gedacht aan een regeling over de volgorde waarin de bezittingen van de ontbonden toegelaten instelling aan anderen ter overname dienen te worden aangeboden, waarbij andere toegelaten instellingen, gemeenten en huurders van haar woongelegenheden logischerwijs tot de gegadigden behoren.

artikel 21 van de Woningwet

Het voorgestelde *eerste lid* bevat de bepaling die nu in artikel 2a van het Bbsh is opgenomen. Er worden geen wijzigingen ten opzichte van dat artikel voorgesteld.

In de onderdelen a en b is aangesloten bij bepalingen in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek over dochtermaatschappijen (artikel 24a) en deelnemingen (artikel 24c).

In onderdeel c is een onderscheid aangebracht tussen het aangaan van banden met een bestaande rechtspersoon of vennootschap en het oprichten van een nieuwe rechtspersoon of vennootschap. De woorden 'of vennootschap' houden in dat dit onderdeel mede van toepassing is op duurzame banden met commanditaire vennootschappen en vennootschappen onder firma. In dit onderdeel is voorts tot uitdrukking gebracht, dat het enkele aangaan van een bestuurlijke of een financiële band op zichzelf al voldoende is om te spreken van het zich verbinden met een andere rechtspersoon of vennootschap in de zin van dit artikel. Met de term 'duurzame band' wordt hetzelfde bedoeld als de zinsnede 'duurzaam verbonden te zijn' in artikel 24c lid 1 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Het voorgestelde onderdeel c bevat een voorziening voor gevallen die niet onder de voorgestelde onderdelen a en b vallen. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan situaties waarin kapitaal aan een andere rechtspersoon wordt verschaft, maar dat in een mate gebeurt dat geen sprake is van een dochtermaatschappij of een deelneming in de zin van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, maar wel van een aanmerkelijk belang.

Onder onderdeel c valt ook het oprichten van zogenoemde 'dochterstichtingen'. Van een dochterstichting is al door en bij de oprichting sprake, als uit de statuten van die stichting de duurzame band met de toegelaten instelling kan worden afgeleid.

In het voorgestelde *tweede lid* wordt geregeld dat de toegelaten instelling alleen een dergelijke verbinding kan aangaan, indien dit in het belang van de volkshuisvesting is. Naast een inhoudelijk volkshuisvestingsbelang, bijvoorbeeld de situatie dat met andere partijen een wijkontwikkelingsmaatschappij wordt opgericht om gezamenlijk een wijk te herontwikkelen, kan ook een financiële risicoafscherming in het belang van de volkshuisvesting zijn. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij projectontwikkeling of grootschaliger commerciële projecten. Bij financiële risicoafscherming is het van belang dat elke schijn vermeden wordt dat de toegelaten instelling betrokken is bij de operationele besluitvorming in de andere rechtspersoon of vennootschap. Zodoende kan geen financiële aansprakelijkheid voor de besluiten van die andere rechtspersoon of vennootschap ontstaan.

In het voorgestelde *derde lid* wordt geregeld dat de toegelaten instelling geen financiële banden met een andere rechtspersoon of vennootschap mag aangaan, ook niet door zo'n rechtspersoon of vennootschap op te richten, als de autoriteit van oordeel is dat de toegelaten instelling over onvoldoende financiële middelen beschikt. De basis voor dat oordeel vormt het jaarlijkse financiële oordeel van de autoriteit, waaruit de zogeheten A-, B- of C-status voortvloeit.

De A-status houdt in dat de toegelaten instelling financieel voldoende draagkrachtig is om in ieder geval de door haar voorgenomen werkzaamheden in de komende drie jaar uit te voeren.

De C-status houdt in dat de toegelaten instelling over meer dan voldoende vermogen beschikt in verhouding tot de door haar voorgenomen werkzaamheden.

De B-status houdt in dat er gereede twijfel is of de toegelaten instelling voldoende draagkrachtig is om de door haar voorgenomen werkzaamheden in de eerstkomende drie jaar uit te voeren. In geval van de B-status is het de toegelaten instelling niet toegestaan financiële banden met andere rechtspersonen of vennootschappen aan te gaan of zulke banden in stand te houden, omdat daarmee financiële middelen van de toegelaten instelling die noodzakelijk zijn om haar taken uit te voeren buiten die instelling worden aangewend.

Omdat de autoriteit de financiële status vaststelt op basis van onder meer jaarverslaggegevens en prestatievoornemens die maximaal 1½ jaar oud kunnen zijn, kan een toegelaten instelling met een B-status, die toch dergelijke financiële banden wil aangaan of deze niet wil verbreken, om een tussentijdse herbeoordeling van haar financiële situatie door de autoriteit verzoeken. Ook kan zo'n toegelaten instelling al een zodanig pakket van maatregelen hebben genomen, dat zij binnen afzienbare tijd weer de A-status zal bereiken. In dergelijke situaties kan de autoriteit de toegelaten instelling toch toestaan nieuwe financiële banden als hierboven bedoeld aan te gaan of bestaande banden in stand te houden. Ook kan de beëindiging van de financiële banden met een andere rechtspersoon of vennootschap een grote financiële schadepost voor de toegelaten instelling opleveren of het belang van de volkshuisvesting schaden. Dan kan de autoriteit in het belang van de volkshuisvesting toestaan dat die financiële banden voortbestaan.

afdeling 2 algemeen

De bepalingen die in deze afdeling zijn opgenomen vormen de op toegelaten instellingen toegesneden publiekrechtelijke aanvulling op de regeling van de rechtsvorm vereniging of stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming in het wetsvoorstel MO. Er wordt van uitgegaan dat dat wetsvoorstel, na tot wet te zijn verheven, eerder dan deze afdeling in werking treedt. Mocht dat niet het geval zijn, dan wordt deze afdeling van kracht in de vorm als opgenomen in het voorgestelde artikel II. Voor de achtergronden hiervan wordt verwezen naar de toelichting op dat artikel.

artikel 22 van de Woningwet

Het voorgestelde *eerste lid* bepaalt dat de toegelaten instellingen alle een vereniging of stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming dienen te zijn. De nieuwe titel 6a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als opgenomen in het wetsvoorstel MO is dus op hen van toepassing, tenzij uit deze afdeling van de Woningwet anders voortvloeit.

Het voorgestelde *tweede lid* houdt in dat een aanwijzing van een gedragscode bij algemene maatregel van bestuur niet mogelijk is. Met dit wetsvoorstel is immers gekozen voor een systeem waarin onder meer een gedragscode door de Minister voor WWI algemeen verbindend kan worden verklaard op verzoek van tweederde van de toegelaten instellingen die gezamenlijk tweederde deel van het gehele woningbezit van toegelaten instellingen in hun bezit hebben. Verwezen wordt naar paragraaf 13.3 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting en de voorgestelde artikelen 61b tot en met 61h van de Woningwet.

Met het voorgestelde *derde lid* wordt vastgelegd dat het niet de bedoeling is dat een toegelaten instelling zich omzet in een andere rechtsvorm dan die van een vereniging of stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming. Uit het wetsvoorstel MO volgt dat dit ook bij een vereniging of stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming mogelijk is, zij het onder het vereiste van een rechterlijke machtiging.

artikel 23 van de Woningwet

Het voorgestelde *eerste lid* regelt dat de toegelaten instellingen zich bij het opnemen in hun statuten van onderwerpen waartoe het wetsvoorstel MO verplicht, dienen te houden aan hetgeen over die onderwerpen in de Woningwet is bepaald. Daarmee wordt onduidelijkheid over de verhouding tussen de betrokken bepalingen voorkomen.

Het voorgestelde *tweede lid* houdt verband met de in artikel 26a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als voorgesteld bij het wetsvoorstel MO opgenomen verplichting om in de statuten onder meer op te nemen wat de inhoud van het maatschappelijk belang is. Bij toegelaten instellingen bestaat het maatschappelijk belang uit het werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Gezien die verplichting kan niet meer worden volstaan met een bepaling die niet méér inhoudt dan dat de toegelaten instelling op dat gebied of in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is.

Door dit lid wordt gewaarborgd dat het gebied van de volkshuisvesting als opgenomen in het voorgestelde artikel 38, eerste en tweede lid, van de Woningwet onverkort wordt opgenomen in de statuten van de toegelaten instelling. Dat betekent niet dat zij steeds feitelijk op elk deelgebied van het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is. Dat houdt echter wel in dat dit steeds het geval is als de lokale volkshuisvestingsopgave dat vereist. Op deze wijze wordt de situatie voorkomen dat werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting die in het kader van de lokale volkshuisvestingsopgave van toegelaten instellingen worden verwacht, niet in de statuten zijn opgenomen, wat het maken van afspraken met de betrokken gemeenten over die werkzaamheden ernstig zou kunnen bemoeilijken.

Alleen de autoriteit kan ontheffing van deze verplichting verlenen. Gezien het voorgaande ligt het in de rede dat de autoriteit daar terughoudend in zal zijn.

De in het voorgestelde *vierde lid* geregelde verplichting om statutenwijzigingen aan de toezichthouder voor te leggen is nu opgenomen in artikel 7, eerste lid, onderdeel i, van het Bbsh. Er worden twee wijzigingen ten opzichte van de huidige regeling voorgesteld.

In de eerste plaats wordt de voorafgaande instemming van de autoriteit vereist, wat past in het profiel en het takenpakket van de autoriteit. In de tweede plaats wordt een aantal statutenwijzigingen van de verplichting uitgezonderd.

In artikel 307h lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als opgenomen in het wetsvoorstel MO gaat het om de situatie dat de ondernemingskamer van het gerechtshof te Amsterdam een verzoek van een belanghebbende toewijst om vertegenwoordigd te zijn in de belanghebbendenvertegenwoordiging van de toegelaten instelling. Als gevolg daarvan kan een statutenwijziging noodzakelijk zijn die aan die uitspraak gevolg geeft. Die statutenwijziging behoeft logischerwijs niet de voorafgaande instemming van de autoriteit.

Wat betreft de bij algemene maatregel van bestuur uit te zonderen gevallen wordt gedacht aan statutenwijzigingen met een louter intern organisatorisch karakter, of met het doel het werkgebied uit te breiden of belanghebbenden in de belanghebbendenvertegenwoordiging aan te wijzen. Verder zullen ook statutenwijzigingen die voortkomen uit de voorgestelde wijzigingen van de Woningwet worden uitgezonderd van het vereiste van voorafgaande instemming van de autoriteit. Hiermee wordt beoogd om de administratieve lasten voor de toegelaten instellingen zo laag mogelijk te houden.

Wel zal de autoriteit de statuten, wanneer deze zonder haar instemming zijn gewijzigd, controleren op strijdigheid met het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en het wetsvoorstel MO. Als de autoriteit een dergelijke strijdigheid constateert, zal zij de toegelaten instelling verzoeken de statuten te wijzigen, en kan zij, indien zij daartoe niet bereid is, een aanwijzing geven of een last onder dwangsom opleggen.

artikel 24 van de Woningwet

Dit artikel regelt de omvang en de samenstelling van het bestuur van de toegelaten instelling.

In het voorgestelde *eerste lid* is een onderscheid aangebracht tussen toegelaten instellingen die minder dan 10.000 wooneenheden in hun bezit hebben en toegelaten instellingen die 10.000 wooneenheden of meer in hun bezit hebben. Het is uit het oogpunt van deugdelijk bestuur wenselijk dat bij grote toegelaten instellingen het bestuur uit meerdere personen bestaat. Bij toegelaten instellingen met 10.000 of meer wooneenheden is sprake van investeringsprojecten in renovatie, sloop en nieuwbouw van minimaal € 30 tot 40 miljoen per jaar. Daarnaast belopen de kosten van de reguliere verhuur-, beheer- en onderhoudsactiviteiten van die toegelaten instellingen minstens € 25 miljoen per jaar. De omvang van deze toegelaten instellingen is van dien aard, dat bepaalde deskundigheden in het bestuur aanwezig dienen te zijn en veel beslissingen te belangrijk zijn om door één persoon te worden genomen (meer-ogen-principe). De bestuurders zullen allen de kennis in

moeten brengen die nodig is om deze grote toegelaten instellingen goed te kunnen besturen. De omvang rechtvaardigt daarmee een meerhoofdig bestuur, terwijl bij kleinere toegelaten instellingen vanuit zowel de omvang van de projecten en werkzaamheden als kostenoverwegingen een meerhoofdig bestuur niet altijd te rechtvaardigen valt. Deze kleinere toegelaten instellingen kunnen voor een constructie kiezen met één bestuurder, maar met de woorden 'ten minste' wordt tot uitdrukking gebracht dat de kleinere toegelaten instellingen ook kunnen kiezen voor een bestuur dat uit meer leden bestaat.

In het voorgestelde *tweede lid* is bepaald met welke functies het lidmaatschap van het bestuur niet kan samengaan. Een bestuurder (en een commissaris) dient alleen in het belang van de toegelaten instelling werkzaam te zijn. Functies bij organisaties waarmee de toegelaten instelling nauwe banden onderhoudt maar die primair andere belangen behartigen dan toegelaten instellingen, dienen niet met het bestuurslidmaatschap te kunnen samengaan. De voorgestelde regeling is aanzienlijk uitgebreider dan het vereiste dat nu in artikel 7, eerste lid, onderdeel d, van het Bbsh ten aanzien van bestuursleden (en commissarissen) is opgenomen, maar sluit wel nauw aan bij de regeling die nu in artikel 71c, vierde lid, van de Woningwet is opgenomen ten aanzien van bestuursleden van het CFV.

Ten opzichte van laatstgenoemde regeling is onderdeel b nieuw. Een bestuurder van een toegelaten instelling mag geen bestuurder zijn van een rechtspersoon of vennootschap, met welke de toegelaten instelling banden in enigerlei vorm banden heeft. De voornaamste reden van deze bepaling is om elk risico op belangenverstremgeling uit te sluiten. De tweede reden is dat, ingeval een bestuurder van een toegelaten instelling tevens bestuurder is van een BV of NV waarmee zij zich verbonden heeft (wat op dit moment veelvuldig voorkomt), waarbij de verbinding is aangegaan om financiële risico's voor de toegelaten instelling af te schermen, snel het risico ontstaat dat de toegelaten instelling door de samenloop van operationele belangen, die door dezelfde bestuurder worden behartigd, de facto toch aansprakelijk wordt voor alle financiële verplichtingen van de BV of NV, wat ongewenst is. Op deze verbodsbepaling wordt één uitzondering voorgesteld. Het betreft de situatie dat een bestuurder van de toegelaten instelling bestuurder wordt van een andere instelling met een maatschappelijke oriëntatie. De raad van toezicht van de toegelaten instelling dient daar toestemming voor te geven. Een dergelijke personele unie kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als een maatschappelijke dienstverlener in belangrijke mate diensten verstrekt aan bijvoorbeeld huurders van woongelegenheden van de toegelaten instelling, en een structurele afstemming van activiteiten gewenst is. Zij mag echter niet leiden tot een risico op financiële aansprakelijkheid van de toegelaten instelling voor verplichtingen van de andere maatschappelijke instelling. De raad van toezicht dient hierop toe te zien. De beperking tot rechtspersonen of vennootschappen die een onderneming drijven betekent dat een bestuurder van een toegelaten instelling wel bestuurder van bijvoorbeeld zijn eigen pensioen-BV mag zijn.

Onderdeel e sluit elke combinatie met een ambtelijke functie uit en met alle andere functies, indien de aan die ambtelijke of andere functie verbonden werkzaamheden kunnen meebrengen dat betrokkenheid ontstaat of kan ontstaan bij de werkzaamheden van de toegelaten instelling of bij de ontwikkeling of uitvoering van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een functie als financieel adviseur van een bank waar de toegelaten instelling klant is, of een functie bij een belangenorganisatie als de VNG of het IPO.

Het voorgestelde *derde lid* legt de drie basisvereisten voor bestuurders vast en bepaalt dat bij algemene maatregel van bestuur voorschriften kunnen worden gegeven over aan hen te stellen nadere eisen. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om kwaliteitseisen die de professionaliteit van het bestuur van de toegelaten instelling moeten waarborgen of eisen aan hun handel en wandel in het verleden (bijvoorbeeld door middel van een verklaring van goed gedrag).

artikel 25 van de Woningwet

De bijdragen, genoemd in het eerste lid, onderdeel b, zijn de bijdragen in de kosten van de verhuizing van huurders van woongelegenheden van de toegelaten instelling. Zo'n bijdrage is verplicht als de verhuizing noodzakelijk is in verband met een voorgenomen renovatie van de woongelegenheden.

artikel 26 van de Woningwet

Het voorgestelde *eerste lid* van dit artikel legt vast welke besluiten van het bestuur aan de voorafgaande instemming van de raad van toezicht zijn onderworpen. Dit zijn in de eerste plaats de besluiten over de aangelegenheden die in artikel 307g lid 1 onder a tot met i van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als opgenomen in het wetsvoorstel MO:

- overdracht of overgang van de door de vereniging of stichting in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van de onderneming aan een derde;
- het aangaan of verbreken van duurzame samenwerking van de vereniging of stichting met een andere rechtspersoon of vennootschap (...), indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is voor de vereniging of stichting;
- het doen van een belangrijke investering ten behoeve van de vereniging of stichting;
- een voorstel tot wijziging van de statuten;
- een voorstel tot ontbinding van de vereniging of stichting;
- aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling van de vereniging of stichting;
- gelijktijdige beëindiging of beëindiging binnen een kort tijdsbestek van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers, of van het verbreken van een overeenkomst met personen die als zelfstandigen of als samenwerkingsverband ten behoeve van de onderneming, werkzaam zijn voor de vereniging of stichting;
- ingrijpende wijziging in de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de vereniging of stichting of van personen die als zelfstandigen of in een rechtspersoon daarin werkzaam zijn;
- vaststelling van de profielschets voor de benoeming van bestuurders.

Dit lid voegt enkele categorieën bestuursbesluiten aan die lijst toe. Daarbij gaat het in de eerste plaats om verkooptransacties en andere vormen van eigendomsoverdracht of vestiging van zakelijke rechten die een bij algemene maatregel van bestuur genoemd bedrag te boven gaan. Hiermee wordt het 'meer ogen'-principe afgedwongen bij het verrichten van grote verkopen door de toegelaten instelling, omdat die verkopen uiteenlopende risico's voor de toegelaten instelling of haar huurders kunnen meebrengen. Die risico's kunnen op voorhand groter of kleiner zijn, afhankelijk van de categorie beoogde kopers. Zo zijn weinig risico's verbonden aan verkopen aan andere toegelaten instellingen en aan gemeenten. Daarom is het mogelijk gemaakt de grensbedragen te differentiëren. De hoogte van het grensbedrag of de grensbedragen is overigens zodanig, dat de verkoop van een woongelegenheden aan een natuurlijke persoon die deze voor eigen bewoning zal gaan gebruiken, niet onder het instemmingsvereiste zal komen te vallen.

Daarnaast dient de raad van toezicht belangrijke reglementen, zoals het reglement voor het financieel beheer (ook wel het treasurystatuut genoemd), het reglement over de verhuiskostenvergoeding en een mogelijk reglement voor de klachtencommissie, vooraf goed te keuren. Indien bij algemene maatregel van bestuur voorschriften over deze reglementen zijn gegeven, dient de raad van toezicht erop toe te zien dat de reglementen aan die voorschriften voldoen.

Volgens het voorgestelde *tweede lid* worden investeringen van toegelaten instellingen als belangrijk beschouwd, als daarmee een hoger bedrag gemoeid is dan een bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen bedrag. Via artikel 307g lid 1 onder c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als opgenomen in het wetsvoorstel MO zijn bestuursbesluiten over die investeringen aan de voorafgaande instemming van de raad van toezicht onderworpen. Dit heeft dezelfde achtergrond als het aan de voorafgaande instemming van de raad van toezicht onderwerpen van grotere verkooptransacties en dergelijke als hiervoor genoemd: het afdwingen van het 'meer ogen'-principe, ook bij het doen van grote investeringen.

In de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in het voorgestelde *derde lid*, zullen in elk geval regels worden opgenomen over de voorafgaande instemming van de raad van toezicht met grote verkooptransacties. Daarbij kan worden gedacht aan de criteria, die nu in artikel 61a, tweede lid, van de Woningwet zijn opgenomen in het kader van het in dat artikel geregelde, maar nooit toegepaste, vergunningstelsel. Die criteria betreffen de bescherming van de belangen van de huurders en de afweging van het bestuur om de onroerende zaak of zaken niet te verkopen aan een andere toegelaten instelling of aan een natuurlijke persoon die deze voor eigen bewoning zal gebruiken.

Het voorgestelde *vierde lid* bewerkstelligt dat het ontbreken van de instemming van de raad van toezicht met besluiten van het bestuur de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur of bestuurders niet aantast. De instemming heeft derhalve alleen interne werking. Derden moeten op de rechtsgeldigheid van de door de rechtspersoon verrichte rechtshandelingen kunnen vertrouwen. Het nemen van besluiten door het bestuur zonder de vereiste instemming van de raad van toezicht zal dan ook door middel van de mogelijke sancties tegen toegelaten instellingen zo veel mogelijk dienen te worden voorkomen.

artikel 27 van de Woningwet

In het voorgestelde *eerste lid* is bepaald welke bestuursbesluiten, naast de voorafgaande instemming van de raad van toezicht, de voorafgaande instemming van de autoriteit behoeven. Het gaat hier om de besluiten met de potentieel meest verstrekkende gevolgen voor de toegelaten instelling.

In het licht van ervaringen uit het verleden wordt het gewenst geacht dat de autoriteit vooraf de grootste verkooptransacties en de grootste andere vormen van eigendomsoverdracht of vestiging van zakelijke rechten van toegelaten instellingen, en hun omvangrijkste investeringen, kan toetsen op met name integriteitsrisico's en de risico's ten aanzien van weglek van maatschappelijk bestemd vermogen. Hetzelfde geldt voor verkoop van een dochter of deelneming, of delen daarvan of van de toegelaten instelling zelf, aan een derde. Ook hierbij zal een bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen grensbedrag gaan gelden, waarboven een toegelaten instelling de transactie vooraf aan de autoriteit moet voorleggen. Dat bedrag zal aanzienlijk hoger liggen dan het grensbedrag waarboven voorafgaande toestemming van de raad van toezicht vereist is.

