
Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Geldend van 01-01-2016 t/m heden

Besluit van 16 juni 2015, houdende nieuwe nadere regels betreffende toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen en nadere regels betreffende wooncoöperaties (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015)

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

Op de voordracht van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van 24 maart 2015, nr. 2015-0000176563, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op de artikelen 1, eerste lid, 18a, vierde lid, 19, zesde lid, 20, vijfde lid, 21, tweede lid, onderdelen d en e, en vierde en vijfde lid, 21a, tweede en derde lid, 21c, eerste en tweede lid, 21f, 25, tweede lid, 26, eerste lid, aanhef en onderdeel i, en tweede lid, 27, eerste en vijfde lid, 30, derde lid, 31, vierde lid, 35, eerste en tweede lid, 36, eerste lid, 36a, vijfde lid, 38, vierde lid, 41a, tweede lid, 41b, derde lid, 41c, tweede en derde lid, 41d, 42, tweede lid, tweede volzin, 43, derde lid, 44, zesde lid, 44a, tweede lid, 44c, eerste lid, aanhef en onderdelen b, c, f en g, en vierde lid, 45, eerste lid, tweede lid, onderdeel f, onder 2°, en zesde lid, 46, tweede lid, eerste volzin, 47, eerste lid, onderdeel f, en tweede, vierde en vijfde lid, 48, eerste, tweede, derde, vijfde, zesde en zevende lid, 49, zesde en zevende lid, 50, derde lid, 50a, eerste en tweede lid, 50b, derde lid, 50c, tweede lid, 53, vierde lid, onderdeel c, en vijfde lid, 54, eerste lid, 55a, tweede lid, 55b, derde lid, 56, 57, eerste lid, 58, tweede lid, 61, vierde lid, 61c, 61lb en 104a, tweede lid, van de Woningwet, artikel II, twaalfde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, alsmede de artikelen 16, eerste lid, van de Arbeidsomstandighedenwet, 45 van de Comptabiliteitswet 2001, 21, derde lid, van de Drinkwaterwet, 6.6, eerste lid, van de Waterwet, 1, tweede lid, van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, 63 van de Wet inrichting landelijk gebied, 8.1a, derde lid, en 10.12, tweede lid, van de Wet luchtvaart, 5.16a, eerste en tweede lid, en 10.2, tweede lid, van de Wet milieubeheer, 1.3, tweede lid, van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector, 31a, vijfde lid, van de Wet op de ondernemingsraden, 3.37, 4.1, vierde lid, 4.3, eerste lid, en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, 1, tweede lid, van de Wet toezicht accountantsorganisaties, 37h van de Wet waardering onroerende zaken en 162 van het Wetboek van Strafvordering;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 10 juni 2015, nr. W04.15.0089/I); Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van 16 juni 2015, nr. 2015-000335173, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Hoofdstuk I. Algemene bepalingen

§ 1. Begripsomschrijvingen

Artikel 1

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

- *Autoriteit Consument en Markt*: Autoriteit Consument en Markt, genoemd in artikel 2, eerste lid, van de Instellingswet Autoriteit Consument en Markt;
- *basisrentelening*: lening met een vaste contractrente vermeerderd met een opslag die periodiek door de instantie die die lening verstrekt wordt herzien, welke voldoet aan de eisen voor het verstrekken van borging als opgenomen in de standaardleningovereenkomst van de borgingsvoorziening;
- *beleggingen*: door toegelaten instellingen of dochtermaatschappijen uitgezette middelen die tijdelijk niet benodigd zijn om aan hun lopende financiële verplichtingen te voldoen, met uitzondering van financiële derivaten;
- *bewonersorganisaties*: in het belang van huurders van wooneenheden van toegelaten instellingen werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1,

- eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder;
- *complex*: een verzameling van meer dan één in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, bouwkundig of anderszins een eenheid vormen;
- *daeb-tak*: administratief afzonderlijk ingericht deel van de toegelaten instelling, dat werkzaamheden verricht die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang;
- *financiële derivaten*:
 - a. financiële contracten waarvan de waarde is afgeleid van een onderliggende waarde of een referentieprijs, of
 - b. onderdelen van financiële contracten die, op zichzelf beschouwd, financiële contracten als bedoeld in onderdeel a zijn;
- *financiële onderneming*: onderneming die in een lidstaat het bedrijf van kredietinstelling mag uitoefenen, beleggingsdiensten mag verlenen, beleggingsinstellingen mag beheren, rechten van deelneming in een beleggingsmaatschappij mag aanbieden, of het bedrijf van verzekeraar mag uitoefenen;
- *fuserende toegelaten instelling*: toegelaten instelling of instellingen die, al dan niet gezamenlijk met andere bij een fusie betrokken rechtspersonen of vennootschappen, een verzoek om goedkeuring van een door haar of hen voorgenomen fusie indient of indienen, of die indiening voorbereiden;
- *fusie*: fusie als bedoeld in artikel 309 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- *gemengd complex*: complex waarvan zowel woongelegenheden deel uitmaken met betrekking tot welke de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, als woongelegenheden deel uitmaken met betrekking tot welke die waardering kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag;
- *gemengd geliberaliseerd complex*: gemengd complex waarin met betrekking tot minder dan 10% van de daarvan deel uitmakende woongelegenheden de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag;
- *gemengd gereguleerd complex*: gemengd complex waarin met betrekking tot 10% of meer van de daarvan deel uitmakende woongelegenheden de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag;
- *getaxeerd*: na een taxatie overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften opgenomen in een taxatierapport dat is opgesteld door een onafhankelijke taxateur die is ingeschreven in een register dat tot doel heeft zijn deskundigheid te waarborgen, dan wel opgenomen in een document dat als ten minste even betrouwbaar kan worden beschouwd als een zodanig taxatierapport;
- *hedging*: door het sluiten van payer swaps afdekken dan wel beperken van risico's die gepaard gaan met een stijging van de rente op variabele leningen;
- *herstructurering*:
 - a. transformeren van onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang in onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, door middel van:
 - 1°. het slopen van onroerende zaken als eerstgenoemd in de aanhef en het ter plaatse van die sloop bouwen van onroerende zaken als laatstgenoemd in de aanhef, of
 - 2°. het zodanig treffen van ingrijpende voorzieningen aan of het samenvoegen van onroerende zaken als eerstgenoemd in de aanhef, dat die zaken nadien onroerende zaken als laatstgenoemd in de aanhef zijn, of
 - b. verwerven van onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang teneinde die zaken te transformeren overeenkomstig onderdeel a, en vervolgens dat zodanig transformeren;
- *intrinsieke waarde*: waarde van een aandeel in een rechtspersoon of vennootschap, verkregen door het saldo van activa en schulden van die rechtspersoon of vennootschap te delen door het aantal aandelen in die rechtspersoon of vennootschap;
- *investering*: aangaan van een verplichting of achtereenvolgende samenhangende verplichtingen tot het doen bouwen of verwerven van onroerende of roerende zaken respectievelijk met elkaar samenhangende onroerende of roerende zaken, of het beschikbaar stellen van eigen of vreemd vermogen of verlenen van garanties aan of ten behoeve van een

- verbonden onderneming;
- *leegwaarde*: marktwaarde vrij van huur en gebruik;
- *lidstaat*: lidstaat van de Europese Unie, andere staat die partij is bij de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte, en Zwitserland;
- *liquiditeitsbuffer*: som van de liquide middelen van een toegelaten instelling, haar direct of vrijwel direct liquide te maken beleggingen en de direct opeisbare en met het oog op het bereiken van een voldoende omvang van die buffer aan te wenden leningsfaciliteiten;
- *marktwaarde*:
 - a. voor de toepassing van het bepaalde bij en krachtens dit lid en de artikelen 25, 26, 61, eerste lid, en 69, eerste en vierde lid: waarde waartegen een onroerende zaak in de gebruiksstaat waarin die zich bevindt wordt overgedragen in een situatie waarin partijen volledig geïnformeerd, prudent en niet onder enigerlei dwang handelen en
 - b. voor de toepassing van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 31, eerste en derde lid, 44, derde lid, 61, vijfde lid, 75, tweede lid, 79, tweede lid, 80, tweede lid, en 82, tweede lid: waarde van een onroerende zaak in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens artikel 31;
- *niet-daeb-tak*: administratief afzonderlijk ingericht deel van de toegelaten instelling, dat werkzaamheden verricht die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang;
- *payer swap*: renteswap van de partij die een vaste rente betaalt en een variabele rente ontvangt;
- *rating*: taxatie van de kredietwaardigheid van een financiële onderneming of een lidstaat;
- *ratingbureau*: bureau dat een rating verstrekt;
- *rentecap*: financieel derivaat tussen twee partijen bij of inzake een financiering, waarbij de koper tegen betaling van een geldsom gedurende een bij dat derivaat overeengekomen periode de garantie van een ten hoogste te betalen rentetarief verkrijgt;
- *renteswap*: financieel derivaat tussen twee partijen om gedurende een bij dat derivaat overeengekomen periode kasstromen in de vorm van rentebetalingen uit te wisselen;
- *saneringsplan*: plan als bedoeld in de artikelen 29, eerste lid, en 57, eerste lid, onderdeel a, van de wet;
- *splitsing*: splitsing als bedoeld in artikel 334a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- *variabele lening*: lening waarvan de rente elke 12 maanden of vaker wordt herzien;
- *wet*: Woningwet;
- *WOZ-waarde*: aan een onroerende zaak overeenkomstig de artikelen 17 en 18 van de Wet waardering onroerende zaken toegekende waarde, vastgesteld overeenkomstig artikel 22, eerste lid, van die wet.

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

Hoofdstuk II. Wooncoöperaties

Artikel 2

1. Op het tijdstip van de oprichting van een wooncoöperatie bestaat de meerderheid van haar leden uit personen met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b.
2. De wooncoöperatie heeft bij haar oprichting een coöperatieplan, waarover met toegelaten instellingen overleg is gevoerd. Het coöperatieplan bevat in elk geval een regeling omtrent de wijze waarop de wooncoöperatie bijdraagt aan het onderhoud en het beheer van de woongelegenheden die door haar leden worden bewoond, en, indien de wooncoöperatie zich ten doel stelt aan dat onderhoud en beheer bij te dragen nadat haar leden de door hen bewoonde woongelegenheden in eigendom hebben verworven, een regeling omtrent het na haar oprichting door toegelaten instellingen aan hen vervreemden van die woongelegenheden.
3. De betrokken toegelaten instelling stelt voor het opstellen van het coöperatieplan eenmalig financiële middelen, ter hoogte van een door haar te bepalen bedrag van ten minste € 5.000, ter beschikking op verzoek van degenen die ten overstaan van haar aannemelijk hebben gemaakt dat

zij de leden van de wooncoöperatie zullen zijn, onder vermelding van de door hen bewoonde woongelegenheden. Indien meerdere toegelaten instellingen woongelegenheden in eigendom hebben die worden bewoond door personen die lid van de wooncoöperatie zullen zijn, wordt dat verzoek op hetzelfde tijdstip bij die toegelaten instellingen ingediend en stelt elk van die toegelaten instellingen een deel van de in de eerste volzin bedoelde financiële middelen ter beschikking naar rato van het aandeel van haar zodanige woongelegenheden in het totaal van die zodanige woongelegenheden, in welk geval die toegelaten instellingen het bedrag van die financiële middelen gezamenlijk bepalen op ten minste € 5.000.

4. De betrokken toegelaten instelling doet verzoeken als bedoeld in het derde lid, eerste volzin, aan Onze Minister toekomen. Zij willigt elk verzoek van degenen, bedoeld in het derde lid, eerste volzin, in om met hen overleg over het coöperatieplan te voeren. In het geval, bedoeld in de tweede volzin van het derde lid, is de verplichting, bedoeld in de tweede volzin van dit lid, uitsluitend van toepassing op een zodanig verzoek aan de betrokken toegelaten instellingen gezamenlijk.

Artikel 3

De toegelaten instelling die een woongelegheden aan een lid van de wooncoöperatie vervreemdt, reserveert voor dat lid of de wooncoöperatie een bedrag ter hoogte van de door die toegelaten instelling voorziene uitgaven aan onderhoud aan die woongelegheden in de eerste vijf jaar na die vervreemding.

Artikel 4

Een toegelaten instelling vervreemdt geen woongelegenheden als bedoeld in artikel 2, derde lid, eerste volzin, gedurende de eenmalige periode die aanvangt op het tijdstip van indiening van het verzoek, bedoeld in die volzin, en eindigt hetzij op het tijdstip van oprichting van de wooncoöperatie, hetzij zes maanden na die indiening ingeval de wooncoöperatie niet binnen die zes maanden is opgericht.

Hoofdstuk III. Algemene bepalingen inzake toegelaten instellingen

§ 1. Toelating

Artikel 5

Het verzoek, bedoeld in artikel 19, eerste lid, tweede volzin, van de wet, gaat in elk geval vergezeld van:

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

Artikel 6

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

§ 2. Vereffening

Artikel 7

1. Teneinde te voldoen aan artikel 20, vijfde lid, tweede volzin, van de wet verkoopt Onze Minister of de persoon of instantie, bedoeld in de eerste volzin van dat lid, het overschot, bedoeld in artikel 23b lid 1 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover daartoe iets anders dan geld behoort en de statuten van de ontbonden vereniging of stichting of een rechterlijke beschikking geen nadere aanwijzing behelzen. De verkoop geschiedt in het openbaar naar de plaatselijke gewoonten en op de gebruikelijke voorwaarden. Onze Minister of die persoon of instantie kan bepalen in welke volgorde woongelegenheden als bedoeld in artikel 46, eerste lid, onderdeel b, van de wet en gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet ter verkoop worden aangeboden aan de verschillende categorieën mogelijke verkrijgers van die woongelegenheden of gebouwen.
2. Teneinde te voldoen aan artikel 20, vijfde lid, tweede volzin, van de wet besteedt Onze Minister de netto-opbrengst van de verkoop aan subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, van de wet.

§ 3. Het aangaan van verbindingen

Artikel 8

1. Het verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 21, tweede lid, eerste volzin, van de wet gaat in elk geval vergezeld van:
 - a. een uiteenzetting waarin de toegelaten instelling aannemelijk maakt dat het voornemen om zich in de zin van artikel 21 van de wet te verbinden met een andere rechtspersoon of vennootschap in het belang van de volkshuisvesting is;
 - b. de zienswijzen van de gemeenten waar de toegelaten instelling of die rechtspersoon of vennootschap feitelijk werkzaam is;
 - c. de statuten en reglementen of ontwerpstatuten en -reglementen van die rechtspersoon of vennootschap;
 - d. een overzicht van het door de toegelaten instelling verschaft eigen of vreemd vermogen aan elk van de op het tijdstip van indiening van dat verzoek met haar verbonden ondernemingen, en van de door haar aan of ten behoeve van elk van die ondernemingen op dat tijdstip verleende garanties;
 - e. het ondernemingsplan of voorgenomen ondernemingsplan van de betrokken rechtspersoon of vennootschap, waarin in elk geval haar werkzaamheden of voorgenomen werkzaamheden zijn opgenomen en waaruit blijkt welk aandeel haar werkzaamheden of voorgenomen werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting hebben in het geheel van haar werkzaamheden of voorgenomen werkzaamheden;
 - f. het financieringsplan of voorgenomen financieringsplan met betrekking tot die rechtspersoon of vennootschap, waarin in elk geval is opgenomen welke partijen voor welk aandeel eigen of vreemd vermogen aan die rechtspersoon of vennootschap zullen verschaffen;
 - g. een overzicht en een analyse van de financiële situatie van de toegelaten instelling en die van de betrokken rechtspersoon of vennootschap op het tijdstip van indiening van dat verzoek, waaronder in elk geval de meest recente balans van de toegelaten instelling, hun liquiditeits- en solvabiliteitspositie, een aan die posities gerelateerde en naar baten en lasten gespecificeerde meerjarenanalyse van de door hen verwachte kasstromen, hun mogelijkheden tot het aangaan van financiële transacties ten behoeve van het kunnen verrichten van hun werkzaamheden en een analyse van hun leningportefeuille;

- h. een overzicht van de woongelegenheden van de toegelaten instelling met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag, die zij voornemens is in de rechtspersoon of vennootschap onder te brengen;
 - i. indien van toepassing: de meest recente balans, winst- en verliesrekening en begroting van die rechtspersoon of vennootschap;
 - j. de mededeling, bedoeld in artikel 21, tweede lid, tweede volzin, onderdeel b, van de wet en
 - k. andere bescheiden die bijdragen aan een juist en volledig inzicht in de bedrijfsvoering of voorgenomen bedrijfsvoering en de financiering of voorgenomen financiering van die rechtspersoon of vennootschap.
2. De toegelaten instelling doet het verzoek en de stukken, bedoeld in het eerste lid, aan Onze Minister toekomen.
3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 9

1. Onze Minister keurt het zich verbinden, bedoeld in artikel 21, tweede lid, eerste volzin, van de wet, niet goed, indien:
- a. naar zijn oordeel sprake is van een uit dat zich verbinden voortvloeiend niet aanvaardbaar risico dat door de toegelaten instelling in de betrokken rechtspersoon of vennootschap in te brengen vermogen niet voor de volkshuisvesting bestemd blijft;
 - b. het aantal woongelegenheden, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onderdeel h, waaronder mede worden begrepen zodanige woongelegenheden in gemengde geliberaliseerde complexen en waaronder niet worden begrepen andere woongelegenheden in zodanige complexen, hoger is dan 10% van het aantal zodanige woongelegenheden dat de toegelaten instelling op 31 december 2014 in eigendom had;
 - c. door dat zich verbinden strijdigheid zou ontstaan met artikel 81, derde lid, eerste volzin, onverminderd de tweede, derde en vierde volzin van dat lid;
 - d. de verrekening tussen de betrokken rechtspersoon of vennootschap en de toegelaten instelling die het gevolg is van het onderbrengen, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onderdeel h, voor meer dan 60% geschiedt in de vorm van aandelen;
 - e. indien de toegelaten instelling in verband met dat onderbrengen een lening aan die rechtspersoon of vennootschap verstrekt: die lening:
 - 1°. geen hypothecaire geldlening is of
 - 2°. niet voldoet aan het bepaalde bij en krachtens artikel 10, tweede lid en in verband daarmee vierde lid, onverminderd het bepaalde bij en krachtens artikel 10, derde lid en in verband daarmee vierde lid.
 - f. indien het zich verbinden niet inhoudt dat toepassing wordt gegeven aan artikel 50a, eerste lid, van de wet: de betrokken in het belang van de huurders van de woongelegenheden van de betrokken toegelaten instelling werkzame bewonersorganisaties niet met dat zich verbinden instemmen.
2. Onze Minister betreft bij zijn oordeel, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, in elk geval:
- a. de geraamde solvabiliteit van de toegelaten instelling na een zich verbinden als bedoeld in dat lid;
 - b. de verhouding tussen het saldo van de operationele kasstromen en de rentelasten van de toegelaten instelling gedurende de eerste vijf jaren na een zich zodanig verbinden en
 - c. de meest recente beoordeling door de borgingsvoorziening van de kredietwaardigheid van de toegelaten instelling, indien zij leningen als bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, heeft aangetrokken.
3. Onze Minister kan op verzoek van de toegelaten instelling een hoger percentage dan dat, genoemd in het eerste lid, onderdeel b, vaststellen, indien:

- a. de toegelaten instelling bij dat verzoek aannemelijk heeft gemaakt dat toepassing van dat hogere percentage noodzakelijk is om haar financiële continuïteit of die van de betrokken rechtspersoon of vennootschap voldoende te waarborgen, of
- b. aantoot dat toereikend toepassing gegeven kan worden aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet wat betreft haar werkzaamheden die diensten van algemeen economisch belang zijn.