Blijkens de aanhef van het eerste lid kunnen bij algemene maatregel van bestuur gevallen worden bepaald waarin voorafgaande instemming van de autoriteit niet nodig is. Hiermee kan worden voorkomen dat teveel reguliere aan- en verkooptransacties onder de instemmingsprocedure gaan vallen. Te denken valt aan het niet aan toestemming van de autoriteit onderworpen hoeven zijn van de aankoop van nieuw te bouwen huurwoningen of nieuwbouw van gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming, wanneer deze ontwikkeld zijn door een daartoe opgerichte dochtermaatschappij of deelneming van de toegelaten instelling en vervolgens door die dochtermaatschappij of deelneming aan de toegelaten instelling worden verkocht.

De eerste zin van het voorgestelde *tweede lid* houdt in dat de toegelaten instelling, indien zij in liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen is gekomen of er zelfs een aanvraag tot surseance van betaling of faillissement dreigt, dit onverwijld dient te melden aan de autoriteit. Directe melding van een dergelijke acute situatie is belangrijk, omdat de autoriteit dan meteen een sanering in gang kan zetten en indien noodzakelijk tijdelijke overbruggingssteun of structurele saneringssteun kan verlenen of regelen, om een dreigende surseance van betaling of een dreigend faillissement af te wenden. De tweede volzin houdt in dat de bevoegdheid tot het opstellen van een saneringsplan bij het bestuur berust. Een saneringsplan pleegt in overleg met de autoriteit te worden opgesteld, met het oog op het vereiste dat de autoriteit subsidie kan verstrekken in het kader van een zodanige sanering. Als aan de toegelaten instelling een aanwijzing wordt gegeven om een saneringsplan op te stellen, is het bestuur verplicht dat te doen. Gebeurt dat dan niet, dan kan onder toepassing van het voorgestelde artikel 57, tweede lid, een saneringsplan door een specifiek daartoe aan te stellen functionaris worden opgesteld.

Bij de in het voorgestelde *derde lid* bedoelde algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven over deze meldingsprocedure, bijvoorbeeld ten aanzien van het

moment waarop de toegelaten instelling de melding dient te plegen. Ook zullen in die maatregel de door de autoriteit te hanteren criteria voor de beoordeling van de om instemming voorgelegde transacties worden opgenomen. Dat zullen in elk geval zijn de eerder genoemde integriteitsrisico's en risico's ten aanzien van weglek van maatschappelijk bestemd vermogen. Wat betreft de grotere verkooptransacties geldt hetgeen is opgemerkt in de toelichting op het voorgestelde artikel 26, tweede lid. Een door de autoriteit daarnaast te hanteren instemmingscriterium is nu opgenomen in artikel 61a, vierde en vijfde lid, van de Woningwet, en heeft tot doel te voorkomen dat de toegelaten instelling zaken doet met wederpartijen die met de georganiseerde misdaad kunnen worden geassocieerd. Er zal zeer terughoudend gebruik worden gemaakt van de andere in dit lid genoemde mogelijkheid, namelijk om door middel van een algemene maatregel van bestuur andere besluiten dan die genoemd in het eerste lid aan de voorafgaande instemming van de autoriteit te onderwerpen. Dit houdt verband met de aanzienlijke inbreuk die een dergelijke uitbreiding van de bevoegdheden van de autoriteit kan maken op de onafhankelijkheid van het bestuur van de toegelaten instelling. Alleen indien uit de toepassingspraktijk zou blijken dat er bij andersoortige bestuursbesluiten te vaak integriteitsproblemen of een grootschalige weglek van maatschappelijk bestemd vermogen optreden, zal worden overwogen dergelijke besluiten onder het voorafgaande toezicht van de autoriteit te brengen.

Het voorgestelde *vierde lid* bewerkstelligt dat het ontbreken van de instemming van de autoriteit met besluiten van het bestuur de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur of bestuurders niet aantast. De instemming heeft derhalve alleen interne werking. Derden moeten op de rechtsgeldigheid van de door de rechtspersoon verrichte rechtshandelingen kunnen vertrouwen. Het nemen van besluiten door het bestuur zonder de vereiste instemming van de autoriteit zal dan ook door middel van de mogelijke sancties tegen toegelaten instellingen zo veel mogelijk dienen te worden voorkomen.

artikel 28 van de Woningwet

Dit artikel regelt de omvang en de samenstelling van de raad van toezicht van de toegelaten instelling.

In het voorgestelde *eerste lid* is een onderscheid aangebracht tussen toegelaten instellingen die minder dan 10.000 wooneenheden in hun bezit hebben en toegelaten instellingen die meer dan 10.000 wooneenheden in hun bezit hebben. De redenen hiervoor zijn dezelfde als die, uiteengezet in de toelichting op het voorgestelde artikel 24, eerste lid, van de Woningwet. Om zowel de kwaliteit van het toezicht te waarborgen als de huurders en de belanghebbendenvertegenwoordiging de mogelijkheid te bieden zitting te hebben in de raad van toezicht, is een minimale omvang vereist. Kleinere toegelaten instellingen kunnen voor een raad van toezicht met drie commissarissen kiezen, maar met de woorden 'ten minste' wordt tot uitdrukking gebracht dat de kleinere toegelaten instellingen ook kunnen kiezen voor een raad van toezicht waarin meer dan drie commissarissen zitting hebben. Grotere toegelaten instellingen kunnen voor bijvoorbeeld zeven commissarissen opteren. Het aantal commissarissen dient altijd oneven te zijn. Zo wordt de kans aanzienlijk verkleind dat de stemmen in de raad van toezicht staken. Met name als in een bepaald geval de scheidslijn binnen de raad van toezicht loopt tussen enerzijds de commissarissen die op een voordracht van huurdersorganisaties, gemeenten of andere belanghebbenden zijn benoemd en anderzijds de andere commissarissen, kan dit van groot belang zijn voor de slagvaardigheid van de raad van toezicht.

In het voorgestelde *tweede lid* is de maximale zittingsduur van commissarissen geregeld. Voorgesteld wordt deze op acht jaar vast te stellen. De reden hiervoor is dat bij een langere zittingsduur de commissarissen zich teveel kunnen gaan vereenzelvigen met de bestuurders, de beleidsbepalers en het in het verleden door de toegelaten instelling gevoerde beleid, waardoor een ongebonden kijk van de commissaris op bestuur en beleid van de toegelaten instelling niet meer gewaarborgd is.

In het voorgestelde *derde lid* is bepaald met welke functies het lidmaatschap van de raad van toezicht niet kan samengaan. Een commissaris (en een bestuurder) dient alleen in het belang

van de toegelaten instelling werkzaam te zijn. Functies bij organisaties waarmee de toegelaten instelling nauwe banden onderhoudt maar die primair andere belangen behartigen dan toegelaten instellingen, dienen niet met het lidmaatschap van de raad van toezicht te kunnen samengaan. De voorgestelde regeling is aanzienlijk uitgebreider dan het vereiste dat nu in artikel 7, eerste lid, onderdeel d, van het Bbsh ten aanzien van commissarissen (en bestuursleden) is opgenomen, maar sluit wel nauw aan bij de regeling die nu in artikel 71c, vierde lid, van de Woningwet is opgenomen ten aanzien van bestuursleden van het CFV, en bij de regeling ten aanzien van het bestuur van de toegelaten instelling die in het voorgestelde artikel 24, tweede lid, van de Woningwet is opgenomen. Een verschil ten opzichte van die laatste regeling is, dat een commissaris ook commissaris bij een andere toegelaten instelling kan zijn, terwijl elke zodanige dubbelfunctie voor een bestuurder is uitgesloten.

Ten opzichte van laatstgenoemde regeling bevat onderdeel b een extra vereiste. Het doel hiervan is om te voorkomen dat commissarissen niet objectief kunnen oordelen over het door de toegelaten instelling gevoerde beleid van de afgelopen jaren, omdat zij als bestuurder daarvoor zelf verantwoordelijk waren.

Gelezen in samenhang met het voorgestelde artikel 24, tweede lid, onderdeel b, van de Woningwet betekent onderdeel c dat voor een bestuurder in een dergelijk geval toestemming is vereist van de raad van toezicht, maar dat dan niet tevens een lid van de raad van toezicht lid mag zijn van een orgaan van of een functie mag bekleden bij die rechtspersoon of vennootschap.

De onderdelen a, d, e en f zijn identiek aan de onderdelen a, c, d en e van het voorgestelde artikel 24, tweede lid, van de Woningwet.

Het voorgestelde *vierde lid* staat toe dat huurders van woongelegenheden van toegelaten instellingen commissaris zijn. De bepaling is een gedeeltelijke uitwerking van de door de Tweede Kamer aanvaarde motie-Depla (Kamerstukken II 2008/09, 29 453, nr. 124) die de regering oproept om de mogelijkheden te onderzoeken om als kwaliteitseis aan het geheel van de raad van toezicht te stellen dat twee commissarissen van de raad van toezicht een zodanige huurder zijn. De regering wil de raad van toezicht of de organisaties die een bindende voordracht kunnen doen de mogelijkheid bieden om een of meer huurders van een woongelegenheden van een toegelaten instelling, ook indien deze huurder zijn bij de betreffende toegelaten instelling, voor te dragen als commissaris. De regering wil dit echter niet als verplichte kwaliteitseis opleggen. Desalniettemin gaat de regering ervan uit dat de organisaties die een bindende voordracht kunnen doen, zodanige personen zullen voordragen als commissaris dat de kennis binnen de raad van toezicht ten aanzien van de huurdersinvalshoek wordt versterkt. Deze kandidaten dienen, zoals alle kandidaat-commissarissen, aan de profielschets en de andere in dit artikel en het wetsvoorstel MO neergelegde kwaliteitseisen te voldoen.

Het voorgestelde *vijfde lid* kent aan organisaties van huurders van woongelegenheden van de toegelaten instelling het recht toe twee commissarissen, of, bij een raad van toezicht van drie leden, één commissaris, voor te dragen. Deze commissarissen zullen, evenals alle andere commissarissen, zonder last of ruggespraak in de raad van toezicht dienen te opereren. Zij worden met andere woorden niet aangestuurd door en zijn geen verantwoording verschuldigd aan de huurdersorganisaties die hen hebben voorgedragen. Zij zullen zich ervan bewust moeten zijn dat in geval van belangentegenstellingen het belang van de toegelaten instelling altijd het zwaarste weegt. Indien er geen huurdersorganisatie is, berust het voordrachtsrecht bij de gezamenlijke huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling.

Het voorgestelde *zesde lid* bepaalt dat de door de huurdersorganisaties en de andere belangenorganisaties als bedoeld in artikel 307c lid 5 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als opgenomen in het wetsvoorstel MO voorgedragen commissarissen tezamen niet de meerderheid van de raad van toezicht mogen vormen. Zo wordt het risico beperkt dat het door de raad van toezicht moeten behartigen van het belang van de toegelaten instelling in het gedrang komt.

Als bijvoorbeeld de huurdersorganisaties los van het uitoefenen van de andere voordrachtsrechten twee commissarissen mogen voordragen, zou dat kunnen leiden tot drie of vier voordrachten als hier bedoeld, en daarmee, gecombineerd met het vereiste in dit lid, tot

een raad van toezicht met ten minste zeven of negen leden. Dat aantal is in veel gevallen te groot.

In het voorgestelde *zevende lid* is, naast de essentiële vereisten voor een commissaris, opgenomen dat bij algemene maatregel van bestuur voorschriften kunnen worden gegeven over nadere eisen aan de commissarissen. Het gaat daarbij om kwaliteitseisen die de professionaliteit van de raad van toezicht van de toegelaten instelling moeten waarborgen en bijvoorbeeld het maximale aantal commissariaten dat een lid van een raad van toezicht mag bekleden.

artikel 29 van de Woningwet

In het voorgestelde *eerste lid* zijn de onderwerpen genoemd waarover de raad van toezicht ieder jaar voor 1 juli een verklaring aan de autoriteit moet doen toekomen. Primair oogmerk van dit voorschrift is dat het gewenst is dat de raad van toezicht zijn inspanningen met name op die onderwerpen richt (bijvoorbeeld door rapportages ter zake te vragen van het bestuur, een accountant of een organisatiebureau), omdat uit onderzoeken van het CFV en uit de praktijk is gebleken dat de raden van toezicht niet altijd voldoende aandacht besteden aan deze onderwerpen, die stuk voor stuk belangrijk zijn voor het opereren van de toegelaten instelling en voor het belang van de volkshuisvesting. De verplichte toezending van deze verklaringen aan de autoriteit stimuleert de raad van toezicht om zich voldoende intensief met de genoemde onderwerpen bezig te houden, en kan ertoe leiden dat de autoriteit of de Minister voor WWI geen extra onderzoeken daarnaar hoeven te verrichten.

Bij de in het voorgestelde *tweede lid* bedoelde algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven over bijvoorbeeld de inhoud van de verklaringen. Het is de bedoeling dat de verklaringen in die zin vergelijkbaar worden met bijvoorbeeld accountantsverklaringen, dat de raad van toezicht over de betrokken onderwerpen een oordeel geeft (zoals instemmend, zich van een oordeel onthoudend of negatief). De verklaringen dienen niet te bestaan uit rapportages of verantwoordingen over die onderwerpen, want dat is de primaire verantwoordelijkheid van het bestuur.

artikel 30 van de Woningwet

Op grond van artikel 307d van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als opgenomen in het wetsvoorstel MO kan de ondernemingskamer van het gerechtshof te Amsterdam een commissaris ontslaan wegens verwaarlozing van zijn taak, wegens andere gewichtige redenen of wegens ingrijpende wijziging van de omstandigheden op grond waarvan handhaving als commissaris redelijkerwijs niet van de toegelaten instelling kan worden verlangd. Het artikel impliceert de bevoegdheid om ook de gehele raad van toezicht in zo'n geval te ontslaan.

In dit artikel is opgenomen dat ook de Minister voor WWI een lid van de raad van toezicht kan schorsen of ontslaan. De bepaling regelt ook uitdrukkelijk de mogelijkheid van ontslag van de gehele raad van toezicht. Een en ander kan alleen als een commissaris of de raad van toezicht stelselmatig een misleidende voorstelling van de gang van zaken geeft - bijvoorbeeld door het stelselmatig afgeven van verklaringen zonder onderzoek of verklaringen waarvan de commissaris of de raad van toezicht wist of kon weten dat deze niet overeenkwamen met de feitelijke situatie - of zijn taak anderszins zodanig vervult dat ernstige schade aan het belang van de volkshuisvesting wordt berokkend. Een en ander staat ter beoordeling aan de Minister voor WWI. Het gaat in dit artikel dus om zware gevallen.

Deze sanctie is ingrijpend en uit dat oogpunt bijzonder, dat de Minister voor WWI functionarissen kan ontslaan die hij niet benoemt. De sanctie past echter in de nagestreefde balans tussen privaatrechtelijk ondernemerschap en de borging van het bijzondere publieke belang van het goed functioneren van toegelaten instellingen, waarvan een goed functionerend intern toezicht een kernelement is.

artikel 31 van de Woningwet

Dit artikel bevat enkele afwijkingen van artikel 307n van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als opgenomen in het wetsvoorstel MO, welk artikel de vaststelling regelt van de jaarstukken

van verenigingen en stichtingen tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming. Deze afwijkingen zijn nodig om ervoor zorg te dragen dat, net als nu, alle toegelaten instellingen hun jaarstukken uiterlijk op 1 juli aan de toezichthouder doen toekomen.

Het voorgestelde *eerste lid* bepaalt in onderdeel a dat het bestuur van de toegelaten instelling niet binnen vijf, zoals in voornoemd artikel bepaald, maar binnen vier maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening opmaakt en deze ter inzage voorlegt aan de belanghebbendenvertegenwoordiging. Deze termijn van vier maanden kan blijkens onderdeel b niet worden verlengd; voornoemd artikel van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bevat die mogelijkheid wel.

Het voorgestelde *tweede lid* regelt dat artikel 307n lid 5 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als opgenomen in het wetsvoorstel MO niet van toepassing is. Ontheffing van de verplichting tot het opmaken, het overleggen en het vaststellen van de jaarrekening door de Minister voor WWI is zodoende niet mogelijk. Dit komt overeen met hetgeen nu in het Bbsh hierover is geregeld.

artikel 32 van de Woningwet

Blijkens het voorgestelde *eerste lid* zendt de toegelaten instelling voor 1 juli de jaarrekening, het jaarverslag en de krachtens artikel 392 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek te verstrekken gegevens aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar zij haar woonplaats heeft en van elke gemeente waar zij feitelijk werkzaam is en aan het bestuur van de autoriteit in plaats van tot op heden aan de Minister voor WWI. De reden hiervoor is dat beoogd wordt het dagelijkse toezicht bij de autoriteit te concentreren, waarbij deze rapporteert aan die minister.

In het jaarverslag wordt ingevolge artikel 307o lid 1 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als opgenomen in het wetsvoorstel MO verslag gedaan van de wijze waarop het maatschappelijke belang (belang van de volkshuisvesting) is gediend en het beleid dat ten aanzien van de belanghebbenden is gevoerd. Ook wordt mededeling gedaan over de verwachte gang van zaken omtrent het beleid van de toegelaten instelling ten aanzien van het belang van de volkshuisvesting. Bovendien stuurt het bestuur van de toegelaten instelling aan de genoemde bestuursorganen alle verklaringen en mededelingen die voortvloeien uit het accountantsonderzoek van de jaarstukken.

Op basis van artikel 307o lid 2 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als opgenomen in het wetsvoorstel MO kunnen nadere regels worden gesteld omtrent de inhoud van de jaarstukken. Het ligt voor de hand daarbij het huidige artikel 26 van het Bbsh als uitgangspunt te nemen.

Het op grond van het voorgestelde *tweede lid* bij algemene maatregel van bestuur vastleggen van beoordelingsvoorschriften heeft als achtergrond dat de beoordeling van de jaarstukken verstrekkinge gevolgen voor de toegelaten instelling kan hebben. Uit die beoordeling vloeit de zogenoemde A-, C- of B-status voort, welke kwalificaties zijn toegelicht bij het voorgestelde artikel 21, derde lid, van de Woningwet. De beoordeling kan, bij toekenning van de B-status, tot aanwijzingen aan toegelaten instellingen leiden, die de handelingsvrijheid van het bestuur beperken. Zo kan de autoriteit de toegelaten instelling de verplichting opleggen om geen verbindingen met andere rechtspersonen of vennootschappen meer aan te gaan of zich uit bestaande zodanige verbindingen terug te trekken, of om een financieel herstelplan op te stellen met het doel om binnen afzienbare tijd weer de A-status te bereiken.

artikel 33 van de Woningwet

Artikel 307p van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als opgenomen in het wetsvoorstel MO geeft regels over het onderzoek door de accountant van de jaarrekening van de vereniging of stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming. Dit artikel breidt de werkingsfeer van genoemd artikel 307p uit tot alle jaarstukken van de toegelaten instelling. Ook nu onderzoekt de accountant naast de jaarrekeningen ook de jaarverslagen van toegelaten instellingen. Het ligt voor de hand om bij de nadere bij algemene maatregel van bestuur te geven voorschriften de huidige artikelen 27, 28 en 29 van het Bbsh als uitgangspunt te nemen. Daarnaast zal sprake kunnen zijn van richtlijnen voor de accountant

op andere terreinen. Verwezen wordt naar de toelichting op het voorgestelde artikel 41 van de Woningwet.

artikel 34 van de Woningwet

Dit artikel bevat een regeling over de uitbreiding van het werkgebied van de toegelaten instelling. Voor een dergelijke uitbreiding dient nu ingevolge artikel 7 van het Bbsh een wijziging van de statuten aan de Minister voor WWI te worden voorgelegd. Voor de redenen om een andere in de Woningwet op te nemen procedure voor te stellen, wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

artikel 35 van de Woningwet

Dit artikel bevat enkele cruciale kaderstellende bepalingen over de aard van de werkzaamheden van de toegelaten instellingen.

Blijkens het voorgestelde *eerste lid* dient de toegelaten instelling naar redelijkheid aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid bij te dragen. Die bepaling brengt de kern van hun gewenste relatie met de gemeenten beter tot uitdrukking dan het huidige artikel 11f van het Bbsh, waarin wordt bepaald dat de toegelaten instellingen bij hun werkzaamheden het in de betrokken gemeenten geldende volkshuisvestingsbeleid in acht nemen. In die bepaling komt onvoldoende tot uitdrukking dat zij dat dienen te doen door dat beleid mede uit te voeren.

De gemeente pleegt haar visie op de volkshuisvesting vast te leggen in een zogenoemde woonvisie, waarvan ook voornemens met betrekking tot de ruimtelijke ordening en wijkactieplannen deel uitmaken en waarin daarnaast sociale, economische, onderwijs-, integratie- en veiligheidsaspecten aan de orde plegen te komen. Ook als die woonvisie en de daaraan gekoppelde uitvoeringsvoornemens niet schriftelijk zijn vastgelegd, is er sprake van een geldend gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, al zal het door het niet schriftelijk vastgelegd zijn daarvan moeilijker zijn om de toegelaten instellingen optimaal in te schakelen bij de uitvoering daarvan.

Het voorgestelde *tweede lid* bepaalt dat de toegelaten instelling haar middelen bij voorrang inzet ter uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en overigens ten behoeve van de volkshuisvesting. Deze verplichting om haar middelen naar redelijkheid maximaal in te zetten is nu neergelegd in artikel 21, tweede lid, van het Bbsh, echter zonder uitdrukkelijk de relatie met het mede uitvoeren van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid te leggen. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen gevallen worden aangegeven waarin het inzetten van middelen ten behoeve van andere toegelaten instellingen ter nakoming van hun verplichting ter zake mede tot die verplichting wordt gerekend. Een dergelijke aanvullende verplichting kan zonder die algemene maatregel van bestuur niet worden opgelegd.

Het voorgestelde *derde lid* legt vast dat een toegelaten instelling een batig saldo uitsluitend inzet voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting. Naast het bij voorrang inzetten van middelen ter uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid (*eerste lid*), kunnen middelen worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting in het algemeen, waartoe kan behoren het verstrekken van middelen aan andere toegelaten instellingen om te kunnen voldoen aan het door hen mede uit te voeren gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Dit laatste kan aan de orde zijn indien een toegelaten instelling de C-status heeft (zie de toelichting bij het voorgestelde artikel 21, derde lid, van de Woningwet). In dit lid is, net als nu in artikel 21, tweede lid, van het Bbsh, tot uitdrukking gebracht dat het voortbestaan van de toegelaten instelling in financieel opzicht hierdoor niet in het gedrang mag komen. Voor dat voortbestaan is het aanhouden van een zekere reserve geboden.

artikel 36 van de Woningwet

Blijkens het voorgestelde *eerste en tweede lid*, die naar de strekking gelijk zijn aan het huidige artikel 25a, eerste lid, van het Bbsh, stellen de toegelaten instellingen, om optimaal te kunnen bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, een overzicht op

van voorgenomen werkzaamheden. Zo raken de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam zijn op de hoogte van de werkzaamheden die op hun grondgebied zijn voorzien en kunnen zij beoordelen in hoeverre die werkzaamheden bijdragen aan de uitvoering van hun volkshuisvestingsbeleid. Van de toegelaten instellingen wordt verwacht dat zij in dat overzicht hun beleid en activiteitenplanning op het gemeentelijke beleid afstemmen. Met het overzicht doen zij een aanbod aan de gemeenten waarin zij feitelijk werkzaam zijn, dat ingaat op de redelijke bijdrage die zij kunnen leveren aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Het is, net als nu, de bedoeling dat de toegelaten instellingen en de betrokken gemeenten met elkaar over dat overzicht in gesprek raken en dat dat leidt tot duidelijke, resultaatgerichte, afrekenbare en gekwantificeerde prestatieafspraken. Het overzicht van de toegelaten instelling betreft ook de werkzaamheden van rechtspersonen met welke de toegelaten instelling een verbinding als bedoeld in het voorgestelde artikel 21 van de Woningwet heeft, zoals dochtermaatschappijen. Voordat het overzicht aan de gemeente wordt aangeboden dient de toegelaten instelling overleg daarover te voeren met de betrokken huurdersorganisaties en de belanghebbendenvertegenwoordiging. Met betrekking tot de geschillen die tussen gemeenten en toegelaten instellingen kunnen ontstaan over hun in het overzicht vervatte bijdrage aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, wordt verwezen naar het voorgestelde artikel 53, tweede lid, van de Woningwet en de toelichting daarop.

Bij de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in het voorgestelde *derde lid*, kan worden gedacht aan de onderwerpen die nu in de artikelen 25a, tweede lid, 25b en 25d van het Bbsh zijn opgenomen.

artikel 37 van de Woningwet

Ingevolge het voorgestelde *eerste lid*, dat naar de strekking gelijk is aan het huidige artikel 25c van het Bbsh, dienen de toegelaten instellingen uiterlijk op 1 november van elk jaar het overzicht van hun voorgenomen werkzaamheden te verstrekken aan de colleges van burgemeesters en wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam zijn.

Het voorgestelde *tweede lid* bevat de verplichting die nu in artikel 25e, eerste lid, van het Bbsh is opgenomen. Het in dit lid bedoelde verzoek is net als nu gericht op het tot stand komen van het overleg dat tot prestatieafspraken moet leiden. De toegelaten instelling en de gemeente kunnen het rendement van het overleg verhogen door daarin het overzicht van de voorgenomen werkzaamheden van de toegelaten instelling, respectievelijk een stuk waaruit de inhoud van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid blijkt aan de orde te stellen.

Blijkens het voorgestelde *derde lid* ontvangt de toezichthouder onder meer de tussen de toegelaten instelling en de gemeente gemaakte afspraken. Alleen is die toezichthouder niet meer, zoals nu geregeld in artikel 25f van het Bbsh, de Minister voor WWI, maar de autoriteit.

artikel 38 van de Woningwet

Dit artikel legt vast wat tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, dat wil zeggen het wonen in brede zin. Het betreft een limitatieve opsomming. Een opsomming van de werkzaamheden die tot het gebied van de volkshuisvesting behoren, staat nu in de artikelen 11, 12a, tweede lid, en 12b, tweede lid, van het Bbsh. Ook deze opsomming is limitatief, maar in de praktijk zijn in de loop der jaren over een aantal grensgevallen onduidelijkheden ontstaan die onder meer hebben geleid tot het uitbrengen van verschillende, nog steeds geldende, circulaire's die ten doel hebben die onduidelijkheden zo veel mogelijk op te heffen. Voorgesteld wordt om het werkdomein van de toegelaten instellingen net als nu een breed palet aan werkzaamheden te laten bevatten, zoals de betrokkenheid bij de bouw van woningen en de inzet ten behoeve van de leefbaarheid in wijken. In een algemene maatregel van bestuur kan het werkdomein op enkele terreinen nader worden uitgewerkt. Daarmee moeten de huidige circulaire's over dit onderwerp overbodig worden. Op de verschillende deelgebieden die in dit artikel zijn genoemd kan de verhouding tot de werkzaamheden van de gemeente verschillend zijn. Bij het toewijzen van woningen is de

beleidsruimte van toegelaten instellingen klein indien de gemeente een huisvestingsverordening heeft opgesteld.

Onder het voorgestelde *eerste lid, onderdeel a*, valt het voorzien in huisvesting in brede zin, zodat ook investeringen in duurere huur- en koopwoningen mogelijk zijn. Hoofddoel van de activiteiten van toegelaten instellingen op dit terrein is het realiseren van wijken met een gemengde huishoudenssamenstelling (lage en hoge inkomens, huurwoningen en eigenwoningbezit, huishoudens met en zonder kinderen, jongere en oudere huishoudens, enzovoort). Of daar vraag naar is, hangt af van de lokale woningmarktsituatie. Deze investeringen kunnen deel uitmaken van de woonvisie van de gemeente en van de prestatieafspraken tussen gemeenten en toegelaten instellingen. Opgemerkt zij daarbij dat toegelaten instellingen bij deze categorie investeringen geen speciale positie innemen; dikwijls zullen zij door andere partijen in de betrokken gemeente worden gedaan. In aanvulling op het gestelde in het algemeen deel van deze memorie van toelichting brengt de redactie 'doen bouwen' tot uitdrukking dat het hebben van een eigen aannemingsbedrijf of het deelnemen daarin niet tot het werkdomein wordt gerekend. Ook het hebben van een makelaardij wordt niet tot het werkdomein gerekend, voor zover die makelaardij woningen van andere eigenaren verkoopt. De toegelaten instelling mag slechts financieel deelnemen in een dergelijke makelaardij voor maximaal dat deel van het vermogen van die makelaardij dat overeenkomt met de verkoopbemiddeling voor haar eigen woongelegenheden (zie het voorgestelde artikel 42, eerste lid, van de Woningwet). Onder onroerende aanhorigheden worden bijvoorbeeld garages, ook parkeergarages, en schuren verstaan. Die aanhorigheden hoeven niet per definitie bij een bepaalde woongelegenheden te horen. Zo kunnen garageboxen worden verhuurd aan personen die niet een woongelegenheden van de toegelaten instelling huren.

Bij het in het voorgestelde *eerste lid, onderdeel b*, genoemde in stand houden en treffen van voorzieningen wordt ervan uitgegaan dat de toegelaten instellingen streven naar een energiezuinige en duurzame woningvoorraad, dit om zorg te dragen voor lagere woonlasten en een goed woongenot voor hun huurders en om een positieve bijdrage te leveren aan het milieubeleid van de rijksoverheid. Er wordt van uitgegaan dat dergelijke afspraken onderdeel gaan uitmaken van de prestatieafspraken tussen gemeenten en toegelaten instellingen. Dit onderdeel maakt mogelijk dat de toegelaten instelling voor haar eigen onroerende zaken een onderhoudsafdeling in het leven roept, die zelf het regulier en groot onderhoud en renovaties uitvoert. Ook de direct aan de woongelegenheden van de toegelaten instelling grenzende omgeving valt onder dit onderdeel. Dat betekent dat in dat kader toegelaten instellingen in geval van herontwikkeling van hun woningbezit geacht worden bij te dragen aan de herontwikkeling van het openbaar gebied rond hun woningbezit. De handleiding "kosten-in beeld, kosten verdeeld" van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer kan hier handvaten voor geven.

In het voorgestelde *eerste lid, onderdeel c*, gaat het uitsluitend om het verlenen van diensten die een rechtstreeks verband houden met de bewoning en aan personen die te kennen geven een woongelegenheden te willen betrekken. Bij algemene maatregel van bestuur worden daarover nadere voorschriften gegeven (tweede lid). Zo kunnen bijvoorbeeld de personen die een woongelegenheden bij de toegelaten instelling willen betrekken, worden geholpen bij het zoeken van geschikte huisvesting en kunnen zij worden geregistreerd als woningzoekenden bij die toegelaten instelling of worden geholpen bij het vinden van een woning bij een andere verhuurder. Tot deze taak van de toegelaten instellingen wordt tevens gerekend het zorgen voor een ongestoord woongenot van haar huurders en het, indien nodig, zorgdragen voor maatschappelijke ondersteuning ten behoeve van deze huurders, gericht op het wonen. Daartoe kunnen zij bijvoorbeeld huismeesters of woonmaatschappelijk werkers inzetten. Onder het verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning zullen niet worden gerekend het hebben van of deelnemen in bedrijven die openbare nutsvoorzieningen (gas, water, elektra, telefoon, kabel en dergelijke) verzorgen, of deze zelf exploiteren, ook al zijn deze nutsvoorzieningen onmisbaar voor het kunnen wonen. Alleen de aanleg van nutsinfrastructuur ten behoeve van een woongelegenheden van de toegelaten

instelling (of van een door tussenkomst van haar gebouwde koopwoning) tot het hoofdnet in de straat wordt gerekend tot het werkdomein van de toegelaten instelling. Ook short-stay faciliteiten (hotels, ziekenhuizen en dergelijke) behoren niet tot het werkdomein van de toegelaten instellingen. Zij mogen gebouwen voor dergelijke doeleinden derhalve niet exploiteren en niet deelnemen in organisaties die deze gebouwen exploiteren. Gebouwen die onderdak bieden aan dak- en thuislozenopvang en dergelijke mogen wel door toegelaten instellingen worden geëxploiteerd. Deze worden gerekend tot het 'wijkgerichte' maatschappelijk onroerend goed (zie het voorgestelde eerste lid, onderdeel d) en zijn van belang voor de leefbaarheid van wijken en buurten.

In het voorgestelde *eerste lid, onderdelen d en e*, wordt aan toegelaten instellingen een rol toebedeeld in het tot stand brengen van en het treffen van voorzieningen aan gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming. Organisaties als scholen, welzijnsorganisaties, sportverenigingen, bibliotheken en dergelijke zijn in principe gespecialiseerd in hun respectieve vormen van maatschappelijke dienstverlening en niet in de ontwikkeling en het beheer van de daarvoor benodigde gebouwde onroerende zaken. Toegelaten instellingen zullen, als grote vastgoedexploitanten, deze gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming efficiënter kunnen realiseren en in stand houden dan de betrokken dienstverleningsorganisaties zelf.

Bij algemene maatregel van bestuur zal worden bepaald om welke maatschappelijke gebruiksbestemmingen het hierbij gaat en dat het gebouwen betreft die uitsluitend een op een bepaalde wijk, buurt of buurtschap gerichte functie hebben. Het gaat dan om bijvoorbeeld (brede) basisscholen, scholen voor middelbaar (beroeps-) onderwijs, welzijnsgebouwen in de wijk, sportvoorzieningen in de wijk, wijkbibliotheken, muziekscholen, wijktheaters, gebouwen voor wijkzorgvoorzieningen, veiligheidshuizen, gebouwen voor de opvang van dak- en thuislozen en dergelijke. Tot deze taak kan ook behoren een adequaat dagelijks beheer van de betrokken voorzieningen, bijvoorbeeld een gebouwbeheerder of conciërges voor dergelijke gebouwen.

Niet tot deze taak wordt gerekend het door toegelaten instellingen investeren in gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming, dat het wijkniveau te boven gaat, zoals ziekenhuizen, schoolgebouwen voor een HBO-opleiding of universiteit, stadsschouwburgen, stadsbibliotheken, grote stedelijke of bovenstedelijke sportvoorzieningen en dergelijke, behoudens in geval van tijdelijke herontwikkeling (zie het voorgestelde eerste lid, onderdeel j). Tot deze taak behoort ook niet het uitvoeren van de diensten vanuit deze gebouwen, als onderwijs, algemeen maatschappelijk werk, zorg, veiligheidshandhaving en dergelijke. De toegelaten instellingen zullen de verlening van deze diensten moeten overlaten aan de betrokken maatschappelijke organisaties. Ook dat zal worden neergelegd in de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in het voorgestelde derde lid.

Het ligt in de rede dat de toegelaten instelling bij de keuze voor het investeren in deze gebouwen naar zowel de bedrijfseconomische effecten als de maatschappelijke belangen van de investering kijkt. Uitgangspunt daarbij zou moeten zijn dat de toegelaten instelling niet meer dan een kostendekkend rendement op deze gebouwen realiseert. Tevens wordt verwacht dat er bij deze inspanningen van toegelaten instellingen ook een passende prestatie wordt geleverd door de gemeente en de maatschappelijke organisaties voor wie zij de gebouwen realiseren en beheren. Deze wederkerigheid zal bepalend zijn bij de beoordeling van de inspanningen van de toegelaten instellingen op dit deelterrein in geval van conflicten met gemeenten (zie het voorgestelde artikel 53, tweede lid, van de Woningwet).

Het voorgestelde *eerste lid, onderdeel f*, is in gewijzigde vorm overgenomen uit artikel 12a van het Bbsh. Leefbaarheid is een breed begrip dat betrekking heeft op de kwaliteit van de directe woon- en leefomstandigheden van mensen. Toegespitst op het wonen richt leefbaarheidsbeleid zich op het woongenot van de burger in zijn hoedanigheid als bewoner van een wijk of buurt. Dit woongenot is afhankelijk van tal van factoren, zoals het sociale leefklimaat, de veiligheid, de kwaliteit van de fysieke woonomgeving, zoals groenvoorzieningen, en de aanwezigheid van voldoende voorzieningen zoals winkels, scholen en dergelijke.

De leefbaarheid is primair een verantwoordelijkheid van gemeenten, maar toegelaten instellingen hebben, als bezitters van gebouwde onroerende zaken in een bepaalde wijk en als maatschappelijke ondernemers, medeverantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in die wijk.

Daarom mag van toegelaten instellingen worden verwacht dat zij meewerken aan projecten die de leefbaarheid in de wijken bevorderen en bovendien zelf initiatieven op dit gebied ontplooiën. Toegelaten instellingen kunnen hierop worden aangesproken. Te denken valt bijvoorbeeld aan het bijdragen aan de bevordering van veiligheid in en om het huis en het ondersteunen van wijk- en buurtactiviteiten. Daarnaast kunnen toegelaten instellingen bijdragen leveren aan de leefbaarheid via de inzet van bijvoorbeeld wijkmeesters, groen- en speelvoorzieningen in de wijk, de inrichting van de openbare ruimte in de omgeving van haar onroerende zaken en dergelijke.

Het voorgestelde *eerste lid, onderdelen g en h*, betreft het door toegelaten instellingen kunnen voorzien in kleinschalig onroerend goed in de wijk met een commerciële gebruiksbestemming en het daaraan treffen van voorzieningen. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om onroerend goed in de plinten van woongebouwen, of kleinschalige winkelcentra, winkels of bedrijfsruimten, die bij uitstek de inwoners van de betrokken wijk als doelgroep hebben. Deze zijn van wezenlijk belang voor de leefbaarheid van de wijk. Bij algemene maatregel van bestuur zal een maximaal bedrag voor de investeringen in deze objecten worden vastgesteld.

In het voorgestelde *eerste lid, onderdeel i*, is aangesloten bij artikel 1, onderdeel b, van het Bcfv. Het gaat in dat besluit om de aanpak van de 40 wijken die in de bijlage bij dat besluit zijn genoemd. De Minister voor WWI heeft met gemeenten bestuurlijke overeenkomsten (zogenoemde charters) gesloten voor de meerjarige aanpak van die wijken. Aan deze overeenkomsten liggen beleidsplannen van de gemeenten en de toegelaten instellingen ten grondslag. De uitvoering van die beleidsplannen is een belangrijke taak van de toegelaten instellingen die in die wijken werkzaam zijn.

De werkingssfeer van dit onderdeel zal niet tot die 40 wijken beperkt blijven. Het voornemen is om meer wijken met een vergelijkbare problematiek daaronder te laten vallen. Daarnaast wordt invulling gegeven aan het advies van de Algemene Rekenkamer in zijn rapport "Krachtwijken, Monitoring en Verantwoording" van oktober 2008. Met dit onderdeel wordt bereikt dat de in het afsprakenkader van 29 november 2007 (DGWWI/W2007102979) opgenomen werkzaamheden alle binnen het werkdomein van toegelaten instellingen vallen. Op het sociaal-economische vlak van deze wijkenaanpak kan het bijvoorbeeld gaan om het samen met de opdrachtnemers zorgen voor leerwerktrajecten, stagetrajecten of banenprojecten in bijvoorbeeld de bouw, het woningbeheer, de woningverhuur en dergelijke. Op het terrein van tegengaan van verloedering en overlast kan het gaan om samen met gemeenten en andere partners bijdragen leveren aan 'schoon, heel en veilig'-campagnes, wijkmanagement, naschoolse begeleiding van probleemjeugd en dergelijke. Ook kunnen toegelaten instellingen bijdragen leveren aan het inlopen van gezondheidsachterstanden in de wijken door samenwerking en extra bijdragen op het terrein van gezondheidszorg en sport. Op het terrein van de bevordering van de wijk economie kan de toegelaten instelling, bijvoorbeeld in samenspraak met de gemeente en het midden- en kleinbedrijf bijdragen via de beschikbaarstelling van bedrijfsruimten voor startende ondernemers of ondernemers in een moeizame bedrijfspositie, het bijdragen aan winkelstraatmanagement, winkelbeveiliging(-adviezen) en dergelijke.

In de regel zullen deze activiteiten onder de regie van de gemeente plaatsvinden, behoudens wanneer gemeenten en toegelaten instellingen daar andere afspraken over hebben gemaakt. Bij de in het derde lid bedoelde algemene maatregel van bestuur kunnen daarnaast voorschriften worden gegeven ten aanzien van welke wijken met achterstanden onder dit artikelonderdeel vallen, de procedures rond het opstellen van en de inhoudelijke vereisten aan beleidsplannen en uitvoeringsovereenkomsten tussen gemeenten en toegelaten instellingen met betrekking tot de wijkenaanpak en de aanvraagprocedures met betrekking tot de projectsteun die nu is neergelegd in artikel 2, tweede lid, van het Bcfv of andersoortige steun voor de wijkenaanpak.

Ook in dit kader zal het de toegelaten instellingen niet worden toegestaan om maatschappelijke diensten zelf te leveren. Dit dient in principe door andere organisaties te worden gedaan. In geval van de wijkenaanpak mag de toegelaten instelling, daar waar sprake is van tijdelijke achterstanden, wel financiële bijdragen verstrekken aan organisaties die deze diensten leveren, of deze diensten via een tijdelijk samenwerkingsverband zelf leveren. De bijdragen kunnen dan echter slechts van tijdelijke aard zijn, waarbij er een duidelijke relatie

moet zijn met het herstel van de leefbaarheid in de wijk en sprake moet zijn van door de rijksoverheid aan die andere organisaties ter beschikking gestelde middelen ten behoeve van die taken. En ook hier geldt de verwachting dat er bij deze inspanningen van de toegelaten instellingen ook een passende prestatie wordt geleverd door de gemeente en de bedrijven en organisaties waarmee zij samenwerken. Deze wederkerigheid zal bepalend zijn bij de beoordeling van de inspanningen van de toegelaten instellingen op dit deel terrein in geval van conflicten met gemeenten (zie het voorgestelde artikel 53, tweede lid, van de Woningwet).

Blijkens het voorgestelde *eerste lid, onderdeel j*, mag een toegelaten instelling tijdelijk bijdragen aan de herontwikkeling van grootschaliger onroerend goed. Dit kunnen gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming zijn, zoals ziekenhuizen, schoolgebouwen voor een HBO-opleiding of universiteit, stadsschouwburgen, stadsbibliotheken of grote stedelijke of bovenstedelijke sportvoorzieningen. Dit kunnen ook gebouwen met een commerciële gebruiksbestemming zijn, zoals een groot winkelcentrum, een groot bedrijfsverzamelgebouw, een kantoorgebouw of een hotel of bioscoop, ook als die gebouwen een bovenwijkse, bijvoorbeeld een stedelijke, functie vervullen. De scheidslijn tussen de in dit onderdeel en de in de onderdelen d en g bedoelde werkzaamheden wordt gevormd door respectievelijk de in de toelichting op onderdeel d genoemde functie voor de wijk, de buurt of het buurtschap, en het in de toelichting op onderdeel g gememoreerde drempelbedrag.

Deze mogelijkheid om als toegelaten instelling actief te zijn in herontwikkeling van grootschaliger onroerend goed wordt voorgesteld, omdat er met enige regelmaat in wijken en buurten sprake is van grootschaliger gebouwen met een wijkoverstijgende functie die vervallen zijn en die moeten worden opgeknapt of een andere functie moeten krijgen om een gebied weer leefbaar te krijgen. Vaak zijn dergelijke herontwikkelingsprojecten uit commercieel oogpunt niet interessant voor beleggers of projectontwikkelaars. Maar ook in niet primair op het wonen gerichte wijken kan dergelijk onroerend goed gelegen zijn, in welks herontwikkeling commerciële partijen niet geïnteresseerd zijn, terwijl die herontwikkeling wel in het gemeentelijk belang is.