Het bepaalde bij en krachtens artikel 10, eerste lid en in verband daarmee vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.

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

Artikel 10

1. De financiële continuïteit, bedoeld in artikel 21, tweede lid, tweede volzin, onderdeel d, van de wet, is niet voldoende gewaarborgd, indien Onze Minister van oordeel is dat de financiële middelen van de betrokken toegelaten instelling of rechtspersoon of vennootschap onvoldoende zullen blijken te zijn om hun voorgenomen werkzaamheden te kunnen verrichten.
2. Een lening als bedoeld in artikel 21, tweede lid, tweede volzin, onderdeel e, van de wet:
 - a. heeft een rentepercentage dat gelijk is aan de op het tijdstip van indiening van het verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 21, tweede lid, eerste volzin, van de wet geldende rente op tienjarige staatsleningen, vermeerderd met een bij ministeriële regeling te bepalen percentage, en
 - b. wordt afgelost binnen 15 jaar en zodanig, dat na vijf en tien jaar ten minste een derde respectievelijk twee derde deel is afgelost.
3. De toegelaten instelling kan Onze Minister verzoeken om de aflossing, bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, op een later tijdstip te stellen of het af te lossen bedrag lager vast te stellen. Onze Minister willicht het verzoek uitsluitend in, indien naar zijn oordeel daardoor wordt voorkomen dat de financiële continuïteit van de rechtspersoon of vennootschap niet meer is gewaarborgd en de financiële continuïteit van de toegelaten instelling gewaarborgd blijft. Hij kan aan dat inwilligen nadere voorwaarden verbinden.
4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 11

Onze Minister willicht een verzoek als bedoeld in artikel 21, vijfde lid, van de wet uitsluitend in, indien de betrokken samenwerkingsvennootschap uitsluitend is opgericht:

- a. met het oogmerk om mogelijk te maken dat de daarin samenwerkende toegelaten instellingen bijdragen aan elkaars werkzaamheden met het oog op het voldoen aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet of
- b. met het oogmerk dat het in stand houden van of het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden van een toegelaten instelling, die zijn gelegen in een gemeente of regio als bedoeld in artikel 41b van de wet waar die toegelaten instelling niet feitelijk werkzaam is, geschiedt door een toegelaten instelling die in die gemeente of regio feitelijk werkzaam is.

Artikel 12

Een ontheffing als bedoeld in artikel 21a, derde lid, van de wet wordt uitsluitend verleend, indien dat naar het oordeel van Onze Minister noodzakelijk is:

- a. om te voorkomen dat de toegelaten instelling gehouden is om schulden van de betrokken verbonden onderneming te voldoen;
- b. ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestonden op het tijdstip waarop artikel I

- van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking is getreden of
- c. ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestaan op het tijdstip waarop een juridische scheiding wordt bewerkstelligd.

Artikel 13

1. De categorieën van instellingen, bedoeld in artikel 21c, eerste lid, van de wet, zijn:
 - a. Nederlandse overheden;
 - b. Nederlandse banken als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, met ten minste een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de bij ministeriële regeling te noemen ratingbureaus;
 - c. banken met een vergunning als bedoeld in artikel 2:15, eerste lid, of 2:16, eerste lid, van de Wet op het financieel toezicht, met ten minste een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de bij ministeriële regeling te noemen ratingbureaus, en
 - d. professionele beleggers als bedoeld in artikel 1:1, begripsomschrijving van professionele belegger, onderdelen b tot en met r, van de Wet op het financieel toezicht.
2. Bij ministeriële regeling kunnen andere daarbij te bepalen categorieën van instellingen worden aangewezen, indien zonder die aanwijzing het aangaan van financiële transacties door toegelaten instellingen op een wijze zou worden belemmerd die strijdig is met het belang van de volkshuisvesting.
3. Het percentage, bedoeld in artikel 21c, tweede lid, van de wet, is 50.

§ 4. Verdere algemene bepalingen inzake toegelaten instellingen

Artikel 14

1. De toegelaten instelling maakt in elk stuk tot het verstrekken waarvan zij ingevolge de wet of dit besluit verplicht is, en in elk van haar reglementen inzichtelijk welke feiten, omstandigheden en bepalingen betrekking hebben op hetzij haar daeb-tak, hetzij haar niet-daeb-tak, hetzij haar gehele organisatie.
2. Onze Minister maakt in elk besluit jegens en in elke andere mededeling aan een toegelaten instelling inzichtelijk welke elementen daarvan betrekking hebben op hetzij haar daeb-tak, hetzij haar niet-daeb-tak, hetzij haar gehele organisatie.
3. Het eerste en tweede lid zijn, ten aanzien van toegelaten instellingen op welke artikel 49, eerste lid, eerste volzin, van de wet ingevolge de tweede volzin van dat lid niet van toepassing is, van overeenkomstige toepassing op hetzij hun werkzaamheden die behoren respectievelijk niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, hetzij haar gehele organisatie.
4. Dit artikel is niet van toepassing, indien en zodra de toegelaten instelling toepassing heeft gegeven aan artikel 50a van de wet.

Artikel 15

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

Artikel 16

1. De inkomensgrens in de zin van artikel 1, eerste lid, van de wet is:

- a. € 35.739 ten aanzien van ten minste 80% van haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, en
 - b. totdat de eerste vijf volle kalenderjaren na het tijdstip waarop dit besluit in werking is getreden zijn verstreken: € 39.874 ten aanzien van een zodanig percentage van haar zodanige woongelegenheden, dat wordt voldaan aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, waarbij, indien van toepassing, het overeenkomstig artikel 60 vastgestelde percentage in aanmerking wordt genomen.
2. De bedragen, genoemd in het eerste lid, worden met ingang van elk kalenderjaar bij ministeriële regeling gewijzigd met het percentage waarmee per gelijke datum het in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag wordt gewijzigd. De bedragen, genoemd in de in artikel 36a, vierde lid, van de wet bedoelde ministeriële regeling, worden met ingang van elk kalenderjaar, voor het eerst op 1 januari 2017, bij ministeriële regeling vervangen door de bedragen zoals die op 1 januari van het daaraan voorafgaande jaar overeenkomstig de eerste volzin zijn gewijzigd.

Artikel 17

Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gesteld met het oog op de toepassing van de artikelen 21a, tweede lid, tweede volzin, en 47, vierde lid, van de wet, artikel II, tiende lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, en de artikelen 63, eerste lid, en 69, derde lid, en kunnen stukken worden aangewezen uit welke blijkt dat de toegelaten instelling beoogt een aanvang met bepaalde werkzaamheden te maken.

§ 5. Bepalingen inzake de borgingsvoorziening

Artikel 18

Op verzoek van Onze Minister verstrekt de borgingsvoorziening hem inlichtingen over haar werkzaamheden ten aanzien van het door toegelaten instellingen aantrekken van leningen, voor zover dat naar zijn oordeel in verband met het door de Staat der Nederlanden faciliteren van de borgingsvoorziening noodzakelijk is.

Hoofdstuk IV. Rechtsvorm en organisatie van toegelaten instellingen

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

Artikel 19

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

Artikel 20

De rijksbelastingdienst verstrekt Onze Minister op zijn verzoek de gegevens die naar zijn oordeel noodzakelijk zijn om ten aanzien van de beoogde bestuurder of commissaris te kunnen beoordelen of sprake is van een fiscaal-bestuursrechtelijk antecedent als bedoeld in bijlage 2, onder 5, bij dit besluit.

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

Artikel 21

1. De goedkeuring, bedoeld in artikel 26, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de wet, is niet vereist in geval van investeringen ten behoeve van het in stand houden van of treffen van voorzieningen aan onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling, tenzij de statuten bepalen dat die goedkeuring in dat geval wel vereist is.
2. De goedkeuring, bedoeld in artikel 26, eerste lid, aanhef en onderdeel i, van de wet, is niet vereist, indien:
 - a. met het betrokken besluit van het bestuur een bedrag van minder dan € 10.000.000 gemoeid is;
 - b. de betrokken besluiten van het bestuur transacties als bedoeld in dat onderdeel betreffen met betrekking tot woongelegenheden van welke de beoogde verkrijger een natuurlijke persoon is en waarin die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben, tenzij de statuten bepalen dat die goedkeuring in die gevallen wel vereist is.

§ 3. Goedkeuring door Onze Minister van besluiten van het bestuur als bedoeld in artikel 27, eerste lid, onderdeel a, van de wet

Artikel 22

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt ten aanzien van een onroerende zaak, vanaf het tijdstip dat die zaak voorwerp wordt van een besluit tot vervreemding daarvan als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet tot het tijdstip dat daaropvolgende vervreemdingen van die zaak geen gevolgen voor de bij dat besluit of die vervreemdingen betrokkenen meer kunnen hebben, door die betrokkenen steeds uitgegaan van hetzij de getaxeerde markt- of leegwaarde van die zaak, hetzij de WOZ-waarde van die zaak, in de gevallen dat die keuze blijkens deze paragraaf mogelijk wordt gemaakt.

Artikel 23

1. Voor de toepassing van artikel 24 wordt onder vervreemding onder voorwaarden verstaan de vervreemding van een woongelegenheden door een toegelaten instelling aan een natuurlijke persoon tegen een prijs van minder dan 90% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde, indien die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon daarin zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben:
 - a. tegen een prijs van ten minste 50% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde en
 - b. onder een van de bij ministeriële regeling bepaalde bedingen of combinaties van bedingen inzake de opvolgende vervreemding van de woongelegenheden, de wijze van bepaling van de financiële gevolgen van die vervreemding en de toerekening daarvan aan de toegelaten instelling of haar rechtsopvolger en de verkrijgende natuurlijke persoon of diens erfopvolger.
2. Voor de toepassing van artikel 24 wordt onder vervreemding onder voorwaarden tevens verstaan een vervreemding van een woongelegenheden door een toegelaten instelling aan een natuurlijke persoon als bedoeld in de aanhef van het eerste lid:
 - a. tegen een prijs van ten minste 75% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde;
 - b. indien die persoon een huishoudinkomen heeft van ten hoogste € 39.874, vastgesteld aan de hand van aan de toegelaten instelling te verstrekken gegevens overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften en
 - c. onder een beding als bedoeld in het bepaalde bij en krachtens het eerste lid, onderdeel b.

3. Het bedrag, genoemd in het tweede lid, onderdeel b, wordt met ingang van elk kalenderjaar bij ministeriële regeling gewijzigd met het percentage waarmee per gelijke datum het in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag wordt gewijzigd.

Artikel 24

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

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

Artikel 25

1. Het verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet gaat vergezeld van:
 - a. een uiteenzetting van het belang voor de volkshuisvesting van het ter goedkeuring voorgelegde besluit;
 - b. in geval van een vervreemding: de ontwerpkoopovereenkomst die de toegelaten instelling voornemens is met de beoogde verkrijger te sluiten en
 - c. een verklaring als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens omtrent het gedrag van de beoogde verkrijger of begunstigde.
2. Het verzoek, bedoeld in het eerste lid, gaat voorts vergezeld van:
 - a. in geval van vervreemding van een woongelegenheid aan een natuurlijke persoon, waarin die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben: de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde van de woongelegenheid;
 - b. in geval van vervreemding van een woongelegenheid aan een natuurlijke persoon, waarin die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon niet zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben, of aan een andere rechtspersoon dan een toegelaten instelling, met betrekking tot welke woongelegenheid de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, of in geval van vervreemding van een gemengd gereguleerd complex aan een andere rechtspersoon dan een toegelaten instelling:
 - 1°. de zienswijze van de gemeente waar die woongelegenheid of dat complex is gelegen en van de betrokken bewonersorganisatie;
 - 2°. een verklaring van de beoogde verkrijger dat hij zich als een sociale verhuurder zal gedragen;
 - 3°. de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde van die woongelegenheid of dat complex en
 - 4°. tenzij de beoogde verkrijger een dochtermaatschappij van de vervreemdende toegelaten instelling is: bescheiden waaruit blijkt dat die woongelegenheid of dat complex gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan toegelaten instellingen en, in het

openbaar, aan elke andere gegadigde in Nederland, en dat die woongelegenheid, indien zij verhuurd is, gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder tegen een prijs van ten hoogste de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde, met dien verstande dat uit die bescheiden niet hoeft te blijken van een zodanige aanbieding aan elke andere gegadigde in Nederland, indien de toegelaten instelling 5% of meer van de aandelen van de beoogde verkrijger houdt;

- c. in geval van vervreemding van een woongelegenheid aan een natuurlijke persoon, waarin die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon niet zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben, of aan een andere rechtspersoon dan een toegelaten instelling, met betrekking tot welke woongelegenheid de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, of in geval van vervreemding van een gemengd geliberaliseerd complex aan een andere rechtspersoon dan een toegelaten instelling:
 - 1°. de zienswijze van de gemeente waar die woongelegenheid of dat complex is gelegen;
 - 2°. de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde van die woongelegenheid of dat complex en
 - 3°. tenzij de beoogde verkrijger een dochtermaatschappij van de vervreemdende toegelaten instelling is: bescheiden waaruit blijkt dat die woongelegenheid of dat complex gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan toegelaten instellingen en, in het openbaar, aan elke andere gegadigde in Nederland, met dien verstande dat uit die bescheiden niet hoeft te blijken van een zodanige aanbieding aan elke andere gegadigde in Nederland, indien de toegelaten instelling 5% of meer van de aandelen van de beoogde verkrijger houdt;
 - d. in geval van vervreemding van een gebouw als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, anders dan bedoeld in artikel 24, onderdelen a en d:
 - 1°. de zienswijze van de gemeente waar dat gebouw is gelegen en, indien dat gebouw verhuurd is, van de huurder;
 - 2°. de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde van dat gebouw, en
 - 3°. tenzij de beoogde verkrijger een dochtermaatschappij van de vervreemdende toegelaten instelling is: bescheiden waaruit blijkt dat dat gebouw gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan toegelaten instellingen en, in het openbaar, aan elke andere gegadigde in Nederland, en, indien het verhuurd is, dat het gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder, met dien verstande dat uit die bescheiden niet hoeft te blijken van een zodanige aanbieding aan elke andere gegadigde in Nederland, indien de toegelaten instelling 5% of meer van de aandelen van de beoogde verkrijger houdt, of
 - e. in geval van vervreemding van een andere onroerende zaak dan die, genoemd in onderdeel a of de aanhef van onderdeel b, c of d, van vestiging van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een onroerende zaak of van overdracht van de economische eigendom van een onroerende zaak: de zienswijze van de gemeente waar die onroerende zaak is gelegen en de bij ministeriële regeling bepaalde andere zienswijzen.
3. Het verzoek, bedoeld in het eerste lid, wordt ingediend met gebruikmaking van een door Onze Minister beschikbaar te stellen formulier. Onze Minister bevestigt binnen twee weken de ontvangst van een zodanig verzoek.
 4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij een verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet over te leggen gegevens.