De blijvende exploitatie van dit grootschalig onroerend goed wordt niet tot het werkdomein van de toegelaten instelling gerekend. Dat is het domein van institutionele beleggers, de toekomstige bedrijfseigenaren of de exploitanten van die maatschappelijke voorzieningen zelf. Het betrokken onroerend goed (of de BV of NV waarin het in sommige situaties dient te zijn ondergebracht - zie ook het voorgestelde artikel 42 van de Woningwet) dienen (dient) dus na afronding van de herontwikkeling binnen een afzienbare termijn weer te worden afgestoten. De toegelaten instelling kan slechts blijven participeren in dergelijk onroerend goed, voor zover daarin activiteiten worden uitgevoerd die zijn genoemd in de andere in dit lid genoemde onderdelen. Op een dergelijke participatie is het voorgestelde artikel 42, eerste lid, van de Woningwet van toepassing. Verwezen wordt naar dat artikellid en de toelichting daarop.

Het voorgestelde *eerste lid, onderdeel k*, beoogt in geringe mate uitbreiding te geven aan de opsomming van de onderdelen a tot en met j. De woorden 'noodzakelijkerwijs voortvloeiend uit' brengen mee dat aan onderdeel k niet een te ruime toepassing mag worden gegeven. Er moet worden gedacht aan werkzaamheden zonder welke de taken, bedoeld in de onderdelen a tot en met j, niet kunnen worden verricht, zoals het doen bouwen van woningen in combinatie met winkels indien het bestemmingsplan dat vordert.

Het voorgestelde *tweede lid* beperkt het gebied van de volkshuisvesting als geregeld in de onderdelen d tot en met h van het eerste lid tot de wijken, buurten en buurtschappen waar woongelegenheden van de toegelaten instelling gelegen zijn, en tot gebouwen die een op een zodanige wijk, buurt of buurtschap gerichte functie hebben. Dat laatste betekent dat het doen bouwen van of het treffen van voorzieningen aan onroerend goed dat een maatschappelijke gebruiksbestemming heeft en een op de hele stad of gemeente gerichte functie heeft, niet tot die onderdelen wordt gerekend. Hetzelfde geldt voor het doen bouwen van of het treffen van voorzieningen aan kantoorgebouwen die niet specifiek bijdragen aan de werkgelegenheid in de buurt en geen diensten voor de betrokken bewoners genereren. Deze werkzaamheden kunnen wel tot het gebied van de volkshuisvesting behoren als ze worden verricht binnen het kader van een herontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onderdeel j.

Aan welke in de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in het voorgestelde *derde lid*, te regelen onderwerpen kan worden gedacht, is toegelicht bij de betrokken onderdelen van het voorgestelde eerste lid.

artikel 39 van de Woningwet

Het bedrag waarop in onderdeel a van het voorgestelde *eerste lid* wordt bedoeld, is sinds 1 juli 2009 € 647,53. Dat bedrag wordt blijkens artikel 27, derde lid, van de Wet op de huurtoeslag jaarlijks met ingang van 1 juli gewijzigd met het inflatiepercentage over het aan die datum voorafgaande kalenderjaar. Bij het toewijzen van woongelegenheden met een rekenuur die gelijk is aan of lager is dan dat bedrag, moeten toegelaten instellingen voorrang geven aan huishoudens die voor een huurtoeslag in aanmerking komen. Dat kunnen alleen huishoudens zijn met een rekeninkomen als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag dat niet meer bedraagt dan het betrokken volgens artikel 14 van die wet berekende bedrag. Hiermee wordt bereikt dat huishoudens met een relatief laag inkomen zo laag mogelijke woonlasten hebben te dragen alsmede dat er een zo beperkt mogelijk beslag op de huurtoeslag voor de rijksoverheid optreedt.

Daarnaast dienen de toegelaten instellingen bij voorrang hun woongelegenheden toe te wijzen aan huishoudens die door hun inkomen of andere omstandigheden, zoals fysieke of psychische beperkingen, moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting.

artikel 40 van de Woningwet

In het voorgestelde *eerste lid* wordt aan toegelaten instellingen een aantal werkzaamheden opgedragen als dienst van algemeen economisch belang (hierna: DAEB). Dit betekent dat hen voor die werkzaamheden in enigerlei vorm compensatie toekomt. Hiermee wordt de grens gemarkeerd tussen de werkzaamheden waarbij een zeker voordeel ten opzichte van andere marktpartijen is toegestaan en de werkzaamheden waarbij dat niet het geval is.

Dit betreft in de eerste plaats logischerwijs de kerntaak van de toegelaten instellingen, zoals geregeld in het voorgestelde artikel 39, eerste lid, van de Woningwet. In de tweede plaats betreft dit de werkzaamheden in verband met gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming, bedoeld in het voorgestelde artikel 38, eerste lid, onderdelen d en e, van de Woningwet. Het voorstel om deze werkzaamheden als DAEB op te dragen, komt voort uit de noodzaak van investeringen in zodanige gebouwen door toegelaten instellingen. Die zijn nodig omdat de realisatie van die gebouwen normaliter niet kostendekkend kan worden gefinancierd uit de middelen die de particuliere investeerders ter beschikking staan en de daarvoor verstrekte overheidsmiddelen. Ook het als DAEB opdragen van de werkzaamheden, genoemd in het voorgestelde artikel 38, eerste lid, onderdelen f en i, van de Woningwet komt voort uit de gedachte dat toegelaten instellingen daarin een onmisbare rol te vervullen hebben.

Het in het voorgestelde *tweede lid* genoemde percentage komt voort uit de afspraken met de Europese Commissie over de aard en de omvang van de dienst van algemeen economisch belang (hierna: de afspraken met de EC).

Het bedrag, bedoeld in dit lid, zal ingevolge die afspraken worden bepaald op € 33 000 (peildatum 1-1-2010). Dat bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd met het stijgingspercentage van de contractlonen in het daaraan voorafgaande jaar. Daarmee wordt een doelgroep omspannen van ruim 43% van de Nederlandse huishoudens.

Blijkens het voorgestelde *derde lid* kan in bepaalde uitzonderlijke situaties bij algemene maatregel van bestuur voor een woningmarktregio voor een periode van maximaal 4 jaar een toewijzingspercentage lager dan 90 worden vastgesteld voor het woningbezit met een rekenuur onder de (nu) € 647,53 van de toegelaten instellingen in die regio. Dat percentage zal gelet op de afspraken met de EC niet lager dan 80 kunnen zijn. Dan dient wel daarnaast bij dezelfde algemene maatregel van bestuur in een of meer andere woningmarktregio's voor het betrokken woningbezit van toegelaten instellingen in die regio's een zodanig hoger toewijzingspercentage dan 90 te worden vastgesteld, dat het toewijzingspercentage bij het gehele bij deze regionale differentiatie betrokken woningbezit minstens 90 is.

De Minister voor WWI kan tot het entameren van een dergelijke algemene maatregel van bestuur besluiten in verband met een bijzondere situatie in de betrokken woningmarkt, zoals een krimpsituatie of een overspannen woningmarkt, waardoor een toewijzingspercentage van 90 redelijkerwijs niet haalbaar is. Hij zal zich er daarbij van moeten vergewissen of in de woningmarktregio, in het licht van de voorgenomen maatregelen in die regio, op korte termijn, en in elk geval binnen de periode waarvoor die algemene maatregel van bestuur geldt, (weer) aan het 90%-criterium kan worden voldaan. Daarnaast zal hij zich er daarbij van dienen te vergewissen dat het opleggen van een hoger percentage aan de "compenserende" regio of regio's ook echt haalbaar is, en dat de toegelaten instellingen en gemeenten binnen die regio's zich daaraan kunnen en willen committeren.

De betrokken woningmarktregio's zullen in een bijlage bij de in de laatste zin van dit lid bedoelde algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld door een aanduiding van de betrokken gemeenten. Voorlopig wordt aan ongeveer 50 regio's gedacht, die door gemeenten worden beschouwd als natuurlijke woningmarktgebieden. Door hiervoor te kiezen, kunnen uitzonderingen als in dit lid bedoeld tot een zo klein mogelijk gedeelte van Nederland beperkt blijven.

Ook deze bepaling en methodiek is overeenkomstig de afspraken met de EC opgesteld en ontwikkeld.

De compensatie, bedoeld in het voorgestelde *vierde lid*, bestaat uit de overheidsgarantie van de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw van door toegelaten instellingen aangetrokken kapitaalmarktleningen, en de subsidies die de autoriteit blijkens artikel 47, tweede lid, kan verstrekken (saneringssteun en steun voor bepaalde werkzaamheden van toegelaten instellingen).

De jaarlijkse beoordeling door de autoriteit of de toegelaten instelling recht heeft op volledige compensatie, kan tot verschillende conclusies en gevolgen leiden. Het is daarom van belang dat elke toegelaten instelling van dat oordeel kennis neemt.

Als de toegelaten instelling aan het tweede lid voldoet, deelt de autoriteit haar dat mee. Als de toegelaten instelling daaraan niet voldoet, kan zij volgens bij algemene maatregel van bestuur te geven voorschriften bepalen dat de toegelaten instelling in het kalenderjaar dat direct op die beoordeling volgt geen compensatie kan verkrijgen voor de in dit lid genoemde werkzaamheden voor door de autoriteit bij haar besluit aan te wijzen woongelegenheden. Dergelijke werkzaamheden mogen wel worden verricht zonder die compensatie.

Bij de in dit lid bedoelde beoordeling wordt, als krachtens het voorgestelde derde lid voor de betrokken toegelaten instelling een ander percentage dan 90 geldt, dat andere percentage als maatstaf gehanteerd.

Bij de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in dit lid, zal worden geregeld dat de toegelaten instelling, wanneer zij weer aan het tweede lid voldoet, een verzoek bij de autoriteit kan indienen om weer voor compensatie in aanmerking te komen voor de betrokken werkzaamheden of een deel daarvan, waarbij zij dient te kunnen aantonen dat zij daardoor niet opnieuw niet aan het voorgestelde tweede lid zal voldoen.

Met het voorgestelde artikel 104a van de Woningwet wordt aan de autoriteit de bevoegdheid toegekend om compensatie die de toegelaten instelling niet toekwam, terug te vorderen. Bij de bepaling van de sanctie wordt de zogenoemde overcompensatie over die periode bepaald overeenkomstig de beschikking van de Europese Commissie van 28 november 2005 betreffende de toepassing van artikel 86, tweede lid, van het Verdrag betreffende de Europese Unie met betrekking tot de diensten van algemeen economisch belang. Dit zal worden neergelegd in de algemene maatregel van bestuur, bedoeld het voorgestelde artikel 104a, tweede lid, van de Woningwet.

Artikel 6 van die beschikking laat toe dat overcompensatie, mits die niet hoger is dan 10%, wordt doorgeschoven naar de volgende jaarlijkse periode en wordt afgetrokken van de compensatie die in die nieuwe periode mag worden verkregen. De verwachting is dat eventuele overcompensatie onder dat percentage zal blijven. Bij de jaarlijkse beoordeling van de autoriteit, bedoeld in dit lid, en bij de beoordeling door de autoriteit van de jaarverslagen van de toegelaten instellingen, zal dit worden gevolgd.

Ook bij de terugvordering van compensatie en de bepaling hoeveel overcompensatie kan worden doorgeschoven wordt, als krachtens het voorgestelde derde lid voor de betrokken

toegelaten instelling een ander percentage dan 90 geldt, dat andere percentage als maatstaf gehanteerd.

Het voorgestelde *vijfde lid* komt voort uit een afspraak met de Europese Commissie die inhoudt dat de Nederlandse toegelaten instellingen de bouw en de verbetering van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming, bedoeld in het voorgestelde artikel 38, eerste lid, onderdelen d en e, van de Woningwet, moeten aanbesteden.

De genoemde afspraak komt voort uit de omstandigheid dat de gebruikers van de betrokken gebouwen vaak organisaties zijn waarop de Europese aanbestedingsregels voor werken van toepassing zijn, terwijl die regels niet op toegelaten instellingen van toepassing zijn.

In het algemeen zal voor toegelaten instellingen gaan gelden dat de bouw en de verbetering van dergelijke gebouwen en de opdrachtverstrekking voor diensten door of ten behoeve van aanbestedingsplichtige instellingen (overheden, scholen, welzijnsinstellingen en dergelijke, voor zover zij voor meer dan 50% door de overheid gesubsidieerd worden dan wel indien er sprake is van een operationele aansturing door een aanbestedingsplichtige dienst) openbaar dienen te worden aanbesteed. In deze gevallen dienen toegelaten instellingen boven een bepaald drempelbedrag Europees aan te besteden, conform de Europese aanbestedingsregels ter zake. Een en ander zal bij algemene maatregel van bestuur worden geregeld (zie het voorgestelde zesde lid).

artikel 41 van de Woningwet

Het in het voorgestelde *eerste lid* genoemde artikel 25b van de Mededingingswet bepaalt dat ondernemingen die zowel met een DAEB belast zijn als andere economische activiteiten uitvoeren voor beide soorten activiteiten een gescheiden administratie voor de baten en lasten dienen bij te houden.

Dit artikel regelt daarmee dat toegelaten instellingen voor de DAEB één administratie van baten en lasten dienen bij te houden die is gescheiden van hun administratie met betrekking tot hun andere economische activiteiten. In verband met de taken die onder de eerstgenoemde administratie vallen wordt hierna wel gesproken van "DAEB-taken" en "DAEB-afdeling".

Deze verplichting tot een administratieve scheiding zal, in afwijking van artikel 25d, eerste lid, onderdeel b, van de Mededingingswet voor alle toegelaten instellingen gelden (het voorgestelde *tweede lid*). De reden hiervoor is dat anders de toegelaten instellingen met een omzet van minder dan € 40 miljoen, ofwel met minder dan 5.000 tot 7.000 huurwoningen, niet onder die verplichting zouden vallen. Omdat dit 25-30% van de toegelaten instellingen betreft, die vaak een aanzienlijk aandeel in de lokale woningmarkten hebben, waardoor volgens de Europese Commissie een aanzienlijke marktverstoring zou kunnen optreden, zal de omzetclausule niet van toepassing zijn.

Blijkens het voorgestelde *derde lid* kunnen bij algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften worden gegeven over de inrichting van de administratie, de jaarrekening en het jaarverslag in verband met de in dit artikel bedoelde administratieve scheiding. In dat kader kunnen bijvoorbeeld voorschriften worden gegeven ten aanzien van prijsberekening van interne diensten en producten ten behoeve van beide gescheiden onderdelen, de waardering van de onroerende zaken, de toewijzing van schulden, de berekening van het eigen vermogen, de bepaling van het rendement op het eigen vermogen en eisen aan financiële transacties tussen de DAEB-afdeling en de andere afdeling. Op deze wijze kan inzicht worden verkregen in het directe rendement uit verhuur in de DAEB-afdeling van de toegelaten instelling en kan dit worden vergeleken met het rendement van institutionele beleggers in huurwoningen. Bij deze algemene maatregel van bestuur zal ook worden geregeld dat alle transacties met betrekking tot woongelegenheden met een rekenuur onder (nu) € 647,53, voor welke de toegelaten instelling, na een besluit van de autoriteit daartoe op grond van het voorgestelde artikel 40, vierde lid, van de Woningwet, geen recht heeft op compensatie, administratief dienen te worden ondergebracht in de afdeling waarin de niet-DAEB-werkzaamheden worden verricht. Daarnaast zal bij de algemene maatregel van bestuur op basis van het voorgestelde artikel 33 van de Woningwet worden voorgeschreven dat een accountant een verklaring dient te geven dat door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde kapitaalmarktleningen en door de

autoriteit verstrekte subsidies uitsluitend ten goede zijn gekomen aan de bouw en exploitatie van onroerende zaken ten dienste van de uitvoering van de DAEB-taken. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de vereisten in de beschikking van de Europese Commissie van 28 november 2007 betreffende de toepassing van artikel 86, tweede lid, van het Verdrag betreffende de Europese Unie.

artikel 42 van de Woningwet

Om de financiële risico's voor toegelaten instellingen uit commerciële activiteiten te beperken, om weglek van maatschappelijk gebonden vermogen te kunnen beheersen en ervoor zorg te dragen dat toegelaten instellingen in hoofdzaak actief blijven op het terrein van de dienst van algemeen economisch belang, worden in dit artikel nadere regels gegeven over verbindingen en commerciële activiteiten van toegelaten instellingen.

In het voorgestelde *eerste lid* wordt geregeld dat een toegelaten instelling erop dient toe te zien dat een rechtspersoon of vennootschap waarmee zij zich verbonden heeft minimaal die omvang aan activiteiten op het werkdomein van de toegelaten instelling verricht als relatief overeenkomt met de financiële inbreng van de toegelaten instelling in die rechtspersoon of vennootschap, bijvoorbeeld in de vorm van financiële middelen (aandelenkapitaal of leningen) of garanties. Bij algemene maatregel van bestuur zal worden geregeld hoe wordt bepaald of aan dit zogenoemde proportionaliteitsvereiste wordt voldaan. De gedachten gaan daarbij uit naar de hantering van financiële criteria ten aanzien van de omzet van de rechtspersoon of vennootschap op het gebied van de volkshuisvesting in verhouding tot de omzet in andere activiteiten, dit in relatie tot de inbreng van vermogen door de toegelaten instelling in die rechtspersoon of vennootschap in verhouding tot de inbreng daarin van vermogen door derden, niet zijnde toegelaten instellingen. Op die manier wordt een objectieve vaststelling mogelijk gemaakt om te toetsen of aan het proportionaliteitsvereiste wordt voldaan. Indien de rechtspersoon of vennootschap niet voldoet aan dat vereiste, dient de rechtspersoon of vennootschap een deel van haar overige activiteiten te staken of af te stoten, of dient de toegelaten instelling een deel van haar financiële middelen of garanties terug te trekken uit die rechtspersoon of vennootschap, om de investeringsrelatie tussen de toegelaten instelling en de rechtspersoon of vennootschap wel weer aan dat vereiste te laten voldoen.

In het voorgestelde *tweede lid* wordt geregeld dat bij algemene maatregel van bestuur uitzonderingen kunnen worden gemaakt op de eis dat de onroerende zaken in de DAEB-afdeling niet mogen worden ondergebracht in een andere rechtspersoon of vennootschap. Daarbij wordt voorshands gedacht aan de volgende twee uitzonderingen. In geval van een wijkontwikkelingstraject mogen onroerende zaken in de DAEB-afdeling, die in het kader van die wijkontwikkeling gaan worden gesloopt of gerenoveerd, tijdelijk worden ondergebracht in een zogenoemde wijkontwikkelingsmaatschappij, voor een termijn van maximaal 8 jaar. Dit om samen met andere partners van de toegelaten instelling het betrokken gebied vanuit één werkorganisatie te kunnen herontwikkelen. De autoriteit dient hiervoor toestemming te verlenen.

De bouw van onroerende zaken ten behoeve van uitvoering van de DAEB-taken (huurwoningen met een geprojecteerde rekenuur gelijk aan of onder (nu) € 647,53 en bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming) mag worden uitgevoerd in een dochteronderneming of een deelneming van de toegelaten instelling of worden uitbesteed aan een projectontwikkelaar of aannemer. Daaraan worden geen andere voorwaarden gesteld dan de voorwaarden waarop dit artikel doelt. Voor deze bouw door een andere partij dan de toegelaten instelling zelf kan geen sprake zijn van compensatie. Deze kan pas ter beschikking komen op het moment dat de toegelaten instelling de onroerende zaken in eigendom verkrijgt.

In het voorgestelde *derde lid* wordt geregeld dat een toegelaten instelling niet meer financiële middelen en garanties aan de gezamenlijke andere rechtspersonen of vennootschappen waar zij zich mee verbonden heeft ter beschikking mag stellen dan een bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld percentage van haar eigen vermogen. Met deze investeringsbeperking in die rechtspersonen of vennootschappen wordt voorkomen dat een te groot deel van het maatschappelijk bestemde vermogen van de toegelaten instellingen buiten het toezichtbereik

van de autoriteit komt te vallen en wordt geborgd dat toegelaten instellingen in belangrijke mate diensten van algemeen economisch belang blijven uitvoeren.

In het voorgestelde *vierde lid* worden regels gegeven over werkzaamheden als bedoeld in het voorgestelde artikel 38, eerste lid, onderdeel j, van de Woningwet die een bij algemene maatregel van bestuur bepaald bedrag te boven gaan.

In onderdeel a wordt geregeld dat de toegelaten instelling die werkzaamheden in bepaalde gevallen dient onder te brengen in een BV of NV. Geografisch of projectmatig bij elkaar horende te herontwikkelen onroerende zaken worden in dit kader als één investeringsobject gezien. De toegelaten instelling mag niet operationeel betrokken zijn bij de besluitvorming of aansturing van de werkzaamheden van deze BV's of NV's. In het voorgestelde artikel 24, tweede lid, onderdeel b, van de Woningwet is daarom geregeld dat een bestuurder van de toegelaten instelling niet tevens bestuurder mag zijn van een andere rechtspersoon of vennootschap die een onderneming drijft met welke de toegelaten instelling enigerlei banden heeft. Dit om verdergaande financiële risico's voor de toegelaten instelling uit deze activiteiten dan de in het tweede lid toegestane kapitaalsinbreng of garantieverstrekkings af te schermen.

Dit door een of meer toegelaten instellingen gezamenlijk deelnemen in een BV of NV die de in het voorgestelde artikel 38, eerste lid, onderdeel j, van de Woningwet bedoelde herontwikkeling van onroerende zaken uitvoert, is alleen mogelijk als de financiële bijdragen (aandelenkapitaal of leningen) of garanties van de gezamenlijke toegelaten instellingen niet meer dan een derde deel van het balans totaal van de BV of NV bedragen. De overige financiële middelen moeten door andere partijen als banken of andere investeerders worden opgebracht, dit om een commerciële afweging ten aanzien van de investering te waarborgen. In onderdeel b is een verbod voor toegelaten instellingen en met haar verbonden rechtspersonen of vennootschappen opgenomen om de in dit artikel bedoelde werkzaamheden te verrichten, in het geval dat in de uitvoerende BV of NV een groter deel dan eenderde deel van het eigen vermogen van de gezamenlijke daarin investerende toegelaten instellingen omgaat of zou omgaan. Dit verbod is in verband met het voorgaande logisch, doch behoeft wel regeling omdat hierover anders onduidelijkheid kan ontstaan. Die werkzaamheden zijn immers, als behorende tot het gebied van de volkshuisvesting, in beginsel toegestaan.