Artikel 26

1. Onze Minister keurt een besluit als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet uitsluitend goed, indien:
 - a. in geval van een vervreemding als bedoeld in de aanhef van artikel 25, tweede lid, onderdeel b, van een woongelegenheid:
 - 1°. indien de betrokken woongelegenheid niet verhuurd is: zij wordt vervreemd tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde en

- 2°. indien de betrokken woongelegenheid verhuurd is: zij wordt vervreemd tegen een prijs van ten minste 75% van de getaxeerde leegwaarde of WOZ-waarde, of een prijs die in bij ministeriële regeling bepaalde gevallen lager is dan 75% van die waarde en ten minste gelijk is aan de leegwaarderatio, bedoeld in artikel 17a, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001, en onder het beding dat zij gedurende ten minste zeven jaar na de eigendomsoverdracht als gevolg van die vervreemding voor verhuur bestemd blijft, en, bij een opvolgende vervreemding binnen 30 jaar na die eigendomsoverdracht die ertoe leidt dat de verkrijger de woongelegenheid als eigenaar zal bewonen, de vervreemder het verschil tussen de prijs die hij voor de woongelegenheid heeft ontvangen en de prijs die de toegelaten instelling voor die woongelegenheid heeft ontvangen in de gevallen dat de eerstgenoemde prijs hoger is dan de laatstgenoemde voor de helft deelt met de toegelaten instelling;
- b. in geval van vervreemding van een gemengd gereguleerd complex:
- 1°. voor zover de betrokken woongelegenheden niet verhuurd zijn: zij worden vervreemd tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde en
 - 2°. voor zover de betrokken woongelegenheden verhuurd zijn: zij worden vervreemd overeenkomstig onderdeel a, onder 2°;
- c. in geval van een vervreemding als bedoeld in de aanhef van artikel 25, tweede lid, onderdeel c, van een woongelegenheid of een vervreemding als bedoeld in de aanhef van artikel 25, tweede lid, onderdeel d: de betrokken woongelegenheid of het betrokken gebouw wordt vervreemd tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde of
- d. in geval van vervreemding van een gemengd geliberaliseerd complex: alle woongelegenheden in dat complex worden vervreemd tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde.
2. Onze Minister keurt een besluit als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet niet goed, indien de verklaring, bedoeld in artikel 25, eerste lid, onderdeel c, of tweede lid, onderdeel b, onder 2°, niet is overgelegd, en, in geval van een vervreemding, indien en zolang artikel 4 van toepassing is. Hij kan voorts besluiten een besluit als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet niet goed te keuren, indien:
- a. het belang van de volkshuisvesting naar zijn oordeel beter is gediend met het niet nemen van een zodanig besluit ten aanzien van de betrokken onroerende zaak of het nemen van een zodanig besluit ten aanzien van die zaak, waarbij de verkrijger of de begunstigde een ander is dan de blijkens het ter goedkeuring voorgelegde besluit beoogde verkrijger of begunstigde;
 - b. dat besluit er naar zijn oordeel toe zou leiden dat de financiële continuïteit van de toegelaten instelling niet voldoende is gewaarborgd of
 - c. de betrokken ingevolge het bepaalde bij en krachtens artikel 25, tweede lid, over te leggen bescheiden niet zijn overgelegd of onjuist zijn, of indien een overgelegde andere verklaring dan die, bedoeld in de eerste volzin, of een overgelegde zienswijze daartoe naar zijn oordeel aanleiding geeft.
3. Onze Minister kan het bepaalde bij of krachtens het eerste en tweede lid buiten toepassing laten, of bepalen dat het door de toegelaten instelling overleggen van bescheiden waaruit blijkt dat een aanbieding aan de huurder, als bedoeld in artikel 25, tweede lid, onderdeel b, onder 4°, of onderdeel d, onder 3°, heeft plaatsgevonden niet vereist is, indien ten aanzien van de betrokken toegelaten instelling een situatie als bedoeld in artikel 29, eerste lid, van de wet of 57, eerste lid, onderdeel a, van de wet van toepassing is.
4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het tweede en derde lid.

Artikel 27

1. Onze Minister beslist binnen twaalf weken na ontvangst daarvan op een verzoek om goedkeuring als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet, welke termijn hij, door schriftelijke kennisgeving daarvan aan de toegelaten instelling binnen die termijn, eenmalig kan verlengen met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste twee weken.
2. Onze Minister kan, indien hij toepassing geeft aan artikel 27, derde lid, van de wet, de in het eerste

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

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

Artikel 28

1. Onze Minister keurt een vervreemding als bedoeld in artikel 27, eerste lid, onderdeel b, van de wet aan anderen dan toegelaten instellingen niet goed, indien:
 - a. die vervreemding naar zijn oordeel ertoe leidt dat de financiële continuïteit van de toegelaten instelling niet langer is gewaarborgd;
 - b. die vervreemding geschiedt tegen een prijs die naar zijn oordeel onvoldoende overeenkomt met de intrinsieke waarde;
 - c. de toegelaten instelling een lening of een garantie aan de dochtermaatschappij heeft verstrekt of voor haar schulden aansprakelijk is, en die vervreemding ertoe zou leiden dat zij de helft of minder van de stemrechten in de algemene vergadering van de dochtermaatschappij overhoudt of
 - d. degene aan wie wordt vervreemd hem geen verklaring omtrent het gedrag als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens kan overleggen.
2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid, onderdelen a en b.

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

Artikel 29

1. De raad van toezicht stelt Onze Minister schriftelijk op de hoogte van zijn werkzaamheden ter uitoefening van zijn taak:
 - a. indien naar zijn oordeel of dat van Onze Minister sprake is van door de betrokken toegelaten instelling berokkende schade of mogelijke schade aan het belang van de volkshuisvesting die zij niet binnen een afzienbare termijn kan herstellen respectievelijk voorkomen;
 - b. indien sprake is van een onoverbrugbaar geschil tussen het bestuur en de raad van toezicht van de toegelaten instelling of tussen de toegelaten instelling en een dochtermaatschappij;
 - c. indien naar zijn oordeel twijfel bestaat aan de rechtmatigheid van het handelen of nalaten, de governance of de integriteit van beleid en beheer van de toegelaten instelling, en het bestuur die twijfel niet heeft weggenomen of
 - d. indien sprake is van liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen in de toegelaten instelling of een dochtermaatschappij van die toegelaten instelling.
2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

§ 6. De jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag

Artikel 30

1. Op de jaarrekening, bedoeld in artikel 35, eerste lid, van de wet, en het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet, zijn niet van toepassing de volgende artikelen van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek:
 - a. artikel 361 lid 2 eerste volzin, zinsnede «en de in artikel 360 lid 3 bedoelde stichtingen en verenigingen»;
 - b. artikel 362 lid 7 eerste volzin en tweede volzin vanaf «omschreven», en leden 8 en 9;
 - c. artikel 373 lid 5;
 - d. artikel 378 leden 2, 3 en 4;

- e. artikel 383a;
 - f. artikel 384 lid 1 tweede volzin, voor zover die volzin betrekking heeft op de waardering van onroerende zaken;
 - g. artikel 384 lid 6, voor zover dat lid betrekking heeft op de waardering van onroerende zaken;
 - h. artikel 388, voor zover dat artikel betrekking heeft op de waardering van onroerende zaken;
 - i. artikel 389 leden 4 en 5;
 - j. artikel 391 lid 1 vijfde volzin vanaf «gesteld»;
 - k. artikel 392 lid 1 onder a en e, en leden 3, 4 en 5;
 - l. artikel 394 lid 1 tweede volzin, zinsnede «of, als dat niet is vervaardigd, een exemplaar in het Frans, Duits of Engels,», en lid 4 eerste volzin, zinsnede «de zelfde taal of» en tweede volzin, zinsnede «a,»;
 - m. artikel 395 lid 2 vierde volzin;
 - n. artikel 396 leden 6 tot en met 9;
 - o. artikel 397 lid 7, zinsnede «en lid 3,»;
 - p. artikel 398 leden 3 en 5;
 - q. artikel 406 leden 3, 4 en 5;
 - r. artikel 408 lid 1 onder d en e en
 - s. artikel 414 lid 5.
2. Voor de toepassing van de afdelingen 2 tot en met 8, 10, 11, 13 en 16 van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op de jaarrekening, bedoeld in artikel 35, eerste lid, van de wet, en het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet, wordt in die afdelingen:
- a. in artikel 362 lid 6 voor «artikel 393» gelezen «artikel 37 van de Woningwet»;
 - b. in artikel 379 lid 2 onder b voor «leden 1 tot en met 7» gelezen «leden 1, 2, 3, 6 en 7»;
 - c. in artikel 395 lid 1 en 2 voor «artikel 393 lid 5» gelezen «artikel 37 lid 3 onder a van de Woningwet»;
 - d. in artikel 396 lid 1 voor «leden 3 tot en met 9» gelezen «leden 3, 4 en 5»;
 - e. in artikel 397 lid 7 voor «onderdelen e en f» gelezen «onderdeel f»;
 - f. in artikel 398 lid 2 voor «leden 3 tot en met 8» gelezen «leden 3, 4 en 5»;
 - g. in artikel 408 lid 1 onder e voor «de in onderdeel d genoemde stukken of vertalingen» gelezen «de geconsolideerde jaarrekening en het jaarverslag» en
 - h. in artikel 447 lid 3 voor «artikel 393 lid 5» gelezen: artikel 37 lid 3 onder a van de Woningwet.

Artikel 31

1. De waardering, bedoeld in artikel 35, tweede lid, van de wet, vindt plaats tegen de marktwaarde, en onder gebruikmaking van een berekeningssystematiek door middel waarvan de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant worden gemaakt naar het heden.
2. Bij de waardering, bedoeld in artikel 35, tweede lid, van de wet, wordt onderscheid gemaakt tussen:
 - a. woongelegenheden, met uitzondering van woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel d, van de wet;
 - b. gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdelen d en g, van de wet;
 - c. parkeervoorzieningen en
 - d. woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel d, van de wet.
3. Ten behoeve van de waardering wordt, behoudens in bij ministeriële regeling bepaalde gevallen, een waarde bepaald voor zowel het geval dat de toegelaten instelling de onroerende zaak gedurende een bij ministeriële regeling bepaald tijdvak blijft verhuren, als het geval dat de toegelaten instelling die zaak na het in dat tijdvak eindigen van een overeenkomst van huur en verhuur zal vervreemden. De marktwaarde is de hoogste van die waarden.
4. Bij ministeriële regeling worden nadere voorschriften gegeven omtrent de toepassing van dit artikel, welke voorschriften kunnen afwijken van het eerste, tweede en derde lid of voor bij die regeling te bepalen categorieën van toegelaten instellingen verschillend kunnen worden vastgesteld, een en ander met het oog op het bewerkstelligen van een goede verhouding tussen de lasten voor toegelaten instellingen om te komen tot de waardering, bedoeld in artikel 35,

tweede lid, van de wet, en een goede uitvoering van het toezicht.

Artikel 32

1. Het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 36a, eerste lid, van de wet, omvat in elk geval een uiteenzetting inzake het verslagjaar over:
 - a. de uitvoering van het in de gemeenten waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam is geldende volkshuisvestingsbeleid, en van in het in artikel 44, tweede lid, van de wet bedoelde overleg gemaakte afspraken daarover;
 - b. het inzetten van haar middelen, bedoeld in artikel 42, tweede en derde lid, van de wet;
 - c. het gevoerde overleg als bedoeld in artikel 44, tweede lid, van de wet met de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is;
 - d. het gevoerde overleg met de betrokken bewonersorganisaties;
 - e. de uitvoering van elk van haar werkzaamheden, bedoeld in artikel 45 van de wet;
 - f. de uitvoering van artikel 46 van de wet;
 - g. de uitvoering van het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet;
 - h. de uitvoering van het reglement, bedoeld in artikel 55b, derde lid, van de wet, en
 - i. de uitvoering van haar andere reglementen.
2. Het volkshuisvestingsverslag omvat voorts een overzicht van de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen, met uitzondering van de ondernemingen van welke de toegelaten instelling minder dan 2% van de aandelen houdt, en een uiteenzetting over hun werkzaamheden.

Artikel 33

1. Onze Minister beoordeelt bij de toepassing van de artikelen 38, vierde lid, en 44a, tweede lid, van de wet in elk geval:
 - a. de liquiditeit van de toegelaten instelling, waaronder in elk geval de risico's daarvoor vanwege het bezit van financiële derivaten;
 - b. haar solvabiliteit;
 - c. haar ruimte voor het doen van investeringen in de eerstvolgende vijf kalenderjaren na het verslagjaar;
 - d. haar beschikbare financiële middelen in verhouding tot de werkzaamheden die zijn opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet;
 - e. de mate waarin het risico bestaat dat haar vermogen niet bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting en
 - f. de kwaliteit van haar organisatiestructuur.
2. Bij ministeriële regeling kan worden bepaald welke onderwerpen voorts in elk geval worden beoordeeld bij de toepassing van de artikelen 38, vierde lid, en 44a, tweede lid, van de wet.

Hoofdstuk V. Werkzaamheden van toegelaten instellingen

Afdeling 1. Relatie met de gemeente

§ 1. Woningmarktregio's

Artikel 34

1. Onze Minister keurt een voornemen als bedoeld in artikel 41a, eerste lid, van de wet niet goed, indien:
 - a. de gemeente waarop dat voornemen betrekking heeft niet direct grenst aan een gemeente in Nederland waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam is;
 - b. die toegelaten instelling in de gemeenten in Nederland waar zij feitelijk werkzaam is niet alle personen kan huisvesten die aldaar door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting, of
 - c. zienswijzen op dat voornemen van de gemeente waarop het betrekking heeft of de direct aan

die gemeente grenzende gemeenten in Nederland hem daartoe naar zijn oordeel aanleiding geven.

2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid, onderdelen b en c.

Artikel 35

1. Een verzoek als bedoeld in artikel 41b, eerste lid, van de wet omvat in elk geval:
 - a. een overzicht van de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in de gemeenten die dat verzoek indienen;
 - b. het aantal in die gemeenten gezamenlijk woonachtige huishoudens en
 - c. de zienswijzen op dat verzoek van die toegelaten instellingen of van andere gemeenten waar die toegelaten instellingen feitelijk werkzaam zijn.
2. Het verzoek kan mede inhouden dat de goedkeuring, bedoeld in artikel 41b, eerste lid, van de wet, uitsluitend betrekking heeft op die, in dat verzoek te noemen, toegelaten instellingen zonder de bijdrage van welke een of meer van de betrokken gemeenten geen uitvoering kan geven aan haar volkshuisvestingsbeleid, of die in een of meer van die gemeenten een zodanig groot deel van hun werkzaamheden verrichten dat die goedkeuring naar het oordeel van die gemeenten om die reden noodzakelijk is.
3. Onze Minister kan besluiten om een verzoek als bedoeld in artikel 41b, eerste lid, van de wet niet in te willigen, indien:
 - a. een van de gemeenten die dat verzoek indienen voordien een zodanig verzoek heeft ingediend, en Onze Minister dat verzoek heeft ingewilligd of
 - b. indien in die gemeenten gezamenlijk minder dan 100 000 huishoudens woonachtig zijn.
4. Onze Minister kan bij de inwilliging van een verzoek als bedoeld in artikel 41b, eerste lid, van de wet bepalen dat zijn goedkeuring uitsluitend betrekking heeft op de in zijn besluit te noemen in de betrokken gemeenten feitelijk werkzame toegelaten instellingen, op welke het tweede lid naar zijn oordeel van toepassing is.
5. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen een verzoek als bedoeld in artikel 41b, eerste lid, van de wet dient te omvatten.

Artikel 36

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

- a. personen die zijn ingeschreven bij een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, of bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen, of die zich voorbereiden op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van eerstgenoemde wet;
- b. ouderen, gehandicapten en andere personen die zorg of begeleiding behoeven en
- c. andere personen, voor welke de voorziening in de behoefte aan huisvesting dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten.

Artikel 37

1. Een verzoek om een ontheffing als bedoeld in artikel 41c, tweede lid, tweede volzin, van de wet omvat in elk geval:
 - a. de gemeenten waar die ontheffing van toepassing zou moeten zijn;
 - b. een uiteenzetting over de gevolgen van het niet verlenen van die ontheffing voor de uitvoering door toegelaten instellingen van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt;

- c. een uiteenzetting over het aandeel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling in die gemeenten in het totaal van haar werkzaamheden en
 - d. indien de toegelaten instelling zienswijzen op dat verzoek heeft ontvangen van de gemeenten, bedoeld in onderdeel a, van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam mag zijn uit hoofde van het inwilligen van het in artikel 41b, eerste lid, van de wet bedoelde verzoek, dat tot het in dit lid bedoelde verzoek heeft geleid, of van de in een van die gemeenten feitelijk werkzame toegelaten instellingen: die zienswijzen.
2. Onze Minister kan besluiten om geen ontheffing als bedoeld in het eerste lid te verlenen, indien de uitvoering door toegelaten instellingen van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar de betrokken ontheffing van toepassing zou zijn naar zijn oordeel door dat besluit niet nadelig wordt beïnvloed.
 3. Onze Minister kan aan het verlenen van een ontheffing als bedoeld in het eerste lid het gevolg, bedoeld in artikel 41c, eerste lid, van de wet, verbinden ten aanzien van de gemeenten waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam mag zijn uit hoofde van het inwilligen van het in artikel 41b, eerste lid, van de wet bedoelde verzoek, dat tot het in dit lid bedoelde verzoek heeft geleid, indien de uitvoering door toegelaten instellingen van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt naar zijn oordeel daardoor niet nadelig wordt beïnvloed.
 4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen een verzoek om een ontheffing als bedoeld in artikel 41c, tweede lid, tweede volzin, van de wet dient te omvatten, en omtrent de toepassing van het tweede of derde lid.

§ 2. Uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid

Artikel 38

1. Onze Minister draagt er zorg voor dat jaarlijks voor 1 juli elke gemeente met betrekking tot de toegelaten instellingen die aldaar feitelijk werkzaam zijn en elke betrokken bewonersorganisatie beschikt over een indicatie van de middelen welke die toegelaten instellingen ter beschikking staan voor de uitvoering van artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet in ten minste het op die datum eerstvolgende kalenderjaar.
2. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de wijze van bepaling van de indicatie, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 39

1. De toegelaten instelling neemt in het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet, in elk geval op:
 - a. haar voornemens voor het doen bouwen of verwerven van woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b, van de wet;
 - b. haar voornemens met betrekking tot het toepassing geven aan artikel 45, tweede lid, onderdelen d en f, van de wet;
 - c. haar voornemens met betrekking tot de samenstelling van haar woningvoorraad, waaronder in elk geval haar voornemens met betrekking tot vervreemding van haar woongelegenheden en haar voornemens tot het zodanig verhogen van huurprijzen van haar woongelegenheden, dat zij komen te liggen boven het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, een en ander gespecificeerd naar wijken of buurten aan de hand van de cijfers van de postcodes;
 - d. haar voornemens met betrekking tot de kwaliteit en de duurzaamheid van haar woningvoorraad en de direct daaraan grenzende omgeving;
 - e. haar voornemens met betrekking tot de betaalbaarheid en de bereikbaarheid van haar woongelegenheden voor degenen, bedoeld in artikel 46, eerste lid, onderdeel a, van de wet, en
 - f. haar voornemens met betrekking tot de huisvesting van de categorieën van personen, genoemd in artikel 36.
2. De toegelaten instelling betreft bij het vaststellen van het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste

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

3. Het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet, heeft geen betrekking op de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen van welke zij minder dan 2% van de aandelen houdt.

§ 3. Prestatieafspraken

[Dit onderdeel is nog niet inwerking getreden]

§ 4. Goedkeuring van werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang

Artikel 41

Artikel 44c, eerste lid, van de wet is niet van toepassing op de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel b, van de wet, die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en op de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel h, van de wet, alsmede, voor zover daarmee verband houdende, op de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel i, van de wet.

Artikel 42

Artikel 44c, eerste lid, onderdelen b, c en d, van de wet is niet van toepassing, indien de werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang bestaan uit herstructurering die plaatsvindt op grond die de toegelaten instelling voor 1 januari 2015 heeft verworven, in welk geval de mededeling, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, onderdeel f, van de wet, dient te zijn gedaan onverwijld na de toepassing van onderdeel a van dat lid.

Artikel 43

1. De verklaring, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, onderdeel c, van de wet, houdt mede in dat de colleges, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, onderdeel b, van de wet:
 - a. met de algemene bekendmaking, bedoeld in laatstgenoemd onderdeel, dezelfde inlichtingen over de in artikel 44c, eerste lid, aanhef, van de wet bedoelde voornemens hebben verstrekt aan alle ontvangers daarvan en
 - b. wijzigingen van die voornemens of de voorwaarden waaronder zij zouden moeten worden uitgevoerd onverwijld, door middel van een algemene bekendmaking langs elektronische weg die voldoet aan onderdeel a, aan alle ontvangers, bedoeld in onderdeel a, hebben medegedeeld, en die ontvangers in de gelegenheid hebben gesteld aan die colleges kenbaar te maken of zij die voornemens in hun gewijzigde vorm wensen uit te voeren.
2. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften of nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen een verklaring als bedoeld in artikel 44c, eerste lid, onderdeel c, d of e, van de wet dient te omvatten.

Artikel 44

1. De toegelaten instelling trekt de financiële middelen voor de uitvoering van de voornemens, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, aanhef, van de wet, uitsluitend aan bij categorieën van instellingen als bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 13, eerste en tweede lid, en zonder gebruikmaking van de borgingsvoorziening. Zij kan uitsluitend op een andere wijze financiële middelen voor die uitvoering inzetten:

- a. in geval van herstructurering of
 - b. indien zij ten overstaan van Onze Minister aannemelijk heeft gemaakt dat zij geen gevolg kan geven aan de eerste volzin.
2. De toegelaten instelling stelt ten behoeve van toepassing van het eerste lid, tweede volzin, een voorziening in, ten laste waarvan zij een interne lening verstrekt, welke aan de niet-daeb-tak ten goede komt. Op het rentepercentage van die lening is het bepaalde bij en krachtens artikel 10, tweede lid, onderdeel a, van overeenkomstige toepassing.
 3. De voorziening, bedoeld in het tweede lid, bevat uitsluitend de netto-opbrengsten van vervreemdingen op 1 januari 2012 of nadien van woongelegenheden als bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdelen a en b, en artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet, verminderd met het per jaar aan die woongelegenheden toe te rekenen deel van de leningen, bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, welk deel verhoudingsgewijs gelijk is aan het quotiënt van het totaalbedrag van die leningen en dat van de WOZ-waarde van die woongelegenheden, welke totaalbedragen blijken uit de voor dat jaar vastgestelde balans van de toegelaten instelling. De voorziening bevat die aldus verminderde netto-opbrengsten voorts uitsluitend, voor zover er een batig saldo over het betrokken jaar is uit de verhuur en de vervreemding van woongelegenheden als bedoeld in de eerste volzin, bepaald op grond van waardering van die woongelegenheden tegen de marktwaarde. De eerste en tweede volzin zijn van overeenkomstige toepassing op de jaarlijks aan de voorziening toe te voegen middelen.
 4. Op de aflossing van de lening, bedoeld in het tweede lid, is artikel 70, tweede lid, van overeenkomstige toepassing.

Artikel 45

1. Onze Minister onthoudt zijn goedkeuring op grond van artikel 44c, derde lid, aanhef en onderdeel b, van de wet, indien blijkt de zienswijze, bedoeld in het eerste lid, onderdeel i, van dat artikel, naar het oordeel van Onze Minister niet aannemelijk is dat:
 - a. bij toepassing van artikel 44, eerste lid, tweede volzin, en tweede, derde en vierde lid, een rendement op de werkzaamheden, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, aanhef en onderdeel f, van de wet, wordt behaald dat ten minste gelijk is aan een bij ministeriële regeling te bepalen rendement dat kan worden behaald bij toepassing van artikel 44, eerste lid, eerste volzin, en dat verschillend kan worden bepaald naar gelang de aard van die werkzaamheden;
 - b. bij het verrichten van die werkzaamheden, ingevolge bij ministeriële regeling daaromtrent te geven voorschriften, voldoende financiële middelen beschikbaar zullen zijn om andere werkzaamheden van de toegelaten instelling die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang te kunnen verrichten of
 - c. bij het verrichten van de werkzaamheden, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, aanhef en onderdeel f, van de wet, de financiële continuïteit van de toegelaten instelling voldoende is gewaarborgd.
2. Onze Minister kan zijn goedkeuring aan een voornemen als bedoeld in artikel 44c, eerste lid, aanhef, van de wet onthouden, indien de toegelaten instelling niet voldoet aan artikel 44.

Afdeling 2. Het gebied van de volkshuisvesting

Artikel 46

Een verbonden onderneming voldoet in een kalenderjaar aan artikel 45, eerste lid, tweede volzin, van de wet, indien zij over dat jaar een percentage van haar omzet genereert uit werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting, dat ten minste gelijk is aan het percentage van haar aandelen dat een toegelaten instelling in haar houdt.

Artikel 47

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

- a. het bijdragen aan de leefbaarheid, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel f, van de wet, en artikel 51, eerste lid;
- b. diensten die door nutsbedrijven kunnen worden geleverd, voor zover die levering niet geschiedt met gebruikmaking van een in of nabij de woongelegenheden aanwezige voorziening;
- c. zorgdiensten, maaltijddiensten en medische diensten;
- d. het exploiteren van een radio- of televisiezender;
- e. het verzorgen van opleidingen, behoudens die aan personen in dienst van de toegelaten instelling of die met betrekking tot het terrein van de volkshuisvesting;
- f. het schoonmaken van woongelegenheden, behoudens in geval van het daarin huisvesten van nieuwe bewoners of van het voorkomen van overlast voor of aantasting van het woongenot van bewoners van naburige woongelegenheden;
- g. woninginrichting, behoudens die in het kader van de verhuur van gestoffeerde of gemeubileerde woongelegenheden door de toegelaten instelling;
- h. hypotheekadvisering en makelaarsdiensten in verband met andere woongelegenheden dan die in eigendom van of tot stand gebracht door de toegelaten instelling;
- i. het ter beschikking stellen van financiële middelen, anders dan overeenkomstig artikel 48;
- j. notariële diensten;
- k. het aanbieden van verzekeringen;
- l. het bemiddelen bij verzekeringen in verband met andere woongelegenheden dan die in eigendom van of tot stand gebracht door de toegelaten instelling;
- m. het aanbieden van voor-, tussen- en naschoolse opvang;
- n. het aanbieden van hulp bij het voorkomen van schooluitval;
- o. het aanbieden van ondersteuning bij de opvoeding van kinderen en
- p. diensten ten behoeve van bewoners van woongelegenheden die deze als eigenaar bewonen, met uitzondering van leden van verenigingen van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 1 onder e van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, en van bewoners van woongelegenheden die bouwkundig een geheel vormen met woongelegenheden van de betrokken toegelaten instelling.

Artikel 48

1. De toegelaten instelling kan uitsluitend financiële middelen ter beschikking stellen in de vorm van:
 - a. tegemoetkomingen in de kosten van activiteiten die door de bewoners van haar woongelegenheden worden georganiseerd in het belang van het behoud of de verbetering van die woongelegenheden of de direct daaraan grenzende omgeving;
 - b. reserveringen voor leden van wooncoöperaties met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b, in verband met het onderhoud aan hun woongelegenheden, of
 - c. tegemoetkomingen in het blijktens een geldleningsovereenkomst te betalen bedrag aan rente over een hypothecaire geldlening, overeenkomstig het tweede lid.

2. Tegemoetkomingen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, worden uitsluitend verstrekt:
 - a. over ten hoogste 20% van de verwervingskosten overeenkomstig de onder auspiciën van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ontwikkelde Nationale Hypotheek Garantie, welke kosten worden gefinancierd door een instelling die behoort tot een categorie als bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 13, eerste en tweede lid, of aan welke een vergunning als bedoeld in artikel 2:60 van de Wet op het financieel toezicht is verleend;
 - b. in geval van het verstrekt zijn van de hypothecaire geldlening onder de voorwaarden en normen van de onder auspiciën van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ontwikkelde Nationale Hypotheek Garantie;
 - c. aan instellingen als bedoeld in onderdeel a ten behoeve van personen die voor de eerste maal als eigenaar een woning bewonen, zolang het huishoudinkomen van die personen niet hoger is dan de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b;
 - d. indien niet tevens een tegemoetkoming wordt verstrekt:
 - 1°. op grond van de Wet bevordering eigenwoningbezit of
 - 2°. door de toegelaten instelling, voor zover ertoe leidend dat de woning aan een persoon als bedoeld in onderdeel c wordt vervreemd tegen een prijs die lager is dan 90% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde, of met het oogmerk een zodanige persoon

anderszins zodanig te bevoordelen dat een dienovereenkomstige uitkomst wordt bereikt, en

- e. indien uit overeenkomsten tussen de betrokken persoon en een instelling als bedoeld in onderdeel a, en tussen die instelling en de toegelaten instelling, blijkt dat de tegemoetkoming wordt verlaagd of beëindigd, indien het huishoudinkomen van die persoon daartoe aanleiding geeft blijkens een periodieke beoordeling van dat inkomen overeenkomstig in die overeenkomsten neergelegde bepalingen.

3. Bij ministeriële regeling kan worden bepaald onder welke modellen voor of bepalingen in overeenkomsten als bedoeld in het tweede lid, onderdeel e, een tegemoetkoming als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, kan worden verstrekt.

Artikel 49

1. De gebouwen, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, zijn uitsluitend:

- a. de gebouwen en categorieën van gebouwen, genoemd in bijlage 3 bij dit besluit en
- b. de gebouwen en categorieën van gebouwen, genoemd in bijlage 4 bij dit besluit, welke ten aanzien van een toegelaten instelling uitsluitend tot het gebied van de volkshuisvesting behoren, indien zij deze op het tijdstip waarop dit besluit in werking is getreden in eigendom had.

2. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat het doen bouwen of verwerven van andere gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming dan die, bedoeld in het eerste lid, ten aanzien van die toegelaten instelling tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, indien:

- a. in geval van basisscholen en centra voor jeugd en gezin: naar zijn oordeel aannemelijk wordt gemaakt dat het tot stand brengen, in stand houden en verhuren daarvan ingevolge bij ministeriële regeling te geven voorschriften voldoende renderend is, en
- b. in geval van andere zodanige gebouwen: die gebouwen naar zijn oordeel behoren tot een aan een categorie als genoemd in bijlage 3 bij dit besluit nauw verwante categorie, en bouwkundig een geheel vormen met een voor bewoning bestemd gebouw in eigendom van die toegelaten instelling.

3. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat het verwerven van andere gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming dan die, bedoeld in het eerste lid, ten aanzien van die toegelaten instelling tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, indien die toegelaten instelling ten overstaan van hem aannemelijk maakt dat zij binnen vijf jaar na het tijdstip van indiening van dat verzoek die gebouwen:

- a. zal slopen en ter plaatse gebouwen zal doen bouwen als bedoeld in het eerste lid of onder toepassing van artikel 52, eerste lid, of
- b. zal verbouwen tot onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.

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

Artikel 50

De toegelaten instelling kan met betrekking tot ten hoogste 10% van het bruto-vloeroppervlak van haar gebouwen, bedoeld in artikel 49, eerste lid, overeenkomsten van huur en verhuur aangaan met anderen dan die, bedoeld in artikel 48, zesde lid, van de wet. Tot het bruto-vloeroppervlak, bedoeld in de eerste volzin, behoort mede het vloeroppervlak van de bij die gebouwen behorende overdekte parkeervoorzieningen en de oppervlakte van de bij die gebouwen behorende overige parkeervoorzieningen.

Artikel 51

1. Het bijdragen aan de leefbaarheid houdt uitsluitend in:
 - a. woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling;
 - b. aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling en
 - c. bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid.
2. Het bedrag, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel f, onder 2°, van de wet, is € 126, 25. Het in de eerste volzin genoemde bedrag wordt met ingang van elk kalenderjaar bij ministeriële regeling gewijzigd met het in januari van het daaraan voorafgaande kalenderjaar in de Staatscourant bekendgemaakte percentage waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) ten opzichte van het aan die bekendmaking voorafgaande jaar zijn gewijzigd.
3. De werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel f, van de wet, behoren alle tot de diensten van algemeen economisch belang.

Artikel 52

1. Het doen bouwen en verwerven van gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel g, van de wet, en de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel h, van de wet, behoren uitsluitend tot het gebied van de volkshuisvesting:
 - a. indien die gebouwen kantooruimten van de toegelaten instelling zijn of
 - b. in andere gevallen: indien per investering het bruto-vloeroppervlak van die gebouwen niet meer bedraagt dan 25% van het bruto-vloeroppervlak van alle van die investering deel uitmakende onroerende zaken, tot welk oppervlak mede behoort het vloeroppervlak van de bij die gebouwen of zaken behorende overdekte parkeervoorzieningen en de oppervlakte van de bij die gebouwen of zaken behorende overige parkeervoorzieningen, en per investering de kosten van de in de aanhef bedoelde werkzaamheden niet hoger zijn dan € 10.000.000.
2. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat het verwerven van andere gebouwen met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming dan die, bedoeld in het eerste lid, ten aanzien van die toegelaten instelling tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, indien die toegelaten instelling ten overstaan van hem aannemelijk maakt dat zij binnen vijf jaar na het tijdstip van indiening van dat verzoek die gebouwen:
 - a. zal slopen en ter plaatse gebouwen zal doen bouwen onder toepassing van het eerste lid of als bedoeld in artikel 49, eerste lid, of
 - b. zal verbouwen tot onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.

Artikel 53

Tot de werkzaamheden, bedoeld in de artikelen 45, tweede lid, onderdeel i, en 47, eerste lid, onderdeel g, van de wet, behoren niet transacties die zijn gericht op het wijzigen van eigendomsverhoudingen en zakelijke rechten zonder dat er sprake is van feitelijke overdracht van bezit, behalve indien die transacties noodzakelijk zijn om werkzaamheden als bedoeld in de andere onderdelen van die artikellieden te kunnen verrichten.

Afdeling 3. Passend toewijzen

Artikel 54

1. Het percentage, bedoeld in artikel 46, tweede lid, eerste volzin, van de wet, is 95.
2. Tot de huishoudens, bedoeld in artikel 46, tweede lid, eerste volzin, van de wet, worden mede

gerekend:

- a. personen die als een- of tweepersoonshuishouden een woongelegenheden wensen te betrekken en:
 - 1°. ingeschreven staan bij een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek of bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen, en daar voltijds studeren of
 - 2°. zich voltijds voorbereiden op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van eerstgenoemde wet en
 - b. vreemdelingen die in Nederland een verblijfsvergunning asiël voor bepaalde tijd hebben aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning hebben ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c of d, van de Vreemdelingenwet 2000.
3. Indien de toegelaten instelling woongelegenheden waarop het bepaalde bij en krachtens artikel 46, tweede lid, van de wet van toepassing is verhuurt aan of heeft ondergebracht in een rechtspersoon of vennootschap welke overeenkomsten van huur en verhuur ten aanzien van zodanige woongelegenheden aangaat met natuurlijke personen, of een rechtspersoon of vennootschap welke zodanige woongelegenheden verhuurt aan een rechtspersoon of vennootschap welke zodanige overeenkomsten aangaat, draagt zij er zorg voor dat die rechtspersoon of vennootschap met betrekking tot die woongelegenheden dat bepaalde naleeft, en is artikel 56 van toepassing op de aan die rechtspersoon of vennootschap te verstrekken gegevens.
 4. De toegelaten instelling voert overleg met de rechtspersoon of vennootschap, eerstbedoeld in het derde lid, met het oogmerk te bewerkstelligen dat die rechtspersoon of vennootschap alle handelingen verricht en aan de toegelaten instelling alle inlichtingen verstrekt die voor haar noodzakelijk zijn om aan artikel 48, vierde lid, van de wet en het eerste tot en met derde, zevende en achtste lid van dit artikel te voldoen.
 5. Het is de toegelaten instelling verboden een overeenkomst met een rechtspersoon of vennootschap ter zake van de huur en verhuur van woongelegenheden waarop het bepaalde bij en krachtens artikel 46, tweede lid, van de wet van toepassing is aan te gaan, die in de weg staat aan de juiste toepassing van artikel 48, vierde lid, van de wet of het eerste tot en met vierde, zevende of achtste lid van dit artikel. Indien een voor het tijdstip waarop dit besluit in werking is getreden aangegane zodanige overeenkomst ertoe leidt dat die toegelaten instelling niet over alle gegevens beschikt die noodzakelijk zijn voor een beoordeling als bedoeld in het zesde lid, wordt dat die toegelaten instelling bij die beoordeling niet aangerekend.
 6. Onze Minister beoordeelt jaarlijks voor 1 december of de toegelaten instelling in het aan die datum voorafgaande jaar dit artikel en artikel 56 heeft nageleefd of doen naleven, en verstrekt dat oordeel aan de toegelaten instelling.