De algemene maatregel van bestuur, bedoeld in het voorgestelde *vijfde lid*, zal een regeling bevatten voor de situatie dat met de werkzaamheden, genoemd in het voorgestelde artikel 38, eerste lid, onderdeel j, van de Woningwet, investeringen gemoeid zijn die een daarin te bepalen bedrag te boven gaan dat hoger ligt dan het bedrag waarbij het vereiste van onderbrengen van die werkzaamheden in een NV of BV geldt. Voor die werkzaamheden zal het vereiste gelden dat de gemeente instemt met de werkzaamheden en wordt gedacht aan het opnemen van het vereiste dat de gemeente een substantiële bijdrage daaraan levert. De algemene maatregel van bestuur kan invulling geven aan de procedure en de omvang van de eventueel vereiste gemeentelijke bijdrage.

In het voorgestelde *zesde lid* wordt geregeld dat bij algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften kunnen worden gegeven over de financiële verhoudingen tussen de toegelaten instellingen en rechtspersonen en vennootschappen als hierboven bedoeld. Voorshands wordt daarbij gedacht aan:

- voorschriften over het uitkeren van dividend indien de rechtspersoon of vennootschap winst maakt;
- voorschriften over het niet mogen doen door de toegelaten instelling aan verliesfinanciering van de rechtspersoon of vennootschap, behoudens met voorafgaande toestemming van de autoriteit;
- voorschriften over het afstoten van onroerend goed als bedoeld in het voorgestelde artikel 38, eerste lid, onderdeel j, van de Woningwet met een waarde boven het bedrag, bedoeld in de aanhef van het voorgestelde derde lid van dit artikel, of vermindering van het financiële belang van de toegelaten instellingen in de BV's of NV's die dat onroerend goed in eigendom hebben, na afronding van de herontwikkeling;
- voorschriften over het geheel of gedeeltelijk afstoten van belangen in dochters of deelnemingen, indien de toegelaten instelling meer dan het toegestane deel van haar eigen

vermogen in die dochters of deelnemingen investeert, inclusief een ontheffingsmogelijkheid hiervan voor de autoriteit indien de afstoting niet in het belang van de volkshuisvesting is; - nadere eisen aan de financiële informatie die de rechtspersonen of vennootschappen met welke zij een verbinding heeft aan de toegelaten instellingen ter beschikking dienen te stellen, zodat de raad van toezicht van de toegelaten instelling, en indien nodig de autoriteit, kan toezien op de naleving van de vereisten in dit artikel, en die raad van toezicht de benodigde verklaringen ter zake ten behoeve van de autoriteit kan opstellen.

artikel 43 van de Woningwet

Het blijft wenselijk om de jaarlijkse huurstijging voor huurders van woningen van toegelaten instellingen die onder de huurprijsregulering ingevolge de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vallen te beperken. Dat streven ligt nu ten grondslag aan artikel 15a van het Bbsh. Voorgesteld wordt om dat artikel in de Woningwet op te nemen als artikel 43. Het percentage waarmee de huurprijs van die woningen in enig jaar gemiddeld mag stijgen, blijft bij algemene maatregel van bestuur bepaald worden. Ook overigens wordt geen wijziging ten opzichte van artikel 15a van het Bbsh voorgesteld. Door de gemiddelde stijging van de huurprijs van hun woningen te normeren, wordt het de toegelaten instellingen mogelijk gemaakt om binnen de grenzen van het landelijke huurbeleid stijgingen van de huurprijs door te voeren die hoger zijn dan dat gemiddelde. Deze bepaling geldt, net als nu artikel 15a van het Bbsh, niet voor huurwoningen met een zogenoemd geliberaliseerd huurcontract, omdat dit huurwoningen betreft die op een normale commerciële wijze verhuurd (dienen te) worden. De beperking geldt, eveneens net als nu, ook niet voor woningen die met ingang van een 1 juli-datum voor het eerst worden verhuurd of aan een opvolgende huurder worden verhuurd, en voor woningen waarvan de huurprijs op een 1 juli-datum extra is verhoogd is als gevolg van een woningverbetering ter dekking van een deel van de kosten daarvan. Tevens zijn onzelfstandige woonruimten uitgesloten van deze beperking.

artikel 44 van de Woningwet

In het voorgestelde *eerste en tweede lid* van dit artikel zijn de bepalingen opgenomen die nu in de artikelen 24 respectievelijk 25 van het Bbsh staan. Ten opzichte van die artikelen worden geen wijzigingen voorgesteld.

Van de in het voorgestelde *derde lid* opgenomen mogelijkheid tot het geven van nadere voorschriften over deze onderwerpen zal terughoudend gebruikgemaakt gaan worden. Deze terughoudendheid komt voort uit het feit dat elke toegelaten instelling haar eigen financiële en organisatorische inrichting kent, waardoor uniforme eisen aan de wijze waarop hieraan gevolg gegeven zou moeten worden tot hoge administratieve lasten zouden kunnen leiden en voor de toegelaten instelling ongewenst belastende bedrijfsaanpassingen nodig zouden kunnen maken. De Minister voor WWI en de autoriteit zullen aanvankelijk de toegelaten instellingen (de bestuurders en raden van toezicht) voortdurend aansporen om de soberheid en de doelmatigheid in de gaten te houden en deze te verbeteren. Toegelaten instellingen kunnen de daartoe door het CFV ontwikkelde instrumenten inzetten dan wel regelmatig doelmatigheidsonderzoeken uitvoeren. Op basis van de huidige verantwoordingsgegevens zal de autoriteit de lastenontwikkeling blijven volgen. Indien incidenteel bij toegelaten instellingen grote bedrijfslastenstijgingen optreden, kan de autoriteit nader onderzoek ter plaatse doen. De voorschriften, indien toch noodzakelijk gebleken, zullen er op kunnen zijn gericht om een structureel boveninflatoire toename van de bedrijfslasten in de sector die niet bijdragen aan een betere uitvoering van de taken van de toegelaten instellingen, of een uit de accountantsonderzoeken in het kader van de jaarverantwoording gebleken onvoldoende administratieve organisatie en interne controle, of andere tekortkomingen van blijvende aard op dit vlak tegen te gaan.

artikel 45 van de Woningwet

Voor de mogelijke inhoud van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in het voorgestelde onderdeel a wordt verwezen naar § 4.5 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

Bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in het voorgestelde onderdeel b kan in de eerste plaats worden gedacht aan hetgeen nu in artikel 16 van het Bbsh is opgenomen. Dat artikel verplicht de toegelaten instelling ertoe haar huurders in staat te stellen klachten over haar handelen of nalaten bij een klachtencommissie in te dienen. In het derde lid van dat artikel is voorzien in een reglement voor de klachtencommissie.

Een van de elementen van de afspraken met de EC is, dat een onafhankelijke klachtencommissie een functie heeft bij het waarborgen van het op een objectieve en transparante wijze toewijzen van woongelegenheden van de toegelaten instelling met een huur van (nu) € 647,53 of minder aan huishoudens met een belastbaar inkomen dat hoger is dan (nu) € 33.000. Om deze reden moeten ook woningzoekenden uit die categorie zich tot de klachtencommissie kunnen wenden. Bij het opstellen van deze algemene maatregel van bestuur zal dit element mede worden betrokken. Een door de toegelaten instelling op te stellen reglement voor de klachtencommissie zal ingevolge het voorgestelde artikel 26, eerste lid, onderdeel b, van de Woningwet onderworpen zijn aan de voorafgaande instemming van de raad van toezicht.

In een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in het voorgestelde *onderdeel c* zullen de voorwaarden kunnen worden opgenomen waaronder toegelaten instellingen ondersteuning mogen leveren aan de volkshuisvesting in het buitenland, welke nu zijn neergelegd in de circulaire van 31 januari 2001 (*Stcrt.* 29), 17 maart 2005 (*Stcrt.* 59) en 17 mei 2008 (*Stcrt.* 101). Deze circulaire bevatten voorwaarden ten aanzien van de landen waaraan men steun mag verlenen, de aard van en de voorwaarden aan die steunverlening en de maximale jaarlijks toegestane financiële steun. Tevens worden eisen gesteld ten aanzien van de melding van de verstrekte steun in de jaarverantwoording.

In het reglement, bedoeld in het voorgestelde *onderdeel d*, kan bijvoorbeeld worden bepaald dat met de huurders van te slopen of te renoveren onroerende zaken en andere direct daarbij betrokkenen overleg daarover moet worden gevoerd, en hoe dat moet gebeuren. Van zo'n reglement kunnen ook deel uitmaken uitgangspunten voor compensatiemaatregelen of geschillenregelingen, voor de gevallen dat het voor die huurders en andere betrokkenen redelijkerwijs niet mogelijk is gerechtelijke procedures over die sloop of renovatie te voeren. Daarmee kan de Minister voor WWI de aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal gedane toezeggingen nakomen.

Bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in het voorgestelde *onderdeel e* valt te denken aan een regeling die vergelijkbaar is met het huidige artikel 11c van het Bbsh en de circulaire MG 2006-06. Daarin zijn minimale verkoopprijzen van woongelegenheden van toegelaten instellingen opgenomen die gelden in de verschillende situaties die in dat artikel en die circulaire zijn genoemd alsmede voorwaarden met betrekking tot zogenoemde 'fair-value'-regelingen en dergelijke.

afdeling 4 algemeen

Deze afdeling bevat de regels over de Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Voorgesteld wordt dat de autoriteit, net als nu het CFV, een zelfstandig bestuursorgaan (zbo) wordt. Als zodanig is de autoriteit drager van publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Als rechtspersoon is de autoriteit het lichaam waarvan het zbo deel uitmaakt en dat aan het rechtsverkeer deelneemt. In dit wetsvoorstel is de naam van de rechtspersoon tevens de naam van het bestuursorgaan.

Door de invoering van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen (hierna: Kaderwet) en de gewijzigde paragraaf 4.5a van de Aanwijzingen voor de regelgeving wijkt de voorgestelde afdeling sterk af van de huidige artikelen 71 tot en met 71I van de Woningwet. Een aantal op de autoriteit van toepassing zijnde regels zal daardoor niet meer uit de Woningwet zijn af te

leiden. Van de Kaderwet zijn voor de autoriteit met name van belang artikel 9, inhoudende dat een lid van de zbo geen rijksambtenaar kan zijn, artikel 11 betreffende het vereiste van goedkeuring door de minister wie het aangaat van het bestuursreglement, artikel 12 dat regelt dat de minister wie het aangaat de leden van een zbo benoemt, schorst en ontslaat en de gronden daarvoor, en artikel 15 betreffende de rechtspositie van het personeel van de autoriteit. Voorts zijn van belang artikel 18 over het jaarverslag, artikel 20 dat een verplichting bevat tot het verstrekken van inlichtingen aan de minister wie het aangaat, de taakverwaarlozingsregeling (artikel 23), de artikelen 26, 27, 28 en 29 betreffende de inrichting van de begroting en de goedkeuring door de minister wie het aangaat, de artikelen 34 en 35 betreffende de indiening van de jaarrekening en de controle van de accountant daarop en artikel 39 waarin wordt bepaald dat de minister wie het aangaat een periodiek verslag over het functioneren van de zbo aan de beide kamers der Staten-Generaal zendt. Door de regeling in de Kaderwet van een aantal onderwerpen keren diverse artikelen die nu in de Woningwet zijn opgenomen niet terug in deze afdeling. Dat zijn de artikelen 71f (begroting), 71h (jaarverslag), 71i (inlichtingenplicht), 71j (rechtspositie personeel) en 71k (taakverwaarlozing).

artikel 46 van de Woningwet

Met dit artikel wordt de autoriteit ingesteld. De autoriteit is de opvolger van het CFV, maar krijgt een ruimer takenpakket dan het CFV, met name op het terrein van het toezicht. Aan twee voorwaarden voor instelling van een zbo die zijn opgenomen in artikel 3, eerste lid, van de Kaderwet wordt voldaan. Voor het toezicht op de toegelaten instellingen is behoefte aan zelfstandige oordeelsvorming op grond van specifieke deskundigheid die wordt belegd bij de autoriteit. Bovendien is er bij uitvoering van een aantal bepalingen in de voorgestelde wet sprake van strikt regelgebonden uitvoering in een groot aantal individuele gevallen. Dat behoefte bestaat aan een bundeling van extern toezicht in een zbo dat tevens sanctiemogelijkheden heeft, werd al geconstateerd in het advies van de Commissie-Schilder dat op 25 juli 2006 aan de Tweede Kamer is aangeboden (Kamerstukken II 2005/06, 29 453, nr. 52). Daarom is besloten de autoriteit als zbo op te richten, waarin verschillende taken die voor het goed functioneren van de sector van groot belang zijn, worden gebundeld. Het CFV wordt opgeheven. Dit is, met de daarmee gepaard gaande overgangsrechtelijke voorzieningen, geregeld in artikel V.

artikel 47 van de Woningwet

Blijkens het voorgestelde *eerste lid* zal de autoriteit – samen met de Minister voor WWI – zijn belast met het externe toezicht op de toegelaten instellingen, en die minister in staat moeten stellen zijn toezichttaken goed uit te voeren.

De toezichttaken van de autoriteit zelf zijn in de onderdelen a tot en met e verwoord. In het voorgestelde onderdeel b is de oordeelsvorming van de autoriteit geregeld met betrekking tot het algehele presteren van de individuele toegelaten instelling en de relaties met de rechtspersonen en vennootschappen met welke een verbinding als bedoeld in artikel 21 bestaat, met inbegrip van een financieel oordeel. Naast haar oordeel over het presteren van de toegelaten instelling en het accountantsonderzoek, bedoeld in het voorgestelde artikel 32 van de Woningwet, en de in het voorgestelde artikel 29 van de Woningwet genoemde verklaringen van de raad van toezicht (onderdeel b) zijn er blijkens onderdeel c ook andere gelegenheden waarbij zij zich een oordeel over aspecten van het functioneren van de toegelaten instelling kan vormen. Zo'n beoordeling kan bijvoorbeeld voortvloeien uit een verzoek van een toegelaten instelling om financiële banden met een andere rechtspersoon of vennootschap aan te houden, terwijl zij op dat moment de zogenoemde B-status heeft; verwezen wordt naar de toelichting op het voorgestelde artikel 21, derde lid, van de Woningwet. Ook kan een beoordeling door de autoriteit aan de orde zijn bij een geschil tussen een toegelaten instelling en een gemeente over haar bijdrage aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Verwezen wordt naar het voorgestelde artikel 53 van de Woningwet en de toelichting daarop. Bij de beoordeling van een verzoek om toelating speelt de autoriteit een vergelijkbare rol.

Op basis van onderdeel d kan, indien een toegelaten instelling de zogenoemde B-status heeft, de autoriteit de toegelaten instelling verzoeken om zodanige maatregelen te treffen, dat zij op afzienbare termijn weer de A-status verkrijgt. Dit kan het bestuur van de toegelaten instelling bijvoorbeeld doen door aanpassing van haar voornemens, maar dat kan ook worden bereikt door een versterking van haar financiële positie, bijvoorbeeld door verkoop van een deel van haar woningbezit. Indien de toegelaten instelling tot onvoldoende maatregelen komt, kan de autoriteit de Minister voor WWI op basis van onderdeel h van dit lid adviseren om maatregelen te treffen.

De autoriteit kan blijkens onderdeel e als sluitstuk van het aan haar opgedragen toezicht een aanwijzing geven aan een toegelaten instelling om een of meer handelingen te verrichten of na te laten. De gevallen waarin zij daartoe bevoegd is, zullen in een algemene maatregel van bestuur worden opgenomen. Daarin zal het in de eerste plaats gaan om situaties van strikt regelgebonden naleving van voorschriften, waarbij een aanwijzing op voorhand de meest aangewezen sanctie is. Bij de selectie zal voorts worden bewaakt dat de bevoegdheid van de autoriteit om een aanwijzing te geven niet in de weg gaat staan aan de bevoegdheid van de Minister voor WWI om een andere sanctie te treffen. Dit kan met name spelen in ernstige gevallen waarin de Minister voor WWI meteen tot een zwaardere sanctie dan een aanwijzing moet kunnen besluiten.

Deze taken verricht de autoriteit naast de haar in dit kader opgedragen taken ingevolge de voorgestelde artikelen 20, vijfde lid, 21, derde lid, 23, tweede en vierde lid, 27, eerste lid, 40, vierde lid, 104a en 105 van de Woningwet.

Met betrekking tot het in staat stellen van de Minister voor WWI om zijn toezichttaken goed uit te voeren zijn de onderdelen f, g en h opgenomen. Onderdeel f is naar de strekking gelijk aan het huidige artikel 4, eerste lid, onderdeel b, en derde lid, onderdeel b, van het Bcfv. Het aan de Minister voor WWI verschaffen van het zogenoemde sectoroordeel stelt hem in staat om dat oordeel aan de beide kamers der Staten-Generaal te verstrekken, waartoe hij ingevolge het voorgestelde vierde lid verplicht is.

Onderdeel g is naar de strekking gelijk aan het huidige artikel 4, eerste lid, onderdeel a, en derde lid, onderdeel a, van het Bcfv.

Bij onderdeel h gaat het in de eerste plaats om die maatregelen tot het nemen waarvan de autoriteit niet bevoegd zal zijn. Deze aan de Minister voor WWI voorbehouden maatregelen zijn in de voorgestelde afdeling 5 opgenomen. Dit zijn het geven van een aanwijzing (de voorgestelde artikelen 54 en 55 van de Woningwet), het aanwijzen van een persoon of instantie aan wie voor bepaalde beslissingen instemming moet worden gevraagd (het voorgestelde artikel 57, eerste lid, van de Woningwet), het aanwijzen van een persoon of instantie die een plan opstelt (het voorgestelde artikel 57, tweede lid, van de Woningwet), het indienen van een verzoek bij de rechtbank om de toegelaten instelling op grond van het voorgestelde artikel 58 van de Woningwet onder bewind te stellen, en het intrekken van de toelating in combinatie met het indienen van een verzoek bij de rechtbank om de toegelaten instelling te ontbinden (de voorgestelde artikelen 19, derde lid, en 20 van de Woningwet). De autoriteit speelt bovendien een rol bij de beoordeling van een verzoek tot toelating. Ook kan de Minister voor WWI door het inzicht dat de autoriteit op basis van de onderdelen f en g aan hem verschaft, zijn verplichting op grond van het voorgestelde vierde lid nakomen om de beide kamers der Staten-Generaal hierover te informeren.

Daarnaast kan het gaan om verzoeken van de Minister voor WWI aan de autoriteit om hem over bepaalde onderwerpen te adviseren. Dit kan aan de orde zijn bij een geschil tussen een toegelaten instelling en een gemeente over haar bijdrage aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Verwezen wordt naar het voorgestelde artikel 53 van de Woningwet en de toelichting daarop.

Op grond van het voorgestelde *tweede lid* richt de autoriteit een fonds in waaruit zij volgens bij algemene maatregel van bestuur gegeven voorschriften subsidies kan verstrekken. De taken van de autoriteit zijn in zoverre dezelfde als de taken die nu in artikel 71a, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet zijn genoemd, en wel bekend staan onder de noemers saneringssteun en projectsteun. Voor saneringssteun is een plan voor de sanering vereist. Verwezen wordt naar de toelichting op het voorgestelde artikel 27, tweede lid, van de Woningwet.

De voorschriften die de autoriteit daarbij in acht moet nemen zijn hoofdzakelijk technisch van aard, en zullen derhalve in een algemene maatregel van bestuur worden opgenomen. Daarbij kan in de eerste plaats worden gedacht aan de voorschriften die nu in de artikelen 2 tot en met 3a en 6 van het Bcfv zijn vervat.

In deze algemene maatregel van bestuur kan ook worden bepaald in welke gevallen de toegelaten instelling voor saneringssteun in aanmerking komt. Zo is denkbaar dat indien een toegelaten instelling door onzorgvuldig handelen of wanbeheer in een saneringssituatie terecht is gekomen, het recht op een subsidie beperkt is en zij eerst door bijvoorbeeld verkoop van eigen bezit dient te trachten haar schulden te voldoen.

Ingevolge het voorgestelde artikel V, zesde lid, beslist de autoriteit ook over subsidieaanvragen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit tot wet verheven wetsvoorstel bij het CFV aanhangig waren. De autoriteit dient daarbij echter wel het recht toe te passen dat ten tijde van de indiening van die aanvragen gold.

Het voorgestelde *derde lid* legt vast dat de autoriteit geen garanties verleent. Dit verbod is nu in artikel 71a, tweede lid, van de Woningwet opgenomen. Voor het verlenen van garanties aan toegelaten instellingen is het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in het leven geroepen.

De in het voorgestelde *vierde lid* opgenomen informatieplicht voor de Minister voor WWI omvat meer dan de huidige plicht die in artikel 71a, vierde lid, van de Woningwet is opgenomen. De huidige plicht is toegespitst op de financiële situatie van toegelaten instellingen. De voorgestelde plicht heeft ook betrekking op de rechtspersonen en vennootschappen met welke een verbinding als bedoeld in het voorgestelde artikel 21 van de Woningwet bestaat, en is verder verbreed naar de werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting en de naleving van het bepaalde bij en krachtens de Woningwet. Dit vloeit logisch voort uit de voorgestelde uitbreiding van de toezichttaken van de autoriteit ten opzichte van die van het CFV.

artikel 48 van de Woningwet

Het voorgestelde *eerste lid* verplicht de Minister voor WWI tot de vaststelling van beleidsregels. Volgens artikel 21 van de Kaderwet heeft alleen de minister wie het aangaat de bevoegdheid dat te doen. Het huidige artikel 71b van de Woningwet kon dus niet in dit wetsvoorstel worden overgenomen.

Het spreekt vanzelf dat overleg met de autoriteit zal worden gevoerd over de inhoud van de beleidsregels en dat de autoriteit suggesties daarvoor aan de Minister voor WWI kan doen toekomen. Regels daarover zijn niet nodig. Deze worden dan ook niet voorgesteld.