Artikel 55

1. De administratie van de toegelaten instelling of een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 54, derde lid, is zodanig, dat een juiste, volledige en tijdige vastlegging daarin is gewaarborgd van de gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen. Die gegevens worden voor de toepassing van het bepaalde bij en krachtens artikel 46, tweede lid, van de wet voor een kalenderjaar niet langer daarin bewaard dan tot het tijdstip dat de compensatie over dat kalenderjaar voor werkzaamheden van de toegelaten instelling die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang onherroepelijk is komen vast te staan.
2. De toegelaten instelling is verplicht tot geheimhouding van de gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen, behoudens voor zover enig wettelijk voorschrift haar tot mededeling verplicht of uit haar taak de noodzaak tot mededeling voortvloeit.

Artikel 56

1. De toegelaten instelling of een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 54, derde lid, geeft slechts toepassing aan het bepaalde bij en krachtens artikel 46, tweede lid, van de wet,

nadat degene die als huurder een woongelegenheden waarop dat bepaalde van toepassing is wenst te betrekken, ten behoeve van de vaststelling of hij in de zin van dat bepaalde in aanmerking komt voor een huurtoeslag in de zin van de Wet op de huurtoeslag, aan haar heeft overgelegd:

- a. een door hem opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden, met uitzondering van kinderen in de zin van, en
 - b. gegevens waaruit het huishoudinkomen blijkt, of op grond waarvan dat inkomen zo nauwkeurig als redelijkerwijs mogelijk kan worden geschat.
2. De toegelaten instelling voegt in haar administratie, onverwijld na de toepassing, bedoeld in het eerste lid, bij de in verband daarmee afgegeven verklaring, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, een door haar ondertekende verklaring dat zij geen redenen heeft om aan de juistheid van de eerstbedoelde verklaring te twifelen.
3. Het eerste lid, aanhef en onderdeel b, is niet van toepassing:
- a. indien degenen die de woongelegenheden wensen te betrekken uitsluitend vreemdelingen zijn die in Nederland rechtmatig verblijf hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met d, van de Vreemdelingenwet 2000 en behoren tot de groep verblijfsgerechtigden die in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de taakstelling overeenkomstig artikel 29, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014;
 - b. indien degenen die de woongelegenheden wensen te betrekken uitsluitend, en ten hoogste twee, personen zijn die studiefinanciering op grond van de Wet studiefinanciering 2000 ontvangen, en degene die als huurder de woongelegenheden wenst te betrekken bewijzen daarvan aan de toegelaten instelling of aan een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 54, derde lid, heeft overgelegd, en
 - c. indien degenen die de woongelegenheden wensen te betrekken van buiten Nederland afkomstige personen zijn, die zich hebben ingeschreven bij een instelling voor hoger onderwijs in de zin van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, en bewijzen daarvan of verklaringen ter zake aan de toegelaten instelling of aan een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 54, derde lid, zijn overgelegd.
4. De gegevens, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, zijn, behoudens het vijfde en zesde lid:
- a. in geval van vreemdelingen als bedoeld in het derde lid, onderdeel a: een inkomstenverklaring, welke niet langer dan zes maanden voordat de overeenkomst van huur en verhuur zou moeten ingaan is afgegeven door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers, bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal Orgaan opvang asielzoekers, of
 - b. in geval van andere personen dan zodanige vreemdelingen: de aanslag of voorlopige aanslag inkomstenbelasting of de inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21, onderdeel e, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, van ieder van die personen, over een van de twee kalenderjaren die direct voorafgaan aan het kalenderjaar waarin de overeenkomst van huur van verhuur zou moeten ingaan.
5. Voor zover gegevens als bedoeld in het vierde lid, onderdeel b, niet beschikbaar zijn blijktens een schriftelijke verklaring van een functionaris van de rijksbelastingdienst die bij regeling van de Minister van Financiën als inspecteur is aangewezen, zijn de gegevens, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, voorts:
- a. die verklaring en
 - b. indien een van degenen die de betrokken woongelegenheden wensen te betrekken dusdanig kort een inkomen in Nederland geniet of dusdanig recent een inkomen in Nederland genoten heeft, dat dat inkomen nog niet bekend is bij de rijksbelastingdienst:
 - 1°. een door degene die als huurder die woongelegenheden wenst te betrekken opgestelde en ondertekende inkomensverklaring waarin ten minste het door hem geschatte huishoudinkomen is opgenomen en, indien die verklaring melding maakt van het benutten van fiscale aftrekposten of van winst uit onderneming, stukken die aantonen dat die verklaring met betrekking tot die aspecten juist en volledig is, en
 - 2°. hetzij een jaaropgave van de werkgever of werkgevers van degenen, bedoeld in de aanhef, over het kalenderjaar dat direct voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de overeenkomst

ter zake van een verhuur als bedoeld in artikel 46, tweede lid, eerste volzin, van de wet zou moeten ingaan, dan wel een jaaropgave over eerstbedoeld kalenderjaar van de instantie of instanties die aan diegenen een uitkering verstrekken, hetzij loonstroken of uitkeringspecificaties van die werkgever of werkgevers respectievelijk die instantie of instanties met betrekking tot één kalendermaand, welke maand geen eerdere is dan de zesde kalendermaand voorafgaand aan de dagtekening van de verklaring, bedoeld onder 1°.

6. Indien uit de gegevens, bedoeld in het vierde lid, een huishoudinkomen blijkt dat hoger is dan het voor het huishouden toepasselijke rekeninkomen, bedoeld in artikel 14, derde lid, van de Wet op de huurtoeslag, terwijl naar het oordeel van degene die als huurder de betrokken woongelegenschap wenst te betrekken het huishoudinkomen niet hoger is dan die grens, kan hij dat oordeel met een onderbouwing daarvan aan de toegelaten instelling of aan een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 54, derde lid, overleggen, in welk geval de gegevens, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, voorts zijn de gegevens overeenkomstig het vijfde lid, onderdeel b, onder 1° en 2°.
7. In afwijking van het eerste lid kan een rechtspersoon of vennootschap als eerstbedoeld in artikel 54, derde lid, overeenkomsten ter zake van verhuur als bedoeld in artikel 46, tweede lid, eerste volzin, van de wet aangaan zonder dat daaraan voorafgaand een verklaring en gegevens als bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en b, zijn overgelegd, indien degene die als huurder een woongelegenschap waarop het bepaalde bij en krachtens artikel 46, tweede lid, eerste volzin, van de wet van toepassing is, wenst te betrekken een onderdaan is van een lidstaat en voor het verrichten van arbeid in Nederland verblijft. Aan de eerste volzin kan slechts toepassing worden gegeven door een rechtspersoon of vennootschap die beschikt over een keurmerk van de Stichting keurmerk internationale arbeidsbemiddeling of van de Stichting normering flexwonen en bij het aangaan van de betrokken overeenkomst van huur en verhuur een bewijs van de toekenning van dat keurmerk aan de toegelaten instelling overlegt.
8. De rechtspersoon of vennootschap, eerstbedoeld in artikel 54, derde lid, legt op de laatste dag van elk kalenderkwartaal ten aanzien van de huurders, bedoeld in het zevende lid, met wie in dat kwartaal een overeenkomst van huur en verhuur is aangegaan aan de toegelaten instelling over:
 - a. het adres van de woongelegenschap die de huurder, bedoeld in het zevende lid, heeft betrekken;
 - b. de naam van de huurder en de datum waarop de huurder de woongelegenschap heeft betrekken;
 - c. een verklaring over de samenstelling van het huishouden van de huurder met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, en
 - d. gegevens waaruit het huishoudinkomen van de huurder blijkt, of op grond waarvan dat inkomen zo nauwkeurig als redelijkerwijs mogelijk kan worden geschat.
9. Aan het eerste lid, onderdeel b, en het achtste lid, onderdeel d, wordt toepassing gegeven overeenkomstig bijlage 5 bij dit besluit. In die bijlage wordt met ingang van elk kalenderjaar bij ministeriële regeling de factor waarmee het verzamelinkomen als vastgesteld door de rijksbelastingdienst wordt vermenigvuldigd om tot het huishoudinkomen te komen gewijzigd met het percentage waarmee per gelijke datum het in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag wordt gewijzigd. Bij ministeriële regeling worden over de kalenderjaren 2014 en eerder zodanige factoren vastgesteld, voor zover dat voor de toepassing van dit artikel noodzakelijk is, welke vaststelling zodanig geschiedt dat dezelfde factoren zouden zijn vastgesteld in het geval dat in die kalenderjaren de tweede volzin van toepassing was geweest.

Afdeling 4. Diensten van algemeen economisch belang

§ 1. Toewijzing

Artikel 57

De categorieën van personen, bedoeld in artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, zijn:

- a. de categorieën van personen, genoemd in artikel 54, tweede lid, onderdelen a en b;
- b. personen die zijn of worden gehuisvest op grond van een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg voor:
 - 1°. verblijf als bedoeld in artikel 3.1.1, eerste lid, onderdeel a, van die wet of
 - 2°. direct oproepbare assistentie bij algemene dagelijkse levensverrichtingen als bedoeld in artikel 10.1.4 van die wet.
- c. personen die op grond van artikel 2.1 van het Besluit zorgverzekering voor een periode van ten minste een jaar ten minste 10 uur per week verpleging of verzorging als bedoeld in artikel 2.10 van dat besluit ontvangen en
- d. personen die zijn of worden gehuisvest op grond van een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 1 van het Zorgindicatiebesluit zoals dat luidde op 31 december 2014 voor:
 - 1°. verblijf als bedoeld in artikel 9 van het Besluit zorgaanspraken AWBZ zoals dat luidde op die datum of
 - 2°. ADL-assistentie als bedoeld in artikel 34 van dat besluit zoals dat luidde op die datum.

Artikel 58

1. De toegelaten instelling voert overleg met de rechtspersoon of vennootschap, eerstbedoeld in artikel 48, tweede lid, van de wet, met het oogmerk te bewerkstelligen dat die rechtspersoon of vennootschap alle handelingen verricht en aan de toegelaten instelling alle inlichtingen verstrekt die voor haar noodzakelijk zijn om aan de artikelen 48, eerste, tweede en vierde lid, en 55, derde en vierde lid, van de wet te voldoen.
2. Het is de toegelaten instelling verboden een overeenkomst met een rechtspersoon of vennootschap ter zake van de huur en verhuur van woongelegenheden waarop artikel 48, eerste lid, van de wet van toepassing is aan te gaan, die in de weg staat aan de juiste toepassing van artikel 48, eerste, tweede of vierde lid, van de wet, 55, derde of vierde lid, van de wet of het eerste lid van dit artikel. Indien een voor 18 mei 2013 aangegane zodanige overeenkomst ertoe leidt dat die toegelaten instelling niet over alle gegevens beschikt die noodzakelijk zijn voor een beoordeling als bedoeld in artikel 48, zevende lid, van de wet, wordt dat die toegelaten instelling bij die beoordeling niet aangerekend.

Artikel 59

1. De toegelaten instelling geeft bij het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur met betrekking tot haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, in de gevallen dat het huishoudinkomen hoger is dan de betrokken inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, voorrang aan huishoudens overeenkomstig een huisvestingsverordening als bedoeld in artikel 4 van de Huisvestingswet 2014, indien een zodanige verordening van toepassing is, en vervolgens aan:
 - a. huishoudens voor welke de voorziening in de behoefte aan huisvesting dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten;
 - b. huishoudens die woongelegenheden met elkaar ruilen en
 - c. degenen die ingevolge artikel 266 lid 1 of 267 lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek medehuurder van de betrokken woongelegenheden waren en de overeenkomst van huur en verhuur voortzetten overeenkomstig artikel 266 lid 3, 267 lid 6 of 268 lid 1 van dat boek.
2. Na het geven van voorrang overeenkomstig het eerste lid houdt de toegelaten instelling bij het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur met betrekking tot haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, in de gevallen dat het huishoudinkomen hoger is dan de betrokken inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, de voorkeur aan die voortvloeit uit het daarover door haar vast te stellen beleid.

Artikel 60

1. Het verzoek, bedoeld in artikel 48, vijfde lid, eerste volzin, van de wet, omvat in elk geval:
 - a. het gebied waarin de verzoekende toegelaten instelling of instellingen een lager percentage dan 90 van toepassing willen laten zijn, en welk percentage dat zou moeten zijn;

- b. het gebied waarin de in het verzoek te noemen andere toegelaten instelling of instellingen een hoger percentage dan 90 van toepassing willen laten zijn, en welk percentage dat zou moeten zijn;
 - c. voor hoeveel jaren dat lagere en hogere percentage van toepassing zouden moeten zijn, welk aantal jaren ten hoogste 4 is, en
 - d. de wijze waarop gedurende die jaren wordt bewerkstelligd dat na die jaren zal worden voldaan aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet.
2. Voordat Onze Minister op het verzoek beslist, stelt hij de gemeenten die gelegen zijn in de gebieden, bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en b, en waar een of meer van de bij het verzoek betrokken toegelaten instellingen feitelijk werkzaam zijn, in de gelegenheid hun zienswijzen daarop aan hem kenbaar te maken. Die gemeenten kunnen die zienswijzen binnen vier weken aan hem doen toekomen.
 3. Onze Minister bepaalt voor elke toegelaten instelling afzonderlijk het lagere percentage, bedoeld in artikel 48, vijfde lid, eerste volzin, van de wet, en het hogere percentage, bedoeld in de derde volzin van dat lid, met gebruikmaking van de formule:

[Illustratie 255395.png]
in welke formule voorstelt:

- *wgl/geb* (*woongelegenheden gebieden*): het aantal woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, van de betrokken toegelaten instelling volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, dat gelegen is in het gebied, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a respectievelijk b, van dit artikel;
- *perc/geb* (*percentage gebieden*): het lagere of hogere percentage, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a respectievelijk b;
- *wgl/ov* (*woongelegenheden overig*): het aantal woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, van de betrokken toegelaten instelling volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, dat niet gelegen is in het gebied, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a respectievelijk b, van dit artikel;
- *wgl/tot* (*woongelegenheden totaal*): het totale aantal woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, van de betrokken toegelaten instelling volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet.

§ 2. Compensatie

Artikel 61

1. De compensatie in enig boekjaar bedraagt:
 - a. het in dat jaar door de toegelaten instelling genoten voordeel uit het aantrekken van leningen met gebruikmaking van de borgingsvoorziening, of van borgstelling daarvan door overheden, welk voordeel wordt bepaald op 0,7% van de zodanige leningen die de toegelaten instelling op 31 december van dat jaar in portefeuille had;
 - b. de in dat jaar door de toegelaten instelling ontvangen subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, van de wet en
 - c. het in dat jaar door de toegelaten instelling genoten voordeel uit het verwerven van grond ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang tegen een prijs die ligt beneden de marktwaarde van die grond op het tijdstip van die verwerving.
2. [Dit lid is nog niet in werking getreden.]
3. [Dit lid is nog niet in werking getreden.]
4. [Dit lid is nog niet in werking getreden.]

5. [Dit lid is nog niet in werking getreden.]
6. [Dit lid is nog niet in werking getreden.]
7. [Dit lid is nog niet in werking getreden.]

Artikel 62

1. Indien:

- a. het percentage woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet, met betrekking tot welke de toegelaten instelling overeenkomsten van huur en verhuur heeft aangegaan in gevallen dat het huishoudinkomen niet hoger is dan de betrokken inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, in een boekjaar lager is dan 85, dan wel meer dan 5 procentpunt lager is dan het overeenkomstig artikel 60 vastgestelde percentage;
- b. de toegelaten instelling gedurende twee achtereenvolgende boekjaren niet voldoet aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, waarbij, indien van toepassing, het overeenkomstig artikel 60 vastgestelde percentage in aanmerking wordt genomen of
- c. het percentage woongelegenheden, bedoeld in onderdeel a, in een boekjaar 85 of hoger is en lager is dan 90, dan wel minder dan 5 procentpunt lager is dan het overeenkomstig artikel 60 vastgestelde percentage, en in het daaropvolgende boekjaar niet zodanig hoger is dan 90 dan wel het overeenkomstig artikel 60 vastgestelde percentage, dat over de twee betrokken boekjaren gezamenlijk bezien voldaan is aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet,

kan Onze Minister de compensatie, uitsluitend terstond nadat hij heeft vastgesteld dat een geval als bedoeld in onderdeel a, b of c zich heeft voorgedaan, terugvorderen, voor zover deze te hoog is gebleken.

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

Artikel 63

1. Onze Minister kan in een geval als bedoeld in artikel 62, eerste lid, onderdeel a, b of c, uitsluitend terstond nadat hij heeft vastgesteld dat een zodanig geval zich heeft voorgedaan, bepalen dat een toegelaten instelling, zolang zij niet voldoet aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, geen compensatie toekomt in de vorm, bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van compensatie, onderdeel a of c, van de wet, voor werkzaamheden met betrekking tot welke na zijn besluit uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken komt te blijken dat wordt beoogd daarmee een aanvang te maken. Bij de toepassing van de eerste volzin wordt, indien van toepassing, het overeenkomstig artikel 60 vastgestelde percentage in aanmerking genomen. Artikel 62, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.
2. Onze Minister kan, indien de toegelaten instelling compensatie heeft verkregen in strijd met een besluit als bedoeld in het eerste lid, die compensatie terugvorderen.

Afdeling 5. Administratieve scheiding en vermogensscheiding

§ 1. Voorschriften in geval van het niet verplicht zijn van de vermogensscheiding

Artikel 64

1. De toegelaten instellingen op welke artikel 49, eerste lid, eerste volzin, van de wet ingevolge de tweede volzin van dat lid niet van toepassing is, delen door middel van het opstellen van een kostenverdeelstaat jaarlijks hun baten en lasten toe aan werkzaamheden die behoren respectievelijk niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang. Daarbij maken zij

inzichtelijk dat de compensatie uitsluitend ten goede is gekomen aan werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.

2. Op toegelaten instellingen als bedoeld in het eerste lid zijn de artikelen 44, tweede, derde en vierde lid, 45, eerste lid, onderdeel a, zinsnede «en tweede, derde en vierde lid,», 66, 67, 69, vierde lid, 70 tot en met 78, 79, tweede lid, en 80, vierde lid, niet van toepassing.
3. Op toegelaten instellingen als bedoeld in het eerste lid is artikel 69, eerste tot en met derde en vijfde lid, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat:
 - a. in de aanhef van het eerste lid voor «ten laste van de daeb-tak brengen» wordt gelezen «in de kostenverdeelstaat, bedoeld in artikel 64, eerste lid, onder de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang rangschikken»;
 - b. in het tweede lid:
 - 1°. voor «ten laste van de daeb-tak worden gebracht» wordt gelezen «in de kostenverdeelstaat, bedoeld in artikel 64, eerste lid, onder de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang worden gerangschikt» en
 - 2°. voor «ten laste van die tak worden gebracht» wordt gelezen «zodanig worden gerangschikt» en
 - c. in het vijfde lid voor «tweede, derde en vierde lid» wordt gelezen: tweede en derde lid.
4. Op toegelaten instellingen als bedoeld in het eerste lid is artikel 80, eerste, tweede, derde en vijfde lid, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in het tweede lid, onderdeel a, voor «administratief naar de niet-daeb-tak over te brengen» wordt gelezen: in de kostenverdeelstaat, bedoeld in artikel 64, eerste lid, te rangschikken onder de werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.
5. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid.

§ 2. Nadere voorschriften omtrent het voorstel voor administratieve scheiding

Artikel 65

1. De toegelaten instellingen op welke artikel 49, eerste lid, eerste volzin, van de wet van toepassing is, nemen in het voorstel, bedoeld in artikel II, derde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, voor elke wijk of buurt waar onroerende zaken zijn gelegen welke zij voornemens is in haar daeb-tak onder te brengen, een bedrag op dat gelijk is aan 5% van de WOZ-waarde van die zaken op 31 december 2015.
2. De toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 64, eerste lid, nemen in het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet, over het jaar 2015, voor elke wijk of buurt waar onroerende zaken zijn gelegen welke ingevolge artikel 66 in de daeb-tak zouden kunnen zijn ondergebracht, een bedrag op dat gelijk is aan 5% van de WOZ-waarde van die zaken op 31 december 2015.
3. Indien het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid mede de aanwijzing van een gebied inhoudt waar herstructurering wordt beoogd en dat gebied meer dan een wijk of buurt beslaat, kan de toegelaten instelling voor de toepassing van het eerste of tweede lid uitgaan van de WOZ-waarde van haar onroerende zaken die gelegen zijn in dat gebied.
4. Bij ministeriële regeling wordt bepaald welke delen van een gemeente voor de toepassing van het eerste, tweede en derde lid als wijk of buurt worden beschouwd.
5. Dit artikel is niet van toepassing, indien de betrokken gemeente een gemeente is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel b, van de Wet maatregelen woningmarkt II, of een deelgemeente van de gemeente Rotterdam is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel a, van die wet.

§ 3. Inrichting van en geldstromen tussen de daeb-tak en de niet-daeb-tak

Artikel 66

1. De toegelaten instelling brengt, onverminderd de artikelen 50, tweede lid, onderdeel e, van de wet en II, derde lid, vierde volzin, onderdeel e, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, in de daeb-tak onder:
 - a. haar verhuurde woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, alsmede haar geprojecteerde woongelegenheden die zij voornemens is tegen een zodanige huurprijs te verhuren;
 - b. haar niet verhuurde woongelegenheden die laatstelijk waren verhuurd tegen een huurprijs als bedoeld in onderdeel a;
 - c. haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen c en d, van de wet;
 - d. haar bestaande en geprojecteerde gebouwen, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet;
 - e. haar onbebouwde grond, voor zover daarop ingevolge een bestemmingsplan woningbouw zal moeten plaatsvinden, en zij, blijkens het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet, voornemens is daarop binnen vijf jaar na het ingangstijdstip, bedoeld in artikel II, vierde lid, tweede of derde volzin, van de Herzieningswet toegelaten volkshuisvesting, indien zij die grond op dat tijdstip in eigendom had, of binnen vijf jaar na het verwerven van die grond woongelegenheden te doen bouwen, van welke ten minste 90% zal behoren tot de woongelegenheden, bedoeld in onderdeel a;
 - f. de door haar aangetrokken leningen met gebruikmaking van de borgingsvoorziening, of van borgstelling daarvan door overheden;
 - g. de voorziening, bedoeld in artikel 44, tweede lid;
 - h. haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen uit hoofde van bedingen als bedoeld in artikel 26, eerste lid, onderdeel a, onder 1°, indien bij de opvolgende vervreemding, bedoeld in dat onderdeel, de betrokken woongelegenheden een woongelegenheden als bedoeld in onderdeel a of b of artikel 47, eerste lid, van de wet is, en
 - i. haar baten en lasten, naar de mate waarin zij betrekking hebben op activa of passiva als bedoeld in de onderdelen a tot en met h, of, voor zover die baten en lasten niet aldus aan activa of passiva kunnen worden gerelateerd, jaarlijks het deel van die baten en lasten dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de onroerende zaken, bedoeld in de onderdelen a tot en met e, in het totaal van haar onroerende zaken, welk aandeel en totaal blijken uit haar laatstelijk vastgestelde balans.
2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen de toegelaten instelling in de daeb-tak onderbrengt.

Artikel 67

1. De toegelaten instelling brengt, onverminderd de artikelen 50, tweede lid, onderdeel e, van de wet, en II, derde lid, vierde volzin, onderdeel e, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, in de niet-daeb-tak onder:
 - a. haar bestaande en geprojecteerde onroerende zaken die zij niet ingevolge artikel 66, eerste lid, onderdelen a tot en met e, of het bepaalde krachtens artikel 66, tweede lid, in de daeb-tak onderbrengt;
 - b. de andere door haar aangetrokken leningen dan die, bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, niet zijnde vlottende schuld;
 - c. haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen uit hoofde van bedingen als bedoeld in artikel 26, eerste lid, onderdeel a, onder 1°, indien bij de opvolgende vervreemding, bedoeld in dat onderdeel, de betrokken woongelegenheden niet een woongelegenheden als bedoeld in onderdeel a of b of artikel 47, eerste lid, van de wet is;
 - d. de met haar verbonden ondernemingen, alsmede haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen jegens die ondernemingen, en
 - e. haar baten en lasten, naar de mate waarin zij betrekking hebben op activa of passiva als bedoeld in de onderdelen a, b en c, of, voor zover die baten en lasten niet aldus aan activa of passiva kunnen worden gerelateerd, jaarlijks het deel van die baten en lasten dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de onroerende zaken, bedoeld in onderdeel a,

in het totaal van haar onroerende zaken, welk aandeel en totaal blijken uit haar laatstelijk vastgestelde balans.

2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen de toegelaten instelling in de niet-daeb-tak onderbrengt of kan onderbrengen.

Artikel 68

1. Ten behoeve van de toepassing van artikel 69 tot en met 31 december 2025 hanteren de toegelaten instellingen op welke artikel 49, eerste lid, eerste volzin, van de wet van toepassing is, het bedrag, bedoeld in artikel 65, eerste lid, dat deel uitmaakt van een goedgekeurd voorstel als bedoeld in artikel II, derde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. Ten behoeve van die toepassing na die datum stellen die toegelaten instellingen, voor elke wijk of buurt waar onroerende zaken zijn gelegen welke zij in de daeb-tak hebben ondergebracht, een bedrag vast dat gelijk is aan 5% van de WOZ-waarde van die zaken op 31 december 2025.
2. Ten behoeve van de toepassing van artikel 69, eerste tot en met derde lid, tot en met 31 december 2025 hanteren de toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 64, eerste lid, het bedrag, bedoeld in artikel 65, tweede lid. Ten behoeve van die toepassing na die datum nemen zij in het jaarverslag, bedoeld in artikel 36, eerste lid, van de wet, over het jaar 2025, op de wijze, bedoeld in artikel 65, tweede lid, een bedrag op dat gelijk is aan 5% van de WOZ-waarde van de betrokken onroerende zaken op 31 december 2025.
3. Artikel 65, derde en vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.
4. Dit artikel is niet van toepassing, indien de betrokken gemeente een gemeente is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel b, van de Wet maatregelen woningmarkt II, of een deelgemeente van de gemeente Rotterdam is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel a, van die wet.

Artikel 69

1. De toegelaten instelling kan in geval van herstructurering ten laste van de daeb-tak brengen:
 - a. voor zover die herstructurering bestaat uit werkzaamheden als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van herstructurering, aanhef en onderdeel a: de kosten die zijn gemoeid met het verwerven van de betrokken onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, dan wel met de afboeking van die onroerende zaken, vermeerderd met de kosten van de sloop van die onroerende zaken en het bouwrijp maken van de grond ter plaatse van die sloop, en verminderd met de op residuele wijze, uitgaande van de voorgenomen bouw van onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, bepaalde marktwaarde van die grond na het bouwrijp maken daarvan;
 - b. voor zover die herstructurering bestaat uit werkzaamheden als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van herstructurering, aanhef en onderdeel b: de kosten die zijn gemoeid met het verwerven van de betrokken onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, dan wel met de afboeking van die onroerende zaken, verminderd met de op residuele wijze, uitgaande van het voorgenomen treffen van ingrijpende voorzieningen of de voorgenomen samenvoeging, bepaalde marktwaarde van die onroerende zaken.
2. Bij toepassing van het eerste lid kan in het tijdvak dat aanvangt op het ingangstijdstip, bedoeld in artikel II, vierde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, en eindigt op 31 december 2025, ten hoogste het bedrag, bedoeld in artikel 65, eerste of tweede lid, ten laste van de daeb-tak worden gebracht. Bij toepassing van dat lid kan per daaropvolgend tijdvak van tien jaar, waarvan het eerste aanvangt op 1 januari 2026 en de volgende telkens tien jaar nadien, ten hoogste het bedrag, bedoeld in artikel 68, eerste of tweede lid, ten laste van die tak worden gebracht.

3. Het ten laste brengen in enig tijdvak, bedoeld in het eerste en tweede lid, is uitsluitend van toepassing op herstructurering, met welke in dat tijdvak een aanvang is gemaakt, of met betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die herstructurering betrekking hebbende, stukken blijkt dat het maken van die aanvang wordt beoogd. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit lid.
4. Bij toepassing van het eerste lid, aanhef en onderdeel a, gaat onverwijld na het bouwrijp maken van de grond, bedoeld in dat onderdeel, die grond over naar de niet-daeb-tak onder verrekening tussen de daeb-tak en de niet-daeb-tak van de marktwaarde daarvan, bepaald overeenkomstig dat onderdeel.
5. Het tweede, derde en vierde lid zijn niet van toepassing, indien de betrokken gemeente een gemeente is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel b, van de Wet maatregelen woningmarkt II, of een deelgemeente van de gemeente Rotterdam is als genoemd in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel a, van die wet.

Artikel 70

1. Indien de toepassing van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 66 en 67 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van de daeb-tak niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van de niet-daeb-tak, voert de toegelaten instelling bij die toepassing onder de naam «interne startlening» een vordering van de daeb-tak op de niet-daeb-tak op. Op het rentepercentage van die vordering is het bepaalde bij en krachtens artikel 10, tweede lid, onderdeel a, van overeenkomstige toepassing.
2. Van de vordering, bedoeld in het eerste lid, wordt ten minste een maal per vijf jaar een bedrag ingelost, dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het periodiek af te lossen bedrag op de leningen die zijn aangetrokken met gebruikmaking van de borgingsvoorziening. Bij de toepassing van de eerste volzin wordt uitgegaan van die vordering en die leningen als opgenomen in het voorstel, bedoeld in artikel II, derde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, dat Onze Minister ingevolge artikel II, vierde lid, eerste volzin, van die wet heeft goedgekeurd.
3. De toegelaten instelling kan Onze Minister verzoeken om de inlossing, bedoeld in het tweede lid, op een later tijdstip te stellen of het in te lossen bedrag lager vast te stellen. Onze Minister willigt het verzoek uitsluitend in, indien naar zijn oordeel daardoor wordt voorkomen dat de financiële continuïteit van de niet-daeb-tak niet meer is gewaarborgd en de financiële continuïteit van de daeb-tak gewaarborgd blijft. Hij kan aan dat inwilligen nadere voorwaarden verbinden.
4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 71

1. Overdrachten door de toegelaten instelling tussen haar daeb-tak en haar niet-daeb-tak van garanties of rechten van pand of hypotheek op zaken en daarmee verbonden rechten na het tijdstip waarop artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking is getreden leiden op generlei wijze tot een wijziging voor derden in het kunnen inroepen van hun rechten jegens de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling verschaft vanuit haar daeb-tak niet anderszins financiële middelen aan haar niet-daeb-tak dan door middel van een voorziening als bedoeld in artikel 44, tweede lid, een interne startlening als bedoeld in artikel 70, eerste lid, of een interne lening als bedoeld in artikel 79, tweede lid, onderdeel a. Zij verschaft vanuit haar daeb-tak geen garanties aan haar niet-daeb-tak.
3. De toegelaten instelling kan Onze Minister verzoeken om een ontheffing van het verbod, bedoeld in het tweede lid. Onze Minister willigt het verzoek uitsluitend in, indien dat naar zijn oordeel noodzakelijk is:
 - a. om te voorkomen dat de toegelaten instelling gehouden is om schulden van de niet-daeb-tak

- uit haar daeb-tak te voldoen of
- b. ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestonden op het tijdstip waarop artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking is getreden en nadien in de niet-daeb-tak zijn ondergebracht.

Artikel 72

De administratie van de toegelaten instelling wordt met inachtneming van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 66 tot en met 71 ingericht. In die administratie wordt elke overdracht van financiële middelen vanuit de niet-daeb-tak van de toegelaten instelling aan haar daeb-tak afzonderlijk verantwoord.

§ 4. Goedkeuring van de administratieve scheiding

Artikel 73

1. De toegelaten instelling stelt, voordat zij een verzoek om goedkeuring van een voorgenomen administratieve scheiding indient, de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeente waar zij haar woonplaats heeft en van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, de betrokken bewonersorganisaties en de huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden in de gelegenheid om hun zienswijze op die scheiding te geven. De personen en instanties, bedoeld in de eerste volzin, kunnen binnen zes weken hun zienswijzen aan de toegelaten instelling doen toekomen. De betrokken bewonersorganisaties kunnen binnen zes weken hun adviezen, bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, aan haar doen toekomen.
2. De toegelaten instelling verstrekt de personen en instanties, bedoeld in het eerste lid, eerste volzin, alle inlichtingen die redelijkerwijs kunnen bijdragen aan het zich vormen van hun zienswijze, of aan het opstellen van een advies als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.
3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het tweede lid.

Artikel 74

1. De toegelaten instelling voert overleg over het verzoek om goedkeuring van de voorgenomen administratieve scheiding met de gemeente waar zij haar woonplaats heeft en de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, alsmede met de betrokken bewonersorganisaties.
2. De toegelaten instelling stelt de huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden in de gelegenheid met haar overleg te voeren over het verzoek, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 75

1. Het verzoek om goedkeuring van de voorgenomen administratieve scheiding gaat in elk geval vergezeld van:
 - a. het voorstel, bedoeld in artikel II, derde lid, tweede volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, en een schriftelijke toelichting daarop;
 - b. de gegevens over de beoogde toepassing van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 44, 70 en 71;
 - c. de zienswijzen daarop van de personen en instanties, bedoeld in artikel 73, eerste lid, en, in geval van een negatieve zodanige zienswijze, een onderbouwde reactie daarop van de toegelaten instelling, dan wel, bij het uitgebleven zijn van een zienswijze, bescheiden waaruit blijkt dat zij om die zienswijze heeft gevraagd;
 - d. de adviezen, bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, en, in geval van een negatief zodanig advies, een onderbouwde reactie daarop van de toegelaten instelling, dan wel, bij het uitgebleven zijn van een advies, bescheiden waaruit blijkt dat zij om dat advies heeft gevraagd en
 - e. de balans van de toegelaten instelling zoals zij die na de goedkeuring van die scheiding beoogt

in te richten.