De beleidsregels zullen een globaal karakter dragen. Blijkens het voorgestelde *tweede lid* zal de autoriteit hieraan, en aan de wijze van uitvoering van artikel 47, nadere invulling geven door middel van door haar op te stellen uitvoeringsregels.

Het is wenselijk dat de autoriteit zo snel mogelijk de beschikking heeft over door haar opgestelde beleids- en uitvoeringsregels. Daarom is in het voorgestelde artikel V, zevende lid, bepaald dat de Minister voor WWI en de autoriteit voor de eerste maal binnen drie maanden na inwerkingtreding van dit tot wet verheven wetsvoorstel die regels opstellen. Als de wettelijke termijn van opstelling van de uitvoeringsregels zodanig is, dat de autoriteit die eerder opgesteld moet hebben, dient de autoriteit die kortere termijn aan te houden.

artikel 49 van de Woningwet

Het voorgestelde *eerste en tweede lid* bevatten de materie die nu in artikel 71c, eerste tot en met derde lid, van de Woningwet is opgenomen.

Met het *eerste lid* wordt voorgesteld dat de autoriteit uit drie tot vijf leden bestaat. De Minister voor WWI benoemt de leden van de autoriteit. Dat is niet geregeld in dit lid, omdat dat volgt uit artikel 12 van de Kaderwet.

Blijkens het *tweede lid* wordt de zittingsduur van de leden van de autoriteit gemaximeerd op acht jaar. Deze termijn komt overeen met de maximale zittingsduur van een commissaris die is opgenomen in het voorgestelde artikel 28, tweede lid, van de Woningwet. De redenen hiervoor zijn dezelfde als die, opgenomen in de toelichting bij laatstgenoemd artikel.

Het voorgestelde *derde lid* legt de functies vast waarmee het lidmaatschap van de autoriteit onverenigbaar is. Hierbij is nauw aangesloten bij de voorstellen daarover die met betrekking tot het bestuur en de raad van toezicht van de toegelaten instelling zijn opgenomen in de voorgestelde artikelen 24, tweede lid, respectievelijk 28, derde lid, van de Woningwet. In onderdeel d zijn de rijksambtenaren niet opgenomen, omdat uit artikel 9 van de Kaderwet al volgt dat zij geen lid kunnen zijn van een zbo.

artikel 50 van de Woningwet

In het bestuursreglement van de autoriteit kan bijvoorbeeld een vorm van functiescheiding tussen de toezichttaken en de taken in verband met de verlening van subsidies worden gecreëerd. Ook kan worden geregeld dat leden van de autoriteit zich met name op het toezicht of op de verlening van subsidies richten.

Het bestuursreglement behoeft de goedkeuring van de Minister voor WWI. Dat is niet in dit artikel geregeld, omdat dat volgt uit artikel 11 van de Kaderwet.

Het is wenselijk dat de autoriteit op een zo kort mogelijke termijn over een door haar opgesteld bestuursreglement beschikt. Het voorgestelde artikel V, achtste lid, bepaalt daarom dat de autoriteit dat zo spoedig mogelijk moet vaststellen, en dat tot de goedkeuring daarvan door de Minister voor WWI het laatstelijk vastgestelde bestuursreglement van het CFV van kracht blijft.

artikel 51 van de Woningwet

Dit artikel is nagenoeg gelijk aan het huidige artikel 71e van de Woningwet.

Voorgesteld wordt in het *eerste lid* tot uitdrukking te brengen dat de autoriteit al haar kosten, dus ook apparaatskosten zoals salarissen, dient te dekken uit de bijdragen die zij van toegelaten instellingen heft en haar andere inkomsten. Bij haar andere inkomsten kan bijvoorbeeld worden gedacht aan rente-inkomsten over haar vermogen of bijdragen van het Rijk in de uitvoering van op verzoek van de Minister voor WWI uitgevoerde bijzondere onderzoeken.

Het is wenselijk dat de autoriteit op een zo kort mogelijk termijn over een door haar opgestelde begroting beschikt. In het voorgestelde artikel V, negende lid, is daarom bepaald dat de autoriteit haar eerste begroting binnen drie maanden dient op te stellen. Als de wettelijke termijn van opstelling van de begroting zodanig is, dat de autoriteit die eerder opgesteld moet hebben, dient de autoriteit die kortere termijn aan te houden.

Het voorgestelde *tweede lid* bevat de grondslag voor de heffing van een bijdrage van toegelaten instellingen. Bij de invulling van de in dit lid bedoelde algemene maatregel van bestuur kan in de eerste plaats worden gedacht aan hetgeen nu is geregeld in de artikelen 9 tot en met 12 van het Bcfv.

Het voorgestelde *derde lid* bevat net als het huidige artikel 71e, derde lid, van de Woningwet een mogelijkheid om over een jaar geen heffing op te leggen. De beoordeling of de autoriteit over voldoende middelen beschikt om haar taken naar behoren te kunnen uitoefenen, zal naar verwachting plaatsvinden in het kader van de verlening van instemming met de begroting van de autoriteit.

De meest recente beoordeling als hier bedoeld blijft ingevolge het voorgestelde artikel V, tiende lid, haar geldigheid behouden, tenzij de autoriteit binnen drie maanden aannemelijk maakt dat de Minister voor WWI daarop moet terugkomen. De oorzaak daarvan dient gelegen te zijn in de wijziging van de taken van de autoriteit ten opzichte van die van het CFV.

artikel 52 van de Woningwet

Dit artikel bevat een gedeelte van de materie die nu in artikel 71g van de Woningwet is opgenomen. Uit de tekst kan worden afgeleid dat de autoriteit verplicht is een financieel verslag vast te stellen. Die verplichting is neergelegd in de artikelen 18, 34 en 35 van de Kaderwet.

afdeling 5 algemeen

In deze afdeling zijn alle bepalingen over het toezicht die nu in de Woningwet en het Bbsh zijn opgenomen, samengebracht. Wat betreft de mogelijke tegen toegelaten instellingen te nemen maatregelen worden ten opzichte van die bepalingen geen wijzigingen voorgesteld. Nieuw zijn de meer algemene en daarmee grotere rol van de autoriteit bij het toezicht en de bepaling over de beslechting van geschillen tussen gemeenten en toegelaten instellingen over hun bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

artikel 53 van de Woningwet

Blijkens het voorgestelde *eerste lid* staan de toegelaten instellingen onder rijkstoezicht en dat van de autoriteit. Omdat de toegelaten instellingen mede uitvoering geven aan de opdracht tot zorg voor voldoende huisvesting die artikel 22, tweede lid, van de Grondwet aan de overheid geeft, en hun functioneren daarmee onlosmakelijk verbonden is met het algemene belang van de volkshuisvesting, blijft een belangrijke toezichtrol voor de rijksoverheid gerechtvaardigd.

Met het *tweede lid* wordt voorgesteld te regelen dat de Minister voor WWI geschillen behandelt tussen gemeenten en toegelaten instellingen over hun bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. De beoogde bijdrage daaraan is neergelegd in het overzicht, bedoeld in het voorgestelde artikel 36 van de Woningwet. De Minister voor WWI is met de behandeling van deze geschillen belast, omdat het vaak kwesties zal betreffen waarin de gemeente bestuurlijke afwegingen maakt, en bij beslissingen over dergelijke geschillen bestuurlijke afwegingen van rijkszijde ook een belangrijke rol kunnen spelen. Daarom is het in dit geval minder passend om de behandeling van die eventuele geschillen aan de autoriteit op te dragen.

Bij algemene maatregel van bestuur zullen nadere voorschriften worden gegeven over deze geschilbeslechting. Daarbij wordt voorshands aan het volgende proces gedacht:

In een dergelijke situatie zal de Minister voor WWI de autoriteit vragen om allereerst te toetsen of er een duidelijke gemeentelijke woonvisie ligt, waarin de lokale opgaven en de verwachtingen ten aanzien van de toegelaten instellingen helder zijn beschreven. Verder zal de autoriteit toetsen of de gemeente en de andere partners voldoende bijdragen aan de uitvoering van de voornemens uit de woonvisie, om het de betrokken toegelaten instellingen mogelijk te maken om de van hen verlangde bijdrage ook in redelijkheid te leveren.

Ten slotte bepaalt de autoriteit welke financiële mogelijkheden de betrokken toegelaten instellingen hebben om de van hen verlangde bijdrage te leveren, en of de gemeente gezien die zogenoemde financiële 'polsstok' de toegelaten instellingen niet overvraagt. Indien er een geschil is tussen de betrokken toegelaten instellingen over hun afzonderlijke bijdragen aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie, bepaalt de autoriteit de onderlinge financiële positie van die toegelaten instellingen in relatie tot het door hen gedane aanbod aan de gemeente. Indien een toegelaten instelling in meerdere gemeenten actief is, wordt haar financiële polsstok in een gemeente bepaald in relatie tot de omvang van haar woningbezit in de betrokken gemeente ten opzichte van haar totale woningbezit. Bij algemene maatregel van bestuur en in de uitvoeringsregels van de autoriteit zal worden bepaald hoe de autoriteit de financiële ruimte van een toegelaten instelling bepaalt. Dat zal moeten gebeuren op basis van de feitelijke financiële situatie en de investerings- en desinvesteringsvoornemens van de toegelaten instelling. Het oordeel over de financiële mogelijkheden van een toegelaten instelling wordt jaarlijks op de website van de autoriteit gepubliceerd en is daarmee voor de gemeente en de toegelaten instellingen inzichtelijk.

Het vervolg van de behandeling van de in dit lid bedoelde geschillen is afhankelijk van de conclusies die uit deze toetsingen worden getrokken. Er zijn verschillende scenario's denkbaar.

Indien er voldoende financiële ruimte is bij de toegelaten instelling(en) en sprake is van een redelijk appel door de gemeente, kan een aanbod van de toegelaten instelling(en) dat niet voldoende daaraan tegemoet komt leiden tot een verzoek aan hen om de aanwending van meer financiële middelen in het vooruitzicht te stellen, en mogelijk uiteindelijk tot maatregelen tegen de betrokken toegelaten instelling(en).

Indien er volgens de autoriteit onvoldoende financiële ruimte is om de beleidsvoornemens van de toegelaten instelling te verwezenlijken, zal de autoriteit worden gevraagd of door een wijziging in die beleidsvoornemens voldoende financiële ruimte kan worden gecreëerd. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn, indien de toegelaten instelling niet of nauwelijks van plan is bestaande huurwoningen te verkopen, terwijl de vraag in de woningmarkt en de omvang van haar woningvoorraad in relatie tot de omvang van de doelgroep dat wel mogelijk zou maken. In die situatie kan een aanwijzing inhouden dat meer huurwoningen moeten worden verkocht. De toegelaten instelling kan ook weinig financiële ruimte hebben, omdat zij voornemens is in een geheel andere richting te investeren dan opgenomen in de gemeentelijke woonvisie. Dergelijke voornemens kunnen worden beschouwd als een onvoldoende bijdrage aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. In zo'n situatie kan een aanwijzing van de Minister voor WWI inhouden dat de investeringsvoornemens moeten worden heroverwogen in een richting die voldoende recht doet aan de lokale opgaven als door de gemeente in haar woonvisie neergelegd.

Indien er sprake is van een geschil tussen toegelaten instellingen over hun inzet ten behoeve van de uitvoering van het in de woonvisie neergelegde beleid, kan de Minister voor WWI maatregelen nemen tegen alleen die toegelaten instellingen die naar zijn oordeel een aanbod hebben gedaan dat onvoldoende is.

Het voorgestelde *derde lid* is gelijk aan het huidige artikel 40 van het Bbsh. In het kader van een effectief toezicht is het kunnen opvragen van gegevens noodzakelijk. Tot de te verstrekken bescheiden kan onder meer de administratie van de toegelaten instelling behoren.

artikel 54 van de Woningwet

In dit artikel is de bevoegdheid van de Minister voor WWI neergelegd om een toegelaten instelling een aanwijzing te geven. Die bevoegdheid is nu geregeld in artikel 41, eerste lid, van het Bbsh. Ook de autoriteit is daartoe bevoegd; zie het voorgestelde artikel 47, eerste lid, onderdeel e, van de Woningwet. Het onderstaande is op beide toezichthouders van toepassing. Deze bevoegdheid kan in het bijzonder wenselijk zijn voor de gevallen waarin informele pogingen tot beïnvloeding van het beleid van een toegelaten instelling hebben gefaald en ingrijpen nodig is. Het belang van de volkshuisvesting is steeds het kader waaraan dat beleid wordt getoetst. Het gaat hierbij enerzijds om handelen of nalaten in strijd met een verplichting die uit het bepaalde bij of krachtens de Woningwet volgt, anderzijds om handelen of nalaten dat naar het oordeel van de toezichthouder het toezicht op de naleving van de regelgeving bemoeilijkt of de rechtspositie van de huurders schaadt. Het gaat hierbij dus om handelingen van toegelaten instellingen die in strijd zijn met letter, doel of strekking van de regelgeving.

artikel 55 van de Woningwet

In dit artikel, op de introductie van de autoriteit na gelijk aan het huidige artikel 41, tweede tot en met zesde lid, van het Bbsh, zijn de vormvereisten van de aanwijzing opgenomen. Zo dient een aanwijzing een termijn te bevatten binnen welke de toegelaten instelling aan de aanwijzing moet voldoen en bevat de aanwijzing de gevolgen voor de toegelaten instelling, indien zij niet aan de aanwijzing voldoet.

Uit het voorgestelde *vierde lid* blijkt dat het lokale volkshuisvestingsbeleid steeds een factor is waarmee bij het geven van een aanwijzing rekening moet worden gehouden. Omdat de Minister voor WWI niet altijd een duidelijk beeld zal hebben van dat beleid, kan hij de gemeenten in de gelegenheid stellen zienswijzen in te dienen. Ook kan de autoriteit in de gelegenheid worden gesteld zienswijzen in te dienen. Indien de autoriteit de instantie is die

overweegt een aanwijzing te geven, kan zij ook de gemeenten in de gelegenheid stellen zienswijzen in te dienen.

In het voorgestelde *vijfde lid* is opgenomen dat mededeling wordt gedaan van de aanwijzing in de *Staatscourant*. Met de woorden 'mededeling doen' wordt tot uitdrukking gebracht dat de ruimte bestaat om bij publicatie van een aanwijzing bepaalde gegevens weg te laten. Dit kan bijvoorbeeld in het belang zijn van een strafrechtelijk onderzoek tegen personen die in de aanwijzing zijn genoemd.

artikel 56 van de Woningwet

Dit artikel, nagenoeg gelijk aan het huidige artikel 42 van het Bbsh, brengt onderscheid aan tussen aanwijzingen en andere, meer informele, verzoeken aan toegelaten instellingen om een bepaalde gedragslijn te volgen. Hierdoor wordt duidelijk, dat een aanwijzing het karakter heeft van een formele waarschuwing, wat inhoudt dat bij het niet voldoen daaraan een sanctie zal worden getroffen.

artikel 57 van de Woningwet

De in het voorgestelde *eerste lid* opgenomen sanctie is nu opgenomen in artikel 43 van het Bbsh. Bij de in dit lid bedoelde 'personen of instanties' kan wat betreft de financiële handelingen met name worden gedacht aan de autoriteit, maar het kunnen ook andere personen of instanties zijn die op het betrokken terrein ter zake kundig zijn. De gemeente kan niet als een instantie als bedoeld in dit lid worden aangewezen. Deze uitdrukkelijke uitsluiting van de gemeente is logisch, omdat ook de andere aspecten van de verhouding tussen gemeenten en toegelaten instellingen in de Woningwet worden geregeld.

Het voorgestelde *tweede lid* biedt de Minister voor WWI de mogelijkheid personen of instanties aan te wijzen, die plannen opstellen in die gevallen dat de toegelaten instelling dat nalaat. Gedacht kan worden aan investerings- of saneringsplannen. De in dit lid bedoelde personen of instanties kunnen dezelfde zijn als die, bedoeld in het eerste lid.

De bevoegdheid die in dit lid is neergelegd is uitdrukkelijk tot het opstellen van plannen beperkt. Een bevoegdheid tot het indienen van plannen, of een nog verdergaande bevoegdheid, zou zich niet verdragen met de bevoegdheden van het bestuur van de toegelaten instelling. Voor het in dit kader opzij kunnen zetten van die bevoegdheden is niet gekozen, om een helder onderscheid tussen deze sanctie en de sanctie van onderbewindstelling van de toegelaten instelling te handhaven. Alleen bij die laatstgenoemde sanctie is sprake van een inbreuk op de bevoegdheden van het bestuur.

Het voorgestelde *derde lid* waarborgt de belangen van de toegelaten instelling om zienswijzen te kunnen indienen, voordat de ingrijpende sanctie, bedoeld in het tweede lid, genomen wordt. Indien de Minister voor WWI een aanwijzing geeft, waarop als sanctie de toepassing van het tweede lid staat, moet de toegelaten instelling ook worden gehoord.

artikel 58 van de Woningwet

Voorgesteld wordt de mogelijkheid om een toegelaten instelling onder bewind te stellen, die nu in artikel 70e van de Woningwet is opgenomen, ongewijzigd te handhaven. Het bewind is een zeer ingrijpende, en in een enkel geval in het verleden noodzakelijk gebleken, maatregel, omdat de bewindvoerders volledig in alle bevoegdheden van de organen van de toegelaten instelling kunnen treden. Het spreekt voor zich dat ook in de toekomst slechts in uitzonderlijke gevallen daartoe zal worden overgegaan. Het spreekt voor zich dat eerst zal worden gekeken naar minder vergaande maatregelen om het beleid van de toegelaten instelling bij te sturen. Het bewind zal ook niet langer mogen duren dan noodzakelijk is om de situatie te bereiken dat het belang van de volkshuisvesting niet meer in gevaar is en op korte termijn niet in gevaar zal komen.

Het voorgestelde *derde lid* bevat de regeling die nu in artikel 70e, derde lid, van de Woningwet is opgenomen. In de regel zal een bewindvoerder op voet van de Woningwet in beeld komen

in een situatie dat weliswaar het financieel beheer van een toegelaten instelling ernstig tekortschiet, met alle mogelijke gevolgen vandien voor de uitoefening van haar volkshuisvestingstaken, maar haar financiële situatie nog niet zodanig is dat zij zich genoodzaakt ziet surseance van betaling aan te vragen. De bewindvoerder op voet van de Woningwet zal een surseance van betaling of faillissement dus kunnen voorkomen. Als het toch eenmaal zover is gekomen, zonder dat daarvoor sprake is geweest van een onderbewindstelling als vervat in de Woningwet, is dat bewind niet meer zinvol naast of in de plaats van het bewind op voet van de Faillissementswet bij de surseance van betaling of het faillissement.

artikel 59 van de Woningwet

Dit artikel is gelijk aan het huidige artikel 70f van de Woningwet. Net als in dat artikel kan het bewind onmiddellijk na de uitspraak van de rechtbank ingaan, maar staan daartegen wel voorzieningen open. Voorzien is in hoger beroep en beroep in cassatie, waarbij korte termijnen gelden voor de instelling en de behandeling van een beroep. De termijn van acht dagen voor het in hoger beroep of cassatie gaan is ontleend aan de artikelen 12, eerste zin, en 219, eerste zin, van de Faillissementswet. De behandeltermijn van twee weken sluit aan bij de termijn die is opgenomen in het voorgestelde artikel 58, tweede lid, van de Woningwet.

artikel 60 van de Woningwet

In het voorgestelde eerste lid van dit artikel is in de eerste plaats, net als nu in artikel 70g, eerste lid, van de Woningwet, de omvang van de bevoegdheden van de bewindvoerders neergelegd. De bedoeling is dan ook dat die bevoegdheden net als nu niet op voorhand beperkt zullen zijn. Zij kunnen dus ook voor de toegelaten instelling verstrekkende besluiten nemen, zoals bijvoorbeeld over een fusie of een juridische splitsing. Ook kunnen zij surseance van betaling aanvragen. Bij de benoeming van een of meer bewindvoerders na verlening van die surseance komt er echter wel een einde aan hun werkzaamheden; verwezen wordt naar het voorgestelde artikel 58, derde lid, van de Woningwet. Uit de bepaling blijkt voorts dat de (leden van de) organen van de toegelaten instelling gedurende het bewind in beginsel niet als zodanig functioneren. Op dit beginsel kan alleen door de rechtbank een uitzondering worden gemaakt, die eruit bestaat dat een of meer organen hun bevoegdheden kunnen blijven uitoefenen. Het ligt voor de hand dat het hierbij om organen dient te gaan waarvan het goede functioneren niet ter discussie staat of die weinig of geen raakvlakken hebben met de problematiek in verband met welke de toegelaten instelling onder bewind is gesteld. Het lijkt echter niet goed denkbaar dat het bestuur in enig geval zijn bevoegdheden kan blijven uitoefenen. Het bestuur is immers altijd in zekere mate verantwoordelijk voor het ontstaan van de situatie die tot het onder bewind stellen van de toegelaten instelling heeft geleid. Ook zal de raad van toezicht logischerwijs zelden zijn bevoegdheden kunnen blijven uitoefenen. Met dit wetsvoorstel krijgt die raad immers een belangrijker rol in de toegelaten instelling en zullen aan zijn professionaliteit hogere eisen worden gesteld dan nu het geval pleegt te zijn.

artikel 61 van de Woningwet

Dit artikel is gelijk aan het huidige artikel 70h van de Woningwet.

artikel 61a van de Woningwet

De termijn van twee jaar in het voorgestelde *eerste lid*, die nu is opgenomen in artikel 70i, eerste lid, van de Woningwet, moet lang genoeg worden geacht om de noodzakelijke maatregelen in het kader van het bewind te nemen. Daarom is niet voorzien in de mogelijkheid die termijn te verlengen. Indien de bewindvoerders er niet in slagen om binnen twee jaar hun taak af te ronden, ligt intrekking van de toelating van de toegelaten instelling in de rede. Het bewind eindigt wel onmiddellijk na het onherroepelijk worden van een onderbewindstelling in verband met een aan de toegelaten instelling verleende surseance van betaling of met haar faillissement. Uit het voorgestelde artikel 58, derde lid, van de

Woningwet volgt reeds dat het bewind op grond van de Woningwet niet samen kan gaan met het bewind op grond van de Faillissementswet.