2. In de toelichting op het voorstel voor de voorgenomen administratieve scheiding wordt in elk geval opgenomen:
 - a. de motieven voor het bij die scheiding toepassing geven aan artikel II, derde lid, derde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, waarbij in elk geval wordt ingegaan op het door de toegelaten instelling na die toepassing kunnen naleven van artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet;
 - b. een overzicht van haar werkzaamheden, baten, lasten, activa en passiva, bedoeld in artikel II, derde lid, derde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, die zij voornemens is in de niet-daeb-tak onder te brengen, welk overzicht wat betreft haar woongelegenheden en gebouwen is uitgesplitst per gemeente waar zij gelegen zijn, en waarin zijn opgenomen de marktwaarde van die woongelegenheden en gebouwen, alsmede de huurprijs en de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, van die woongelegenheden;
 - c. een uiteenzetting over de financiële relaties die als gevolg van die scheiding tussen de daeb-tak en de niet-daeb-tak zullen bestaan;
 - d. een uiteenzetting over de beoogde prestaties op het terrein van de volkshuisvesting van de daeb-tak en de niet-daeb-tak na die scheiding, inhoudende een uiteenzetting over de wijze waarop de toegelaten instelling toepassing zal geven aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet;
 - e. een uiteenzetting over de financiële continuïteit van de daeb-tak en de niet-daeb-tak na die scheiding, mede inhoudende een uiteenzetting over de financiële gevolgen van de in verband met die scheiding verwachte wijzigingen in het beleid van de toegelaten instelling en
 - f. een uiteenzetting over de mogelijkheden voor en de bereidheid van financiële instellingen om de niet-daeb-tak financiële middelen te verschaffen ten behoeve van de uitvoering van zijn werkzaamheden.
3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 76

Op verzoek van Onze Minister verstrekt de toegelaten instelling hem nadere inlichtingen over de voorgenomen administratieve scheiding, voor zover dat naar zijn oordeel voor de beoordeling van het verzoek om goedkeuring daarvan noodzakelijk is. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de inlichtingen die de toegelaten instelling dient te verstrekken.

Artikel 77

1. Onze Minister betreft bij zijn beoordeling van de financiële continuïteit van de daeb-tak na goedkeuring van de voorgenomen administratieve scheiding in elk geval:
 - a. zijn geraamde solvabiliteit na die scheiding;
 - b. de verhouding tussen het saldo van zijn operationele kasstromen en zijn rentelasten gedurende de eerste vijf jaren na die scheiding en
 - c. de meest recente beoordeling van zijn kredietwaardigheid door de borgingsvoorziening, indien de toegelaten instelling leningen als bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, heeft aangetrokken.
2. Onze Minister betreft bij zijn beoordeling van de financiële continuïteit van de niet-daeb-tak na goedkeuring van de voorgenomen administratieve scheiding in elk geval zijn geraamde solvabiliteit na die scheiding.
3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 78

Onze Minister keurt een voorgenomen administratieve scheiding niet goed, indien:

- a. de uitvoering van de daarin vervatte voornemens ertoe zou leiden dat de toegelaten instelling niet voldoet aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet of
- b. de zienswijze van een college als bedoeld in artikel 73, eerste lid, daartoe naar zijn oordeel aanleiding geeft.

§ 5. Overdracht van daeb-werkzaamheden binnen de toegelaten instelling

Artikel 79

1. Indien de toegelaten instelling met betrekking tot een woongelegenheden een overeenkomst van huur en verhuur aangaat met een opvolgende huurder, waarbij de huurprijs hoger wordt of, in geval van een woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet, hoger blijft dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, behoren vanaf het tijdstip waarop die overeenkomst ingaat de werkzaamheden met betrekking tot die woongelegenheden niet meer tot de diensten van algemeen economisch belang.
2. In een geval als bedoeld in het eerste lid brengt de toegelaten instelling in haar niet-daeb-tak onder:
 - a. de betrokken woongelegenheden, tegen hun marktwaarde, onder een gelijktijdige verrekening tussen haar niet-daeb-tak en haar daeb-tak waarmee een geldbedrag gemoeid is dat hetzij gelijk is aan die marktwaarde, hetzij lager is dan die marktwaarde, in welk geval zij voorts tegelijkertijd ten laste van de voorziening, bedoeld in artikel 44, tweede lid, een interne lening verstrekt welke aan de niet-daeb-tak ten goede komt, ter hoogte van het verschil tussen het verrekende bedrag en die marktwaarde, welke lening een rentepercentage heeft dat gelijk is aan de op het tijdstip van verstrekking daarvan geldende rente op tienjarige staatsleningen, vermeerderd met een bij ministeriële regeling te bepalen percentage, en wordt afgelost onder overeenkomstige toepassing van artikel 10, tweede lid, onderdeel b, en derde lid, en
 - b. de aan die woongelegenheden toe te rekenen gedeelten van de leningen, verplichtingen, baten en lasten, bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdelen f, h en i.

Artikel 80

1. Een verzoek als bedoeld in artikel 50, eerste lid, van de wet kan uitsluitend betrekking hebben op werkzaamheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b tot en met f, van de wet met betrekking tot:
 - a. woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag;
 - b. woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, niet kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag, indien die woongelegenheden deel uitmaken van een gemengd geliberaliseerd complex;
 - c. woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet;
 - d. gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, of
 - e. gebouwen ten aanzien van welke Onze Minister toepassing heeft gegeven aan artikel 49, tweede lid,

en de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs uit het verrichten van die werkzaamheden voortvloeien.

2. Het verzoek gaat in elk geval vergezeld van:

- a. een overzicht van haar woongelegenheden of gebouwen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, b, c, d of e, die zij voornemens is administratief naar de niet-daeb-tak over te brengen, dat is uitgesplitst per gemeente waar die woongelegenheden of gebouwen gelegen

- zijn, en waarin zijn opgenomen de marktwaarde van die woongelegenheden of gebouwen, alsmede de huurprijs en de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, van die woongelegenheden, en
- b. de zienswijze van de betrokken gemeenten op het verzoek.

3. Onze Minister willigt het verzoek niet in, indien:

- a. de uitvoering van de daarin vervatte voornemens er naar zijn oordeel toe zou leiden dat de toegelaten instelling niet voldoet aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet of
- b. een zienswijze als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, daartoe naar zijn oordeel aanleiding geeft.

4. Artikel 79, tweede lid, onderdeel a, is van overeenkomstige toepassing.

5. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen waarvan een verzoek als bedoeld in artikel 50, eerste lid, van de wet vergezeld gaat, en de gronden waarop Onze Minister het verzoek niet inwilligt.

Afdeling 6. Juridische scheiding

§ 1. Inrichting van de woningvennootschap en geldstromen tussen de toegelaten instelling en de woningvennootschap

Artikel 81

1. De toegelaten instelling brengt in een woningvennootschap onder:

- a. haar bestaande en geprojecteerde onroerende zaken die zij bij een administratieve scheiding niet ingevolge artikel 66, eerste lid, onderdelen a tot en met e, of het bepaalde krachtens artikel 66, tweede lid, in de daeb-tak zou onderbrengen;
- b. de andere door haar aangetrokken leningen dan die, bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, niet zijnde vlottende schuld;
- c. haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen uit hoofde van bedingen, inhoudende dat bij vervreemding door de koper van een door haar aan hem vervreemde woongelegenheden die laatstelijk voordien niet een woongelegenheden als bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel a of b, of artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet was, die koper aan haar of zij aan die koper een bedrag verschuldigd is, en
- d. de met haar verbonden ondernemingen, alsmede haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen jegens die ondernemingen, en
- e. haar baten en lasten, naar de mate waarin zij betrekking hebben op activa of passiva als bedoeld in de onderdelen a, b en c, of, voor zover die baten en lasten niet aldus aan activa of passiva kunnen worden gerelateerd, het deel van die baten en lasten dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de onroerende zaken, bedoeld in onderdeel a, in het totaal van haar onroerende zaken, welk aandeel en totaal blijken uit haar laatstelijk voor het geven van uitvoering van dit artikel vastgestelde balans.

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

3. De toegelaten instelling kan woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag, alsmede gemengde geliberaliseerde complexen, in een woningvennootschap onderbrengen, zolang het aantal daarin ondergebrachte zodanige woongelegenheden niet hoger wordt dan 10% van het aantal zodanige woongelegenheden dat de toegelaten instelling op 31 december 2014 in eigendom had. Voor de toepassing van de eerste volzin worden de woongelegenheden in gemengde geliberaliseerde complexen met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen

woonruimte, niet kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag, niet meegerekend. Onze Minister kan op verzoek van de toegelaten instelling een hoger percentage dan dat, genoemd in de eerste volzin, vaststellen, indien de toegelaten instelling bij dat verzoek:

- a. aannemelijk heeft gemaakt dat toepassing van dat hogere percentage noodzakelijk is om haar financiële continuïteit of die van de betrokken woningvennootschap voldoende te waarborgen, of
- b. aantoot dat toereikend toepassing gegeven kan worden aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet.

Het bepaalde bij en krachtens artikel 10, eerste lid en in verband daarmee vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen de toegelaten instelling in een woningvennootschap onderbrengt of kan onderbrengen.

Artikel 82

1. Indien de toepassing van het bepaalde bij en krachtens artikel 81 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van een woningvennootschap niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van de toegelaten instelling, verstrekt de toegelaten instelling bij die toepassing een startlening aan de woningvennootschap. De startlening kan een hypothecaire lening zijn. Op het rentepercentage en de aflossing van die lening is het bepaalde bij en krachtens artikel 10, tweede en derde lid, van overeenkomstige toepassing.
2. De woningvennootschap zet voor de aflossing van de startlening het gedeelte van de netto-opbrengst in van de vervreemding van haar onroerende zaken, niet zijnde woongelegenheden waarin natuurlijke personen als eigenaar hun hoofdverblijf zullen hebben, dat verhoudingsgewijs gelijk is aan de marktwaarde van die zaken en de totale marktwaarde van haar onroerende zaken op het tijdstip van die vervreemding. De eerste volzin is niet van toepassing, indien zij de in die volzin bedoelde netto-opbrengst besteedt aan het bouwen of verwerven van, of het treffen van ingrijpende voorzieningen aan, woongelegenheden of gebouwen, of zij ten overstaan van Onze Minister aannemelijk maakt dat aanhouding daarvan noodzakelijk is voor haar voortbestaan in financieel opzicht.
3. Indien de toepassing van het bepaalde bij en krachtens artikel 81 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van de toegelaten instelling niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van een woningvennootschap, kan de toegelaten instelling bij die toepassing, in afwijking van artikel 81, eerste lid, onderdeel b, besluiten andere leningen dan die, genoemd in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, niet in die woningvennootschap onder te brengen.
4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 83

1. De toegelaten instelling verschaft bij de bewerkstelling van een juridische scheiding niet anderszins financiële middelen aan een woningvennootschap dan door middel van een startlening als bedoeld in artikel 82, eerste lid, of in de vorm van aandelenkapitaal. Er zijn geen preferente aandelen, indien die ertoe zouden leiden dat de toegelaten instelling die een meerderheid van de aandelen houdt niet in staat is een dienovereenkomstige invloed op de gang van zaken in de woningvennootschap uit te oefenen.
2. De toegelaten instelling stelt zich in generlei opzicht garant voor een woningvennootschap.

§ 2. Goedkeuring van de juridische scheiding

Artikel 84

1. De toegelaten instelling stelt, voordat zij een verzoek om goedkeuring van een voorgenomen

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

2. De toegelaten instelling verstrekt de personen en instanties, bedoeld in het eerste lid, eerste volzin, alle inlichtingen die redelijkerwijs kunnen bijdragen aan het zich vormen van hun zienswijze, of aan het opstellen van een advies als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.
3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het tweede lid.

Artikel 85

1. De toegelaten instelling voert overleg over het verzoek om goedkeuring van de voorgenomen juridische scheiding met de gemeente waar zij haar woonplaats heeft, die waar zij feitelijk werkzaam is, die waar de woningvennootschappen na die scheiding hun woonplaats zullen hebben en die waar zij daarna feitelijk werkzaam zullen zijn, alsmede met de betrokken bewonersorganisaties.
2. De toegelaten instelling stelt de huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden in de gelegenheid met haar overleg te voeren over het verzoek, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 86

1. Het verzoek om goedkeuring van de voorgenomen juridische scheiding gaat in elk geval vergezeld van:
 - a. een voorstel voor die scheiding en een schriftelijke toelichting daarop;
 - b. de gegevens over de beoogde toepassing van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 82 en 83;
 - c. een overzicht van de woongelegenheden van de toegelaten instelling met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag, die zij voornemens is in een woningvennootschap onder te brengen;
 - d. de zienswijzen daarop van de personen en instanties, bedoeld in artikel 84, eerste lid, en, in geval van een negatieve zodanige zienswijze, een onderbouwde reactie daarop van de toegelaten instelling, dan wel, bij het uitgebleven zijn van een zienswijze, bescheiden waaruit blijkt dat zij om die zienswijze heeft gevraagd;
 - e. de adviezen, bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, en, in geval van een negatief zodanig advies, een onderbouwde reactie daarop van de toegelaten instelling, dan wel, bij het uitgebleven zijn van een advies, bescheiden waaruit blijkt dat zij om dat advies heeft gevraagd en
 - f. de ontwerpstatuten van de beoogde woningvennootschappen.
2. In de toelichting op het voorstel voor de voorgenomen juridische scheiding wordt in elk geval opgenomen:
 - a. de motieven voor die scheiding;
 - b. de motieven voor het bij die scheiding toepassing geven aan artikel 50a, tweede lid, tweede volzin, van de wet, waarbij in elk geval wordt ingegaan op:
 - 1°. het door de toegelaten instelling na die toepassing kunnen naleven van artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet en

- 2°. het door die toepassing bijdragen aan het beschikbaar komen van woongelegenheden met een huurprijs die hoger is dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag voor huishoudens met een huishoudinkomen dat hoger is dan de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel a;
- c. een overzicht van haar werkzaamheden, baten, lasten, activa en passiva, bedoeld in artikel 50a, tweede lid, tweede volzin, van de wet, die zij voornemens is in de woningvennootschap onder te brengen, waarin zijn opgenomen de huurprijs en de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, van de betrokken woongelegenheden;
 - d. een uiteenzetting over de organisatorische, bestuurlijke en financiële relaties die als gevolg van die scheiding tussen de toegelaten instelling en de woningvennootschappen zullen bestaan;
 - e. een uiteenzetting over de beoogde prestaties op het terrein van de volkshuisvesting van de toegelaten instelling en de woningvennootschappen na die scheiding, inhoudende een uiteenzetting over de wijze waarop de toegelaten instelling toepassing zal geven aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet;
 - f. een uiteenzetting over de financiële continuïteit van de toegelaten instelling en de woningvennootschappen na die scheiding, mede inhoudende een uiteenzetting over de financiële gevolgen van de in verband met die scheiding verwachte wijzigingen in het beleid van de toegelaten instelling;
 - g. een uiteenzetting over de mogelijkheden voor en de bereidheid van financiële instellingen om de woningvennootschappen financiële middelen te verschaffen ten behoeve van de uitvoering van hun werkzaamheden en
 - h. een uiteenzetting over het beleid dat de woningvennootschappen beogen te voeren inzake het gewenste op hun aandelen te behalen rendement, dat mede is gebaseerd op de mogelijkheden, bedoeld in onderdeel g, en dat is gericht op het door die woningvennootschappen kunnen uitkeren van dividend aan de toegelaten instelling en haar andere aandeelhouders.
3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 87

Op verzoek van Onze Minister verstrekt de toegelaten instelling hem nadere inlichtingen over de voorgenomen juridische scheiding, voor zover dat naar zijn oordeel voor de beoordeling van het verzoek om goedkeuring daarvan noodzakelijk is. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de inlichtingen die de toegelaten instelling dient te verstrekken.

Artikel 88

1. Onze Minister betreft bij zijn beoordeling van de financiële continuïteit van een toegelaten instelling na goedkeuring van de voorgenomen juridische scheiding in elk geval:
 - a. haar geraamde solvabiliteit na die scheiding;
 - b. de verhouding tussen het saldo van haar operationele kasstromen en haar rentelasten gedurende de eerste vijf jaren na die scheiding en
 - c. de meest recente beoordeling van haar kredietwaardigheid door de borgingsvoorziening, indien zij leningen als bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, heeft aangetrokken.
2. Onze Minister betreft bij zijn beoordeling van de financiële continuïteit van een woningvennootschap na goedkeuring van de voorgenomen juridische scheiding in elk geval haar geraamde solvabiliteit na die scheiding.
3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 89

Op de goedkeuring van de juridische scheiding is artikel 9, eerste lid, aanhef en onderdelen b, c, d en e, en derde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat Onze Minister op verzoek

van de toegelaten instelling een hoger percentage dan dat, genoemd in artikel 9, eerste lid, onderdeel d, kan vaststellen, indien de toegelaten instelling bij dat verzoek aantoont dat zonder toepassing van dat hogere percentage de financiële continuïteit van de toegelaten instelling respectievelijk de woningvennootschap onvoldoende gewaarborgd is.

§ 3. Vervreemding van aandelen in een woningvennootschap

Artikel 90

1. Onze Minister kan toepassing geven aan artikel 50c, tweede lid, van de wet, indien naar zijn oordeel vervreemding van aandelen in een woningvennootschap noodzakelijk is uit het oogpunt van het waarborgen van de financiële continuïteit van de toegelaten instelling of van het door de toegelaten instelling kunnen voldoen aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet.
2. Een aanbieding als bedoeld in artikel 50c, tweede lid, van de wet geschiedt tegen de intrinsieke waarde. Bij de aanbieding geeft de toegelaten instelling te kennen welke invloed wijzigingen die na de vervreemding van de aandelen zullen optreden in het beleid inzake de verhuur van de woongelegenheden van de woningvennootschap zullen hebben op de prijs waartegen zij de aandelen vervreemdt.