Ingevolge het voorgestelde *tweede lid* kan de Minister voor WWI verzoeken dat het bewind eerder wordt opgeheven. Het verslag, bedoeld in het voorgestelde artikel 61, vierde lid, van de Woningwet kan hierbij van groot belang zijn. Ook uit andere bronnen kunnen gegevens worden verkregen over de stand van zaken bij de toegelaten instelling. De rechtbank neemt uiteindelijk de beslissing om het bewind op te heffen, na marginale toetsing van het verzoek van de Minister voor WWI.

artikel 61b van de Woningwet

Dit artikel regelt de bevoegdheid van de Minister voor WWI tot het algemeen verbindend verklaren van een overeenkomst tussen toegelaten instellingen onderling of tussen de toegelaten instellingen en een of meer andere partijen. Die minister kan alleen van de bevoegdheid gebruikmaken op aanvraag van de toegelaten instellingen (zie hiervoor ook het voorgestelde artikel 61c van de Woningwet). Bovendien moet de overeenkomst die algemeen verbindend wordt verklaard in het belang van de volkshuisvesting zijn. Dit betekent dat de toegelaten instellingen bij de (met redenen omklede) aanvraag gemotiveerd moeten aangeven waarom het algemeen verbindend verklaren van de overeenkomst in het belang van de volkshuisvesting is te achten. Het uiteindelijke oordeel is aan de Minister voor WWI, die de beleidsvrijheid heeft de algemeenverbindendverklaring te weigeren. Bij algemene maatregel van bestuur worden de onderwerpen vastgelegd, die die minister algemeen verbindend kan verklaren. Bovendien opent de formulering van dit artikel de mogelijkheid voor de Minister voor WWI om specifieke onderwerpen uit een overeenkomst tussen toegelaten instellingen onderling of tussen de toegelaten instellingen en een of meer andere partijen algemeen verbindend te verklaren.

artikel 61c van de Woningwet

Het voorgestelde *eerste lid* regelt wie de aanvraag om het algemeen verbindend verklaren van een overeenkomst kunnen indienen. Om zeker te stellen dat de aanvraag door een ruime meerderheid van de toegelaten instellingen wordt gedragen, wordt voorgesteld dat ten minste tweederde van de toegelaten instellingen, die gezamenlijk de eigendom hebben van ten minste tweederde van het aantal woongelegenheden dat in eigendom is van alle toegelaten instellingen, gezamenlijk een aanvraag kunnen indienen. Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gesteld aan de door de toegelaten instellingen over te leggen gegevens.

Ingevolge het voorgestelde *tweede lid* is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) volledig van toepassing op de totstandkoming van het besluit op de aanvraag tot algemeenverbindendverklaring. Voorafgaand daaraan geeft de Minister voor WWI van de indiening van de aanvraag kennis in de *Staatscourant* en in een of meer dag- nieuws- of huis-aan-huisbladen. De stukken behorende bij de aanvraag worden ter inzage gelegd. Een ieder kan zienswijzen indienen, binnen een termijn van zes weken (artikel 3:16, eerste lid, van de Awb). Als er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht, besluit de Minister voor WWI binnen vier weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken (artikel 3:18, vierde lid, van de Awb). Als er wel zienswijzen naar voren zijn gebracht, is de termijn voor het nemen van een besluit zes maanden na ontvangst van de aanvraag (artikel 3:18, eerste lid, van de Awb).

Het voorgestelde *derde lid* bepaalt dat de Minister voor WWI voorschriften en beperkingen kan verbinden aan het besluit tot het algemeen verbindend verklaren van de overeenkomst tussen de toegelaten instellingen, bedoeld in het voorgestelde artikel 61b van de Woningwet. De Minister voor WWI stelt in ieder geval voorschriften of beperkingen voor zover de overeenkomst ten doel heeft beroep op de rechter uit te sluiten ten aanzien van bepalingen in die overeenkomst of de overeenkomst enig onderscheid maakt tussen de toegelaten instellingen die aangesloten zijn bij de overeenkomst en de toegelaten instellingen die dat niet zijn.

artikel 61d van de Woningwet

De Minister voor WWI neemt slechts het besluit tot het algemeen verbindend verklaren van een overeenkomst tussen toegelaten instellingen, indien uit die overeenkomst blijkt voor welke periode deze geldt en blijkt wat de financiële of andere gevolgen zijn voor elke afzonderlijke toegelaten instelling die partij is bij de overeenkomst. De aanvragers dienen deze gevolgen inzichtelijk te maken door middel van bij de aanvraag aan te leveren stukken.

artikel 61e van de Woningwet

De Minister voor WWI kan ontheffing verlenen aan een toegelaten instelling van de voor haar verbindend zijnde overeenkomst. Hiertoe moet de toegelaten instelling een gemotiveerde aanvraag om ontheffing indienen. De toegelaten instelling dient aannemelijk te maken dat zij het belang van de volkshuisvesting op ten minste gelijkwaardige wijze dient dan in de situatie dat de overeenkomst verbindend blijft. Een andere situatie waarin de toegelaten instelling voor ontheffing in aanmerking kan komen, is als er aan de voor haar verbindende overeenkomst financiële verplichtingen voortvloeien en de toegelaten instelling daarvoor, naar het oordeel van de autoriteit, onvoldoende financiële middelen heeft of daarover in de toekomst zal beschikken.

Ingevolge het voorgestelde *derde lid* kan de ontheffing op een daartoe strekkende aanvraag dan wel ambtshalve worden gewijzigd of ingetrokken. Indien de ontheffing ambtshalve wordt gewijzigd of ingetrokken, stelt de Minister voor WWI de toegelaten instelling in kennis van zijn voornemen tot intrekking of wijziging daarvan, voordat hij daarover een besluit neemt. Vervolgens kan de toegelaten instelling op grond van het voorgestelde artikel 61c, tweede lid, van de Woningwet zienswijzen naar voren brengen.

artikel 61f van de Woningwet

Dit artikel biedt de Minister voor WWI de mogelijkheid het besluit tot algemeen verbindend verklaren van een overeenkomst in te trekken. Die minister kan in een drietal gevallen het besluit intrekken. Onderdeel a betreft de situatie waarin naar zijn oordeel het van kracht blijven van dat besluit het belang van de volkshuisvesting ernstige schade zou berokkenen. Onderdeel b betreft de situatie dat onjuiste gegevens zijn verstrekt bij de aanvraag of dat deze gegevens onvolledig blijken. Dit kan zich voordoen, wanneer sinds het nemen van het besluit feiten en omstandigheden aan het daglicht komen die, waren deze bekend geweest op het tijdstip dat het besluit werd genomen, tot een afwijzing van de aanvraag zouden hebben geleid. Hierbij kan worden gedacht aan een foutieve onderbouwing van de toegelaten instellingen dat het belang van de volkshuisvesting met de algemeen verbindend verklaring ook daadwerkelijk wordt gediend, of aan het niet voldoen aan het vereiste van een aanvraag door tweederde meerderheid van de toegelaten instellingen met tweederde deel van de woongelegenheden van toegelaten instellingen in eigendom. Onderdeel c betreft de situatie dat internationale verplichtingen aanleiding geven tot het intrekken van het besluit, bijvoorbeeld ontwikkelingen in de EU.

Met het oog op de rechtszekerheid zal de Minister voor WWI terughoudend zijn met het intrekken van algemeen verbindend verklaarde overeenkomsten. Die minister stelt degenen die de aanvraag tot algemeenverbindendverklaring hebben gedaan, in de gelegenheid zienswijzen in te dienen. Ingevolge het derde lid, gelezen in samenhang met het voorgestelde artikel 61c, tweede lid, van de Woningwet, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing op het besluit tot intrekking. Bovendien kan de Minister voor WWI aan het besluit tot intrekking beperkingen of voorschriften verbinden.

artikel 61g van de Woningwet

Nadat de overeenkomst algemeen verbindend is verklaard, blijft de uitvoering van die overeenkomst een verantwoordelijkheid van de betrokken partijen. Het ligt daarom voor de hand dat het toezicht op de handhaving ligt bij de toegelaten instellingen zelf of, indien van

toepassing, een of meer andere partijen. Dit artikel biedt de mogelijkheid tot privaatrechtelijke handhaving. Partijen bij de algemeen verbindend verklaarde overeenkomst kunnen civielrechtelijke vorderingen indienen tot het naleven van die overeenkomst.

Een civielrechtelijke actie tot naleving van de algemeen verbindend verklaarde overeenkomst staat open voor eenieder die bij de naleving een redelijk belang heeft. Hierbij valt te denken aan gemeenten, huurders van de toegelaten instellingen of leden van de belanghebbendenvertegenwoordiging van de toegelaten instellingen. Het is niet uitgesloten dat anderen een dergelijke vordering kunnen instellen, maar zij moeten dan wel aantonen dat zij een redelijk belang hebben bij de naleving van de overeenkomst. Eenieder die een redelijk belang heeft bij naleving van de algemeen verbindend verklaarde overeenkomst kan op basis van dit artikel en de artikelen 6:74 juncto 3:296 van het Burgerlijk Wetboek nakoming vorderen of op grond van artikel 6:162 van het Burgerlijk Wetboek (onrechtmatige daad) een schadevergoeding vorderen.

artikel 61h van de Woningwet

Dit artikel bewerkstelligt dat de daarin genoemde artikelen van de voorgestelde afdeling 6 ook van toepassing zijn op het algemeen verbindend verklaren van gedragsregels van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van de toegelaten instellingen te behartigen. Hierbij valt te denken aan de zogeheten 'governancecode' van Aedes. Het voorgestelde artikel 61b van de Woningwet, gelezen in samenhang met dit artikel, biedt de Minister voor WWI ook de mogelijkheid bepaalde delen van die governancecode algemeen verbindend te verklaren.

artikel 61i van de Woningwet

Dit artikel is gelijk aan het huidige artikel 70j van de Woningwet.

artikel 61j van de Woningwet

Dit artikel vervangt de huidige artikelen 70k en 73 van de Woningwet en bepaalt dat een algemene maatregel van bestuur op grond van een artikel dat is opgenomen in hoofdstuk IV van de voorgestelde wijziging van de Woningwet, moet worden voorgehangen. Deze zogenoemde voorhangprocedure houdt in dat een algemene maatregel van bestuur voordat hij om advies aan de Raad van State wordt voorgelegd ter beoordeling aan beide kamers van de Staten-Generaal moet worden overgelegd. Aldus wordt het tijdstip van betrokkenheid van de Staten-Generaal vervroegd ten opzichte van dat in de genoemde artikelen, waardoor hij indien gewenst op het ontwerp van een algemene maatregel van bestuur kan reageren.

Onderdeel C

Ingevolge dit onderdeel vervallen de huidige afdelingen in de Woningwet die de toegelaten instellingen en het CFV tot onderwerp hebben.

Onderdeel D

Artikel 75, tweede lid, van de Woningwet hanteerde nog de oude terminologie woningen, woonwagens en standplaatsen die door de definitie van artikel 1, tweede lid, onderdeel p, van het wetsvoorstel nu alle onder het begrip 'woongelegenheid' vallen. Derhalve dient ook artikel 75 van de Woningwet te worden gewijzigd.

Onderdeel E

Verwezen wordt naar de toelichting op het voorgestelde artikel 40, vierde lid, van de Woningwet.

Onderdeel F

In het huidige artikel 105 is reeds de mogelijkheid voor de Minister voor WWI opgenomen om een last onder dwangsom op te leggen als de toegelaten instelling in strijd handelt met bepaalde artikelen uit de Woningwet. In het wetsvoorstel zijn die artikelen gewijzigd en zijn meer bepalingen toegevoegd over de wijze waarop de toegelaten instellingen moeten handelen. Bovendien wordt aan de autoriteit als toezichthouder ook de bevoegdheid toegekend een last onder dwangsom op te leggen.

Onderdeel G

Artikel 121 van de Woningwet wordt met dit onderdeel in overeenstemming gebracht met het nieuwe hoofdstuk IV over toegelaten instellingen.

Artikel II

Inleiding

Op 3 juli 2009 is een wetsvoorstel ingediend tot wijziging van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) houdende regels voor de vereniging of stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming (Kamerstukken II 2008/09, 32 003, nr. 2). Het wetsvoorstel bevat een nieuwe, in beginsel vrijwillig door rechtspersonen in te voeren, rechtsvorm voor rechtspersonen die werkzaam zijn op maatschappelijk gebied. Met het wetsvoorstel wil het kabinet de ontwikkelingen die de instellingen die een belangrijke maatschappelijke taak uitvoeren, doormaken vanuit het privaatrecht ondersteunen en verder helpen.

Toegelaten instellingen behoren op voorhand tot de rechtspersonen voor welke de in het wetsvoorstel MO opgenomen modaliteit geschikt is. Daarom wordt voorgesteld deze voor alle toegelaten instellingen verplicht te stellen. Dit is aangekondigd in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel MO (Kamerstukken II 2008/09, 32 003, nr. 3, p. 15), en neergelegd in artikel 22, eerste lid, van de Woningwet als opgenomen in het voorgestelde artikel I. Afdeling 2 van hoofdstuk IV als opgenomen in het voorgestelde artikel I bevat verder een aantal voor toegelaten instellingen specifieke publiekrechtelijke aanvullingen op het wetsvoorstel MO. Als dat wetsvoorstel vóór of tegelijk met dit wetsvoorstel in werking treedt, gaat die afdeling meteen in die definitieve vorm gelden.

Artikel II is in dit wetsvoorstel opgenomen voor het geval dat het wetsvoorstel MO later in werking treedt dan dit wetsvoorstel. Het voorziet in een tijdelijke regeling, die in dat geval zou moeten gelden tot de inwerkingtreding van het wetsvoorstel MO. Deze bevat het in dat wetsvoorstel opgenomen stelsel met inbegrip van de voor toegelaten instellingen specifieke publiekrechtelijke aanvullingen daarop die ook in het voorgestelde artikel I zijn opgenomen. Zodoende treedt dat stelsel materieel tegelijk met die publiekrechtelijke aanvullingen in werking voor de toegelaten instellingen, vooralsnog zonder dat de rechtsvorm vereniging of stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming als zodanig wordt ingevoerd. Tegelijk met de inwerkingtreding van het wetsvoorstel MO gaat vervolgens hoofdstuk IV, afdeling 2, van de Woningwet gelden in de vorm die is opgenomen in artikel I, zonder dat er materieel iets wijzigt.

Zonder deze tijdelijke voorziening zouden in het genoemde geval de publiekrechtelijke aanvullingen op het in het wetsvoorstel MO neergelegde stelsel gaan gelden voordat dat stelsel zelf van kracht wordt. Dan zouden bijvoorbeeld de bepalingen over de door de raad van toezicht op te stellen verklaringen over de gang van zaken bij de toegelaten instelling van kracht worden voordat geldt dat elke toegelaten instelling een raad van toezicht dient te hebben. Dit zou dus zowel juridisch als voor de uitvoeringspraktijk onwerkbaar zijn.

Op twee punten wordt het regime van het wetsvoorstel MO niet van toepassing op toegelaten instellingen. In de eerste plaats zal het toegelaten instellingen niet worden toegestaan winstbewijzen uit te geven en winstuitkeringen te doen. Bij toegelaten instellingen zal dan ook geen sprake zijn van een algemene vergadering van winstbewijshouders als in het

wetsvoorstel MO voorzien. Dit is neergelegd in artikel 23, derde lid, van de Woningwet als opgenomen in het voorgestelde artikel I. Voorts zal artikel 307j van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO, dat de aanwijzing van een gedragscode regelt, niet van toepassing zijn; zie artikel 22, tweede lid, van de Woningwet als opgenomen in artikel I. Voor een verdere toelichting op een en ander wordt verwezen naar paragraaf 13.3 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting en de toelichting op genoemde artikelliden van de Woningwet.

Aan artikel II liggen inhoudelijk geen andere beweegredenen ten grondslag dan die welke aan het wetsvoorstel MO ten grondslag liggen. In zijn algemeenheid kan daarvoor worden verwezen naar de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel MO (Kamerstukken II 2008/09, 32 003, nr. 3). Hierna zijn de diverse artikelen van de Woningwet toegelicht. Ook deze toelichtingen zijn ontleend aan de genoemde memorie van toelichting. Ze zijn echter, hier en daar aanzienlijk, korter. Bij de keuze van hierna op te nemen teksten zijn de relevantie voor de uitvoeringspraktijk bij toegelaten instellingen en de beleidsmatige raakvlakken met de voor toegelaten instellingen specifieke aanvullingen op het wetsvoorstel MO leidraad geweest.

Aanhef

Uit de tekst wordt duidelijk, dat hoofdstuk IV, afdeling 2, van de Woningwet als opgenomen in artikel II een tijdelijke voorziening is.

Onderdelen a tot en met d en f tot en met k

Deze wetstechnische voorzieningen in andere onderdelen van de Woningwet dan hoofdstuk IV houden direct verband met de voorlopige voorziening die in onderdeel e is opgenomen.

Onderdeel e

artikel 22 van de Woningwet

Het *eerste lid* is naar de strekking gelijk aan artikel 305 lid 2 van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO. Geregeld wordt dat de bepalingen over fusie en splitsing (titel 7), het recht van enquête (afdeling 2 van titel 8) en de jaarrekening en het jaarverslag van toepassing zijn op de toegelaten instelling. Titel 9 is in de opsomming opgenomen om er geen twijfel over te laten bestaan dat het stelsel van toepassing is op een door een toegelaten instelling in stand gehouden onderneming in de zin van artikel 360 lid 3 van Boek 2 BW, dat titel 9 van toepassing verklaart op verenigingen en stichtingen die een onderneming in stand houden. Een dergelijke onderneming zal dan ook in het handelsregister dienen te worden ingeschreven.

Titel 1 van Boek 2 BW is niet in de opsomming van dit lid opgenomen, omdat deze titel naar zijn aard – bevattende de algemene bepalingen – vanzelfsprekend van toepassing is. Uitgangspunt is dat de eerste titel van Boek 2 BW en de in dit lid genoemde titels onverkort gelden, tenzij er in afdeling 2 als voorgesteld in artikel II van afgeweken wordt. Voor zover wordt aangehaakt bij artikelen die ook voor de vereniging en de stichting gelden, kan ook op de daarbij ontwikkelde jurisprudentie worden aangesloten.

In het *tweede lid* is geregeld dat ook titel 2 van Boek 2 BW (verenigingen) en titel 6 van dat boek (stichtingen) op toegelaten instellingen van toepassing zijn. In de wijziging van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO is dat niet geregeld, omdat artikel 26a (het basisartikel voor de vereniging tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming) respectievelijk artikel 285a (het basisartikel voor de stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming) van Boek 2 BW daarin voorzien.

artikel 23 van de Woningwet

Voor een toelichting op dit artikel wordt verwezen naar § 4.2 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting en de toelichting op artikel 23, tweede en vierde lid, van de Woningwet als opgenomen in artikel I.

artikel 24 van de Woningwet

Dit artikel is gelijk aan artikel 307 van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO.

Met de in het *tweede lid* geregelde betrokkenheid van de belanghebbendenvertegenwoordiging bij een statutenwijziging, en die van de raad van toezicht, neergelegd in artikel 27, eerste lid, onderdeel d, van de Woningwet als opgenomen in artikel II, wordt gegarandeerd dat het bestuur geen misbruik kan maken van zijn bevoegdheid om de statuten te wijzigen.

In het *zevende lid* is aangegeven welke artikelen van Boek 2 BW buiten toepassing worden verklaard, ten einde buiten twijfel te stellen welke bepalingen over statutenwijziging uit de titels 2 en 6 van dat boek niet van toepassing zijn op toegelaten instellingen. Artikel 42 van Boek 2 BW over de oproeping van een vergadering van een toegelaten instelling die een vereniging is waarin over de statutenwijziging wordt gesproken, blijft onverminderd van toepassing evenals artikel 43 lid 1 van Boek 2 BW over de stemverhouding die daarvoor nodig is. De regeling over statutenwijziging uit titel 6 wordt in haar geheel opzij gezet (artikelen 293 en 294 van Boek 2 BW). Het gaat hier met name om de wijziging van de statuten door de rechter. Bij de toegelaten instelling is die mogelijkheid niet meer nodig. Er zijn voldoende geledingen binnen de toegelaten instelling die afdoende druk op het bestuur kunnen uitoefenen om een voorstel tot statutenwijziging te doen.

artikel 25 van de Woningwet

Het *eerste lid* is gelijk aan artikel 307a lid 1 van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO.

Voor een toelichting op het *tweede en derde lid* wordt verwezen naar de toelichting op artikel 24, eerste respectievelijk tweede lid, van de Woningwet als opgenomen in artikel I.

Ingevolge het *vierde lid*, dat gelijk is aan artikel 307a lid 2 van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO, moet de benoeming van bestuurders geschieden aan de hand van een profielschets. Daarin wordt een omschrijving gegeven van de geschiktheidseisen waaraan kandidaten voor de functie idealiter zouden moeten voldoen, zoals opleiding, ervaring, deskundigheid, en overige kwaliteiten. De profielschets dwingt ertoe bij voorbaat te bepalen welke persoon gezocht wordt en zij biedt de organen die haar opstellen de mogelijkheid op indirecte wijze invloed uit te oefenen bij de keuze van de kandidaat. De profielschets geeft een objectieve omschrijving van de kwalificaties van de gezochte persoon, aan de hand waarvan deze beoordeeld en aangesteld dan wel afgewezen kan worden en aan de hand waarvan het orgaan dat de keuze voor de bestuurder of commissaris maakt, daarover verantwoording kan afleggen. Bij een toegelaten instelling die een vereniging is, stelt het bestuur de profielschets op en legt deze voor aan de algemene vergadering, die deze vaststelt. Bij een toegelaten instelling die een stichting is, stelt het bestuur zelf de profielschets vast. In beide gevallen is nog, ingevolge artikel 27, eerste lid, onderdeel i, van de Woningwet als in artikel II opgenomen, de instemming met dit besluit door de raad van toezicht nodig. Als de raad er niet mee wil instemmen en de betrokkenen er onderling niet uitkomen, is hierop ingevolge artikel 29, tweede lid, van de Woningwet als in artikel II opgenomen de interne regeling van de in de statuten vastgelegde geschillenregeling van toepassing. Dat betekent tevens dat het ontbreken van instemming geen werking jegens derden heeft.

Het *vijfde lid*, dat gelijk is aan artikel 307a lid 3 van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO, bepaalt dat de statuten aan de belanghebbendenvertegenwoordiging de bevoegdheid kunnen verlenen om bindend kandidaten voor te dragen voor benoeming tot bestuurder. Ook hierbij moet de profielschets in acht genomen worden en de voordracht kan worden gepasseerd als deze in strijd is met de profielschets. Daartoe dient de belanghebbendenvertegenwoordiging de beschikking te krijgen over die profielschets ten einde er bij haar bindende voordracht rekening mee te kunnen houden. Zij heeft geen invloed op de inhoud van de profielschets.

Het *zesde lid* is gelijk aan artikel 307a lid 4 van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO.

In de algemene maatregel van bestuur, genoemd in het *zevende lid*, kunnen aan bestuurders te stellen nadere eisen worden opgenomen. Verwezen wordt naar de toelichting op artikel 24, derde lid, van de Woningwet als opgenomen in artikel I.

Het *achtste lid* is gelijk aan artikel 307a lid 5 van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO.

artikel 26 van de Woningwet

Voor een toelichting op dit artikel wordt verwezen naar de toelichting op artikel 25 van de Woningwet als opgenomen in artikel I.

artikel 27 van de Woningwet

Dit artikel is gelijk aan artikel 307g van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO, behoudens enkele voor toegelaten instellingen specifieke aanvullingen, opgenomen in het eerste lid, onderdelen c, j, k en l.

Het *eerste lid*, onderdelen a tot en met i, bevat een lijst met algemene besluiten van het bestuur die in elk geval onderworpen zijn aan instemming van de raad van toezicht. De lijst is ontleend aan de artikelen 107a, 164 en 274 van Boek 2 BW. Voor een toelichting op de voor toegelaten instellingen opgenomen specifieke aanvullingen (onderdelen j, k en l) wordt verwezen naar § 12 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting en de toelichting op artikel 26, eerste lid, van de Woningwet als opgenomen in artikel I.

Voor een toelichting op het *tweede lid* wordt verwezen naar de toelichting op artikel 26, tweede lid, van de Woningwet als opgenomen in artikel I.

artikel 28 van de Woningwet

Voor een toelichting op dit artikel wordt verwezen naar de toelichting op artikel 27 van de Woningwet als opgenomen in artikel I.

artikel 29 van de Woningwet

Dit artikel is gelijk aan artikel 307b van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO, behoudens het ontbreken van de algemene vergadering van winstbewijshouders.

artikel 30 van de Woningwet

Met het *eerste lid* wordt de raad van toezicht bij toegelaten instellingen ingesteld. Het is gelijk aan artikel 307c lid 1 van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO.

Het *tweede lid* bevat, evenals artikel 307c lid 2 van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO, het aantal commissarissen waaruit de raad van toezicht ten minste moet bestaan. Bij grotere toegelaten instellingen wordt een minimumaantal van 5 voorgesteld. Verwezen wordt naar de toelichting op artikel 28, eerste lid, van de Woningwet als opgenomen in artikel I.

Voor een toelichting op het *derde lid* wordt verwezen naar de toelichting op artikel 28, tweede lid, van de Woningwet als opgenomen in artikel I.

Het *vierde lid* is gelijk aan artikel 307c lid 3 van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO.

Voor een toelichting op het *vijfde en zesde lid* wordt verwezen naar de toelichting op artikel 28, derde en vierde lid, van de Woningwet als opgenomen in artikel I.

Het *zevende en achtste lid* zijn gelijk aan artikel 307c lid 4 en 5 van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO. Voor een toelichting op de profielschets wordt verwezen naar de toelichting op artikel 25, vierde lid, van de Woningwet als opgenomen in artikel II.

Voor een toelichting op het *negende tot en met elfde lid* wordt verwezen naar de toelichting op artikel 28, vijfde tot en met zevende lid, van de Woningwet als opgenomen in artikel I.

Het *twaalfde lid* is gelijk aan artikel 307c lid 6 van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO.

artikel 31 van de Woningwet

Dit artikel, dat gelijk is aan artikel 307e van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO, bevat de algemene taakstelling van de raad van toezicht. De raad heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de toegelaten instelling. Hij staat het bestuur met raad ter zijde. De raad van toezicht dient zich bij de taakvervulling te richten op het belang van de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming, met een bijzondere nadruk op het nagestreefde maatschappelijke belang. De raad heeft niet de taak zich te richten op de behartiging van publieke belangen die de overheid zich stelt. Deze moeten een publiekrechtelijke grondslag hebben en langs publiekrechtelijke weg worden verzekerd.

De raad van toezicht houdt bij zijn oordeel ook de belangen van de bij de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming betrokken belanghebbenden in ogenschouw. Die belanghebbenden hebben weliswaar hun eigen orgaan binnen de toegelaten instelling (zie artikel 33c van de Woningwet als opgenomen in artikel II), maar het is de taak van de raad van toezicht om alle belangen tegen elkaar af te wegen. Daarmee wordt niet gesuggereerd dat er een onderscheid bestaat tussen het maatschappelijke belang en het belang van de betrokken belanghebbenden, maar de belangen van de afzonderlijke categorieën belanghebbenden vormen soms slechts een onderdeel van het overkoepelende maatschappelijke belang. De raad van toezicht moet al die afzonderlijke deelbelangen plus het overkoepelende algemene belang in ogenschouw houden.

De raad van toezicht kan zijn taak concretiseren door bijvoorbeeld het bestuur met klem te verzoeken kwaliteitsbevorderende instrumenten te gebruiken, zoals visitaties, en daarover te rapporteren. Deze praktijk is in toenemende mate gebruikelijk in de volkshuisvesting. Verwezen wordt naar § 11.3 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

artikel 32 van de Woningwet

Dit artikel is gelijk aan artikel 307f van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO.

artikel 33a van de Woningwet

Dit artikel is naar de strekking gelijk aan artikel 307d van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO. De mogelijkheid om de gehele raad van toezicht te ontslaan is, in tegenstelling tot in artikel 307d dat deze mogelijkheid ook, zij het impliciet, biedt, uitdrukkelijk in de bepaling opgenomen. Daarmee is in dat opzicht aangesloten bij de redactie van artikel 33b van de Woningwet als in artikel II opgenomen (dat gelijk is aan artikel 30 van de Woningwet als in artikel I opgenomen).

artikel 33b van de Woningwet

Voor een toelichting op dit artikel wordt verwezen naar de toelichting op artikel 30 van de Woningwet als opgenomen in artikel I.

artikel 33c van de Woningwet

Met het *eerste lid* wordt de belanghebbendenvertegenwoordiging bij toegelaten instellingen ingesteld. Het is gelijk aan artikel 307h lid 1 van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO.

Dit orgaan dient representatief te zijn voor de bij de maatschappelijke onderneming betrokken belanghebbenden. De statuten moeten nader bepalen wie dit zijn.

Het *tweede en derde lid* zijn gelijk aan artikel 307h leden 2 en 3 van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO. In het derde lid is de mogelijkheid opgenomen dat de statuten bepalen dat de belanghebbendenvertegenwoordiging per onderneming opereert. Bij grotere toegelaten instellingen met verschillende ondernemingen is het van belang dat er per onderneming contact onderhouden wordt met het desbetreffende veld en niet alleen op het centrale niveau. Het instellen van een belanghebbendenvertegenwoordiging per onderneming tast een eventuele statutaire bevoegdheid om bindende voordrachten voor bestuur of raad van toezicht te doen niet aan. De statuten zullen dan moeten bepalen of dit recht aan elk van de belanghebbendenvertegenwoordigingen, aan de belanghebbendenvertegenwoordigingen gezamenlijk of aan een centrale belanghebbendenvertegenwoordiging toekomt.

Het *vierde en vijfde lid* zijn gelijk aan artikel 307h leden 4 en 5 van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO. In het zesde lid wordt een scheiding aangebracht tussen de belanghebbendenvertegenwoordiging enerzijds en medezeggenschapsraden en andere bestaande raden van belanghebbenden, zoals huurdersorganisaties, anderzijds. De bepalingen over de belanghebbendenvertegenwoordiging in deze afdeling laten de bevoegdheden van andere vormen van inspraak onverlet. Het is aan de statuten om te bepalen of dergelijke raden deel uitmaken van de belanghebbendenvertegenwoordiging of hoe in het andere geval hun bevoegdheden zich tot elkaar verhouden. Voor zover bevoegdheden van de belanghebbendenvertegenwoordiging enerzijds en die van reeds bestaande raden anderzijds dezelfde zijn, kunnen deze tegelijkertijd, tezamen en op gelijke wijze worden uitgeoefend. Op deze wijze kan de belanghebbendenvertegenwoordiging functioneren als een middel ter ordening van alle bestaande invloeden. Waar specifieke bevoegdheden die zijn toegedeeld aan bestaande raden niet worden gedeeld, zullen ze afzonderlijk uitgeoefend dienen te worden. Deze specifieke bevoegdheden kunnen niet in de statuten van de toegelaten instelling worden uitgesloten of ingeperkt. Dit betekent dat de specifieke bevoegdheden die huurdersorganisaties hebben op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder afzonderlijk kunnen worden uitgeoefend en dat de toegelaten instellingen ook moeten voldoen aan de verplichtingen die voor hen jegens de huurdersorganisaties uit die wet voortvloeien.

artikel 33d van de Woningwet

Dit artikel is gelijk aan artikel 307i van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO.

artikel 33e van de Woningwet

Dit artikel is gelijk aan artikel 307n van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO, op twee verschillen na die specifiek voor toegelaten instellingen zijn. Die verschillen zijn eveneens geregeld in artikel 31 van de Woningwet als opgenomen in artikel I.

Blijkens het *eerste lid* is de termijn voor toegelaten instellingen voor het opmaken van de jaarstukken niet vijf maanden na afloop van het boekjaar, zoals bepaald in artikel 307n lid 1 van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO, maar vier maanden. De mogelijkheid om in sectorwetgeving de eerstbedoelde termijn te bekorten is uitdrukkelijk genoemd in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel MO (Kamerstukken II 2008/09, 32 003, nr. 3, p. 31). In het geval van toegelaten instellingen is de termijn op vier maanden gesteld, omdat met een termijn van maximaal vijf maanden voor de ter inzage legging en een termijn van maximaal twee maanden daarna voor de vaststelling van de jaarstukken, samen zeven maanden, niet meer zou kunnen worden vastgehouden aan de datum van 1 juli van het opvolgende boekjaar voor toezending van de vastgestelde jaarstukken aan de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie en aan de Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen

volkshuisvesting. Het is echter wel de bedoeling om aan die datum vast te houden (zie artikel 32 van de Woningwet als opgenomen in artikel I en artikel 33g van de Woningwet als opgenomen in artikel II).

In dit artikel is artikel 307n lid 5 van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO niet opgenomen. In het stelsel van verantwoording door en toezicht op toegelaten instellingen past op voorhand geen ontheffing van de verplichting om de jaarstukken op te maken, over te leggen of vast te stellen. De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie en de Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting zouden in dat geval niet over de jaarstukken van een of meer toegelaten instellingen komen te beschikken, wat met een goede uitoefening van hun toezicht niet verenigbaar is.

Het *vijfde lid*, gelijk aan artikel 307n lid 6 van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO, bepaalt welke artikelen uit titel 9 van Boek 2 BW over het jaarrekeningenrecht niet van toepassing zijn.

Het gaat ten eerste om artikel 360 lid 3 van Boek 2 BW dat een bijzondere regeling voor de stichting en vereniging inhoudt, die wordt vervangen door het onderhavige artikel.

Ten tweede wordt de in artikel 362 lid 8 van Boek 2 BW opgenomen mogelijkheid voor de toegelaten instelling om de jaarrekening op basis van de internationale jaarrekeningenstandaard IFRS op te stellen uitgesloten. Vooral nog lijkt toepassing daarvan geen toegevoegde waarde te vormen voor de toegelaten instelling.

Ten derde zijn de artikelen 396 en 397 van Boek 2 BW buiten toepassing verklaard; blijkens artikel 26, eerste lid, onderdeel a, onder 2^e, is artikel 396 leden 6, 7 en 8 van Boek 2 BW nu al niet van toepassing op toegelaten instellingen. In die artikelen is opgenomen dat kleine en middelgrote rechtspersonen alleen een beknopte balans en toelichting als jaarrekening hoeven te publiceren en verder zijn vrijgesteld van de jaarrekeningverplichtingen. Deze financiële informatie is echter met name bij kleine rechtspersonen dermate beknopt, dat zij voor toegelaten instellingen onvoldoende geacht wordt. Het uitsluiten van toegelaten instellingen van deze vrijstellingen past bij hun bijzondere positie in de maatschappij, het belang dat zij vertegenwoordigen en de publieke middelen die zij ter beschikking hebben gekregen. Aangezien er in dit artikel, evenals in het wetsvoorstel MO, niets is bepaald over de wijze van publiceren van de jaarstukken, geldt hier artikel 394 uit titel 9 van Boek 2 BW, zodat publicatie dient te geschieden in het handelsregister.

artikel 33f van de Woningwet

Dit artikel is gelijk aan artikel 307o leden 1 en 2 van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO. Het derde lid van laatstgenoemd artikel is niet opgenomen. Dit houdt verband met het niet in dit wetsvoorstel opnemen van artikel 307j van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO. Voor een toelichting daarop wordt verwezen naar paragraaf 13.3 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

artikel 33g van de Woningwet

Voor een toelichting op dit artikel wordt verwezen naar § 13.4 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting en de toelichting op artikel 32 van de Woningwet als opgenomen in artikel I.

artikel 33h van de Woningwet

Het *eerste en tweede lid* van dit artikel zijn gelijk aan artikel 307p van Boek 2 BW als opgenomen in het wetsvoorstel MO, met dien verstande dat dit artikel mede betrekking heeft op de jaarverslagen van toegelaten instellingen.

Voor een toelichting op de in het *derde lid* opgenomen mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften over dit onderwerp te geven, wordt verwezen naar de toelichting op artikel 33 van de Woningwet als opgenomen in artikel I.

artikel 33i van de Woningwet

Met het wetsvoorstel MO wordt artikel 344 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek zodanig aangevuld dat het recht van enquête ook van toepassing zal zijn op stichtingen en verenigingen tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming. Dit is een van de kernpunten van dat wetsvoorstel. Genoemd artikel 344 is al van toepassing op toegelaten instellingen, mits zij een of meer ondernemingen in stand houden en er op grond van de wet een ondernemingsraad moet worden ingesteld. Nu een organisatorische basis wordt gelegd onder de maatschappelijke onderneming, in de vorm van een raad van toezicht en een belanghebbendenvertegenwoordiging, is het mogelijk dit laatste orgaan een recht tot het verzoeken om een enquêteonderzoek toe te kennen. Met het verlenen van het enquêterecht aan de belanghebbendenvertegenwoordiging wordt een effectieve maatschappelijke inbedding van dit orgaan beoogd. Het voorstel sluit aan bij het op 15 april 2005 verschenen advies over "Ondernemerschap voor de publieke zaak" van de Sociaal Economische Raad waarin unaniem is gepleit voor de invoering van een wettelijk verankerd enquêterecht voor de belanghebbenden bij ondernemingen in de publieke sector.

Het enquêterecht is in het huidige recht van toepassing op toegelaten instellingen die een onderneming in stand houden waarin ten minste 50 personen werkzaam zijn. De algemene beleidslijn is dat het enquêterecht aan belanghebbenden kan worden toebedeeld als dit gezien de aard van de rechtspersoon noodzakelijk is, welke noodzaak doorgaans voortvloeit uit de omvang van de rechtspersoon. Gezien de belangrijke plaats die het enquêterecht inneemt binnen de structuur van de vereniging of stichting tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming is er in dit geval geen ondergrens opgenomen.

Met dit artikel wordt, overeenkomstig de met het wetsvoorstel MO voorgestelde wijziging van artikel 346 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, voorgesteld mogelijk te maken dat de belanghebbendenvertegenwoordiging en de Minister voor WWI de ondernemingskamer van het Hof te Amsterdam kunnen verzoeken een enquête in te stellen naar het beleid en de gang van zaken in de toegelaten instelling. Het gaat hier dus niet om kwalitatief toezicht op de activiteiten van de toegelaten instelling. Die blijft immers onderhevig aan de regels in de Woningwet en het toezicht daarop door de Minister voor WWI en de autoriteit. De redelijkerwijs noodzakelijke kosten komen voor rekening van de toegelaten instelling. Door de Minister voor WWI de bevoegdheid te geven een enquêteverzoek in te dienen, heeft hij een maatregel in handen waarmee hij binnen het privaatrechtelijke stelsel van de toegelaten instelling kan optreden in die gevallen waarin alle andere organen en betrokkenen hun verantwoordelijkheid niet nemen, terwijl de ernst van de situatie in de individuele toegelaten instelling ingrijpen noodzakelijk maakt in het algemeen belang. Naast de belanghebbendenvertegenwoordiging blijven op grond van artikel 346 onder a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek ook de leden van een toegelaten instelling die een vereniging is bevoegd tot het indienen van een verzoek tot enquête zoals in dat onderdeel omschreven. Uitgangspunt van het wetsvoorstel MO is immers dat de algemene bepalingen inzake verenigingen van toepassing blijven op de vereniging tot instandhouding van een maatschappelijke onderneming, tenzij in dat wetsvoorstel anders is aangegeven.

Artikel III

De toegelaten instellingen die op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet als zodanig bestaan, dienen ervoor te zorgen dat hun statuten, rechtsvorm en organisatie binnen een jaar na dat tijdstip voldoen aan het bepaalde bij of krachtens dit, tot wet verheven, wetsvoorstel. Voor het in overeenstemming brengen van hun verbandingen met het voorgestelde artikel 21 van de Woningwet geldt een termijn van twee jaar, die door de autoriteit kan worden verlengd met ten hoogste twee jaar. Deze termijn is langer, omdat het wetsvoorstel kan inhouden dat die toegelaten instellingen dochtermaatschappijen moeten afstoten of de structuur daarvan grondig moeten herzien, en daarvoor kan een termijn van een jaar in de praktijk te kort blijken.

Artikel IV

Met dit artikel wordt voorkomen dat bestaande toegelaten instellingen die een niet bij notariële akte opgerichte vereniging zijn met een gebrek in hun oprichting worden geconfronteerd dat zij met een gang naar de notaris dienen te repareren. Dit bespaart hen buitensporige administratieve lasten.

Artikel V

Tot de vermogensbestanddelen, bedoeld in het voorgestelde *vierde lid*, behoort in elk geval al datgene dat noodzakelijk is om de taken van het CFV te continueren. Voorts bewerkstelligt deze bepaling een probleemloze overgang van de rechten en verplichtingen van het CFV aan de autoriteit.

Indien het CFV is betrokken in wettelijke procedures en rechtsgedingen, treedt de autoriteit in zijn plaats (voorgestelde *elfde lid*).

Het voorgestelde *twaalfde lid* zorgt ervoor dat archiefbescheiden betreffende zaken die bij de instelling van de autoriteit nog niet zijn afgedaan, aan haar worden overgedragen. De autoriteit heeft die bescheiden immers nodig bij de afdoening van die zaken. Daarnaast kan de autoriteit voor historisch onderzoek behoefte hebben aan archiefbescheiden betreffende zaken die bij haar instelling wel zijn afgedaan. Dergelijke archiefbescheiden kunnen door de zorgdrager in de zin van de Archiefwet 1995 tijdelijk ter beschikking worden gesteld van de autoriteit. Na afloop van de terbeschikkingstelling keren die archiefbescheiden terug naar het archief waaruit ze afkomstig zijn. Aldus wordt voorkomen dat het oorspronkelijke archief van het CFV door overdracht van archiefbescheiden aan de autoriteit incompleet wordt en zijn rol als bron voor verantwoording en voor historisch onderzoek niet meer optimaal kan vervullen.

Verwezen wordt verder naar de toelichting op artikel I, de voorgestelde artikelen 47, 48, 50 en 51 van de Woningwet.

Artikel VII

Eind 1999 is de uitvoering van de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting, ofwel de bruteringsoperatie, afgerond. Op 23 januari 2001 is de evaluatie van de bruteringsoperatie 1993-1999 (Kamerstukken II 2000/01, 23 817, nr. 64) aan de Tweede Kamer aangeboden.

Op 18 juni 2002 heeft het Europese Hof voor de Rechten van de Mens uitspraak gedaan op een klacht van de toegelaten instelling Woonbron, mede namens andere toegelaten instellingen, in verband met een ongelijke behandeling bij de afkoop van subsidies op basis van de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 (application 47122/99). Het Hof heeft de betrokken klacht niet ontvankelijk verklaard. Daarmee was de uitvoering van de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting definitief afgerond, en is intrekking van die wet mogelijk geworden. Met dit artikel wordt voorgesteld die wet daadwerkelijk in te trekken.

Artikel XII

Aan de in het voorgestelde *eerste lid* bedoelde evaluatie zal ook de Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting haar volle medewerking moeten geven. Dat vloeit voort uit artikel 20 van de Kaderwet.

Ingevolge artikel 39, eerste lid, van de Kaderwet zal de Minister voor WWI elke vijf jaar een verslag aan beide kamers moeten doen toekomen ten behoeve van de beoordeling van de doelmatigheid en doeltreffendheid van het functioneren van de autoriteit. Een dergelijk verslag zal voor de eerste maal worden opgesteld in het kader van de in het voorgestelde eerste lid neergelegde algemene evaluatie van deze voorgestelde wet en maakt deel daarvan uit. Uit dit lid volgt dat het eerste zodanige verslag dat alleen op de autoriteit betrekking heeft, vijf jaar later aan de beide kamers der Staten-Generaal zal worden gezonden. Die termijn komt

overeen met de termijn, genoemd in artikel 39, eerste lid, van de Kaderwet. Krachtens die wet volgen opvolgende verslagen telkens vijf jaar daarna.

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,