Afdeling 7. Fusie

Artikel 91

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

Artikel 92

De fuserende toegelaten instelling informeert zo spoedig mogelijk de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij haar woonplaats heeft, van die waar zij feitelijk werkzaam is, van die waar de fuserende toegelaten instelling na de voorgenomen fusie haar woonplaats zal hebben en van die waar zij na die fusie feitelijk werkzaam zal zijn over haar fusievoornemens, haar motieven daarvoor en de verwachte gevolgen van die fusie voor de huurders van haar woongelegenheden en gebouwen, voor de bijdragen van toegelaten instellingen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en voor de overige belanghebbenden. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van de eerste volzin.

Artikel 93

1. De fuserende toegelaten instelling stelt, voordat zij een verzoek om goedkeuring van de voorgenomen fusie indient, naast de instanties, bedoeld in artikel 53, derde lid, van de wet, de huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden in de gelegenheid om hun zienswijze op die fusie te geven. Die huurders kunnen binnen zes weken hun zienswijze aan de fuserende toegelaten instelling doen toekomen.
2. De fuserende toegelaten instelling verstrekt de instanties, bedoeld in artikel 53, derde lid, van de wet, en de huurders, bedoeld in het eerste lid, alle inlichtingen die redelijkerwijs kunnen bijdragen aan het zich vormen van hun zienswijze en haar oordeel.
3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het tweede lid.

Artikel 94

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

feitelijk werkzaam zal zijn.

2. De fuserende toegelaten instelling stelt de huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden in de gelegenheid met haar overleg te voeren over het verzoek, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 95

1. Het verzoek om goedkeuring van de voorgenomen fusie, als bedoeld in artikel 53, tweede lid, eerste volzin, van de wet, gaat, naast hetgeen waarvan het ingevolge artikel 53, derde lid, van de wet vergezeld gaat, vergezeld van:
 - a. een fusievoorstel en een schriftelijke toelichting daarop, als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. de zienswijzen daarop van de gemeenten, bedoeld in artikel 94, eerste lid, voor zover niet reeds bij het verzoek gevoegd ingevolge artikel 53, derde lid, onderdeel a, van de wet, alsmede die van de personen, bedoeld in artikel 94, tweede lid, en, in geval van een negatieve zodanige zienswijze of andere zienswijze als bedoeld in artikel 53, derde lid, van de wet, een onderbouwde reactie daarop van de fuserende toegelaten instelling, dan wel, bij het uitgebleven zijn van een zienswijze, bescheiden waaruit blijkt dat zij om die zienswijze heeft gevraagd;
 - c. de mededeling, bedoeld in artikel 53, tweede lid, derde volzin, van de wet, en
 - d. indien die fusie een concentratie is als bedoeld in artikel 27 van de Mededingingswet:
 - 1°. een onvoorwaardelijke mededeling als bedoeld in artikel 37, eerste lid, van die wet dat voor die concentratie geen vergunning is vereist, of een verklaring dat geen mededeling als bedoeld in dat lid is gedaan binnen vier weken na de melding van die fusie aan de Autoriteit Consument en Markt;
 - 2°. een voorwaardelijke mededeling als bedoeld in artikel 37, eerste lid, van die wet dat voor die concentratie geen vergunning is vereist, vergezeld van bescheiden waarmee wordt aangetoond dat tijdig aan de in die mededeling gestelde voorwaarden is voldaan;
 - 3°. de voor die concentratie ingevolge artikel 37 van die wet vereiste vergunning of
 - 4°. in geval van een negatief oordeel als bedoeld in artikel 53, derde lid, onderdeel b, van de wet: een onderbouwde reactie daarop van de fuserende toegelaten instelling, dan wel, bij het uitblijven van een oordeel, bescheiden waaruit blijkt dat zij om dat oordeel heeft gevraagd.
2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 96

1. In de toelichting, bedoeld in artikel 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, wordt in elk geval opgenomen:
 - a. de motieven voor de voorgenomen fusie;
 - b. een uiteenzetting over de alternatieven voor die fusie, waarin de verwachte effecten van die fusie en de verwachte meerwaarde ervan worden vergeleken met die van minder vergaande vormen van samenwerking, en
 - c. een fusie-effectrapportage overeenkomstig het tweede lid.
2. De fusie-effectrapportage omvat in elk geval een weergave van de gevolgen van de voorgenomen fusie voor:
 - a. de lokale binding, inhoudende:
 - 1°. een overzicht van de organisatorische en bestuurlijke structuur van de verkrijgende toegelaten instelling, waaruit blijkt dat er een lokaal aanspreekpunt zal zijn in die gemeenten waar de verkrijgende toegelaten instelling 100 of meer woongelegenheden in bezit heeft, en
 - 2°. een uiteenzetting over de gevolgen van de met die fusie gepaard gaande schaalvergroting op de samenwerking met de gemeenten waar de verkrijgende toegelaten instelling haar

- woonplaats zal hebben en die waar zij feitelijk werkzaam zal zijn;
- b. de prestaties op het terrein van de volkshuisvesting, inhoudende een uiteenzetting over de wijze waarop de verkrijgende toegelaten instelling toepassing zal geven aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet;
 - c. de financiële continuïteit van de verkrijgende toegelaten instelling, inhoudende een uiteenzetting over de financiële gevolgen van de in verband met die fusie verwachte wijzigingen in het beleid van de fuserende toegelaten instelling, en
 - d. de financiële draagkracht van de verkrijgende toegelaten instelling.
3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 97

Op verzoek van Onze Minister verstrekt de fuserende toegelaten instelling hem nadere inlichtingen over de voorgenomen fusie, voor zover dat naar zijn oordeel voor de beoordeling van het verzoek om goedkeuring daarvan noodzakelijk is. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de inlichtingen die de toegelaten instelling dient te verstrekken.

Artikel 98

1. Onze Minister keurt de voorgenomen fusie niet goed, indien naar zijn oordeel de lokale binding van de verkrijgende toegelaten instelling niet voldoende gewaarborgd zal zijn, of door die fusie in strijd zal worden gekomen met artikel 41c, eerste lid, van de wet.
2. Het percentage, bedoeld in artikel 53, vierde lid, onderdeel c, van de wet, is 50.

Artikel 99

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

Afdeling 8. Splitsing

Artikel 100

1. Onze Minister keurt de voorgenomen splitsing niet goed, indien deze niet leidt tot een zich verbinden als bedoeld in artikel 21 van de wet.
2. Op voorgenomen splitsingen die geen juridische scheiding zijn, is het bepaalde bij en krachtens afdeling 7 van overeenkomstige toepassing:
 - a. met uitzondering van de artikelen 95, eerste lid, onderdeel d, 96, eerste lid, onderdeel b, en 98;
 - b. voorts met uitzondering van de bepalingen van afdeling 7 in het onderwerp waarvan wordt voorzien door het bepaalde bij en krachtens artikel 21, eerste tot en vierde lid, van de wet en
 - c. met dien verstande dat onder de instanties, bedoeld in artikel 93, eerste en tweede lid, niet de Autoriteit Consument en Markt wordt begrepen.

Afdeling 9. Verdere bepalingen

§ 1. Huursom

Artikel 101

Het percentage, bedoeld in artikel 54, eerste lid, van de wet, is een bij ministeriële regeling te bepalen percentage.

§ 2. Bedrijfsvoering

Artikel 102

1. Onze Minister kan bepalen dat het toetsingskader van Aedes vereniging van woningcorporaties inzake de kosten van de bedrijfsvoering van toegelaten instellingen van toepassing is op alle toegelaten instellingen.
2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de berekening van de kosten, bedoeld in het eerste lid, en de toegestane hoogte daarvan.

§ 3. Financieel beheer

Artikel 103

Het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet, wordt vastgesteld door het bestuur. Het is onderworpen aan de goedkeuring van de raad van toezicht en Onze Minister. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van de tweede volzin.

Artikel 104

1. Het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet, bevordert dat het financiële beleid en beheer van de toegelaten instelling en de dochtermaatschappij dienstbaar is aan het bereiken van haar doelstellingen op het terrein van de volkshuisvesting en gericht is op het waarborgen van haar financiële continuïteit. Het reglement bevordert voorts het optimaal beheersen van financiële risico's en het voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van wettelijke voorschriften.
2. Het reglement bepaalt:
 - a. de doelstellingen van het financiële beleid en beheer en de samenhang tussen die doelstellingen en de doelstellingen van de toegelaten instelling en de dochtermaatschappij op het terrein van de volkshuisvesting;
 - b. dat de toegelaten instelling en de dochtermaatschappij beschikt over een meerjarenbegroting voor ten minste de vijf kalenderjaren volgend op het laatst afgesloten boekjaar;
 - c. de voor die kalenderjaren te hanteren streefwaarden en prestatieindicatoren, die betrekking hebben op de in die jaren verwachte financiële situatie en financiële risico's, en in elk geval het verwachte kasstroomsaldo, de verwachte liquiditeitspositie, de verwachte solvabiliteit en de verwachte financieringsbehoefte van de toegelaten instelling en de dochtermaatschappij betreffen, en
 - d. de, door de raad van toezicht vast te stellen, bedragen die ten hoogste met een besluit van het bestuur gemoeid mogen zijn zonder dat het onderworpen is aan goedkeuring van de raad van toezicht, en de criteria voor die goedkeuring.
3. Het reglement omvat nadere bepalingen voor beleggingen door toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen, overeenkomstig bij ministeriële regeling daaromtrent te geven voorschriften.

Artikel 105

1. Het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet, omvat voorts, steeds mede ten aanzien van het aantrekken en gebruiken van financiële derivaten en ten aanzien van beleggingsactiviteiten:
 - a. de bepaling dat de administratie zodanig wordt ingericht, dat het bestuur steeds op de hoogte kan zijn van de ontwikkeling van de waarden en indicatoren, bedoeld in artikel 104, tweede lid, onderdeel c, en daarover de raad van toezicht kan inlichten;
 - b. de bepaling dat de beheersing van financiële risico's wordt geïntegreerd in de bedrijfsvoering;
 - c. de bepaling dat de wijze van beheersing van financiële risico's en hetgeen daaromtrent van de daarmee belaste functionarissen wordt verwacht wordt vastgelegd in proces- en functiebeschrijvingen, welke aan dat reglement worden gehecht;
 - d. voorschriften omtrent de organisatiestructuur met betrekking tot het financiële beleid en beheer, waaronder in elk geval voorschriften omtrent bevoegdheden en mandatering daarvan

- en omtrent de betrokkenheid daarbij van de raad van toezicht en degene aan wie hij de opdracht, bedoeld in artikel 37, eerste lid, van de wet, heeft gegeven;
- e. bepalingen met betrekking tot de financiële functie en de controlfunctie, die in elk geval inhouden:
- 1°. dat hetzij een lid van het bestuur hetzij een lid van de directie voor die functies eindverantwoordelijk is;
 - 2°. dat die functies steeds betrokken zijn bij voorgenomen besluiten met verstreckende financiële gevolgen;
 - 3°. dat de controlfunctie mede de aspecten van de interne bedrijfsvoering alsmede de effectiviteit en de efficiency van de organisatie omvat;
 - 4°. dat de controlfunctie bij een toegelaten instelling of dochtermaatschappij die meer dan 2.500 woongelegenheden en gebouwen in eigendom heeft in een afzonderlijke organisatie-eenheid is opgenomen en zowel gevraagd als ongevraagd het bestuur en de raad van toezicht kan adviseren omtrent in het kader van het financiële beleid en beheer te nemen maatregelen;
- f. voorschriften die waarborgen dat de raad van toezicht voldoende kennis heeft van financieel beleid en beheer;
- g. de bepaling dat de raad van toezicht van een toegelaten instelling die meer dan 10.000 woongelegenheden in eigendom heeft, uit zijn midden een auditcommissie instelt;
- h. de bepaling dat de belangrijkste financiële risico's ten minste twee maal per jaar worden besproken door het bestuur en de raad van toezicht, aan de hand van een door het bestuur opgestelde rapportage waarin inzicht wordt gegeven in de aard, waarschijnlijkheid, mogelijke omvang en financiële gevolgen van die risico's, alsmede in genomen of mogelijk te nemen maatregelen ten aanzien van die risico's;
- i. de bepaling dat het de raad van toezicht is toegestaan om de financiële risico's zonder dat het bestuur daarbij aanwezig of vertegenwoordigd is te bespreken met degene aan wie hij de opdracht, bedoeld in artikel 37, eerste lid, van de wet, heeft gegeven en met de functionarissen die met de beheersing van die risico's belast zijn;
- j. de bepaling dat het bestuur het financiële jaarplan ter goedkeuring aan de raad van toezicht voorlegt en
- k. de bepaling dat de raad van toezicht jaarlijks, na overleg met het bestuur en, indien deze geen lid van het bestuur is, de persoon, bedoeld in onderdeel e, onder 1°, in samenspraak met degene aan wie de raad van toezicht de opdracht, bedoeld in artikel 37, eerste lid, van de wet, heeft gegeven, de controleaanpak en de speciale aandachtspunten voor de controle vaststelt.
2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 106

1. Het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet, bepaalt dat:
- a. de toegelaten instelling en de dochtermaatschappij inzake financiële derivaten en beleggingen geen rentevisie hanteert;
 - b. het aantrekken en afstoten van financiële derivaten en beleggingsactiviteiten uitsluitend ten doel hebben om risico's van het financiële beleid en beheer te beperken;
 - c. het vervreemden van financiële derivaten, anders dan het sluiten van derivaatposities, niet is toegestaan en
 - d. het lenen van gelden met het doel deze uit te zetten bij dezelfde of een andere partij niet is toegestaan.
2. Het reglement bepaalt voorts dat in of ten aanzien van financiële derivaten geen clausules worden gehanteerd, die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen kunnen belemmeren, en dat een toegelaten instelling die op het tijdstip waarop dit besluit in werking is getreden een derivatenportefeuille heeft die financiële derivaten met zodanige clausules bevat, een plan van aanpak heeft dat is gericht op het zo spoedig mogelijk afstoten van die derivaten.
3. Onze Minister kan nadere eisen stellen aan het plan van aanpak, bedoeld in het tweede lid, en de te hanteren termijn voor het in dat lid bedoelde afstoten van financiële derivaten.

Artikel 107

1. Het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet, bepaalt voorts dat de toegelaten instelling en de dochtermaatschappij:
 - a. geen andere financiële derivaten als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van financiële derivaten, onderdeel a, aantrekt dan rentecaps of payer swaps ter hedging van variabele leningen die voor of tegelijk met het tijdstip van aantrekken van dat derivaat zijn aangetrokken, welke payer swaps geen langere looptijd hebben dan 10 kalenderjaren, waarvan het kalenderjaar waarin zij worden aangetrokken het eerste is, en
 - b. geen andere financiële derivaten als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van financiële derivaten, onderdeel b, aantrekt dan basisrenteleningen, indien dat geschiedt in het kader van een plan van aanpak als bedoeld in artikel 106, tweede lid.
2. Het reglement bepaalt voorts dat de toegelaten instelling en de dochtermaatschappij:
 - a. uitsluitend financiële derivaten aantrekt van financiële instellingen met ten minste een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating, afgegeven door ten minste twee van de bij ministeriële regeling te noemen ratingbureaus;
 - b. uitsluitend financiële derivaten aantrekt, indien de instelling van welke zij die derivaten aantrekt haar heeft aangemerkt als een niet-professionele belegger als bedoeld in artikel 4:18d van de Wet op het financieel toezicht;
 - c. uitsluitend financiële derivaten aantrekt, nadat zij met de instelling van welke zij die derivaten aantrekt een raamovereenkomst, overeenkomstig een bij ministeriële regeling vast te stellen model daarvoor, heeft gesloten;
 - d. uitsluitend financiële derivaten als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van financiële derivaten, onderdeel a, aantrekt onder het sluiten van een modelovereenkomst, overeenkomstig een bij ministeriële regeling vast te stellen model daarvoor, met de instelling van welke zij die derivaten aantrekt en
 - e. uitsluitend financiële derivaten aantrekt, die luiden in euro's.

Artikel 108

1. Het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet, bepaalt voorts dat:
 - a. toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen die financiële derivaten gebruiken daartoe een liquiditeitsbuffer aanhouden van een zodanige omvang, dat daaruit, met inachtneming van redelijkerwijs voorzienbare beroepen daarop in verband met andere bedrijfsrisico's dan dat gebruik, aan de uit dat gebruik voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt van rentederivaten met 2%-punt kan worden voldaan;
 - b. indien die liquiditeitsbuffer een geringere omvang heeft dan ingevolge onderdeel a vereist, de toegelaten instelling en de dochtermaatschappij dat terstond aan Onze Minister meedeelt en na overleg met hem maatregelen vaststelt om die situatie op te heffen en
 - c. de toegelaten instelling en de dochtermaatschappij geen payer swaps aantrekt, indien en zolang de omvang van die liquiditeitsbuffer zodanig gering is, dat niet kan worden voldaan aan de uit het gebruik van financiële derivaten voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt van rentederivaten met 1%-punt.
2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid, onderdeel a.

§ 3*. Behandeling van klachten

Artikel 109

Het reglement, bedoeld in artikel 55b, derde lid, van de wet, is het voorbeeldreglement van Aedes vereniging van woningcorporaties.

§ 4. Betrokkenheid bij volkshuisvesting buiten Nederland

Artikel 110

1. De toegelaten instellingen zijn niet betrokken bij de volkshuisvesting buiten Nederland waarop artikel 40 van de wet niet van toepassing is.
2. Garanties die met goedkeuring van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie, Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties of Onze Minister voor het tijdstip waarop artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking is getreden zijn verleend in verband met een betrokkenheid als bedoeld in het eerste lid, kunnen worden aangesproken overeenkomstig de voorwaarden waaronder zij zijn verleend.

Hoofdstuk VI. Sanering van en projectsteun ten behoeve van toegelaten instellingen

Afdeling 1. De subsidies

§ 1. Subsidies voor financiële sanering

Artikel 111

1. De aanvraag om een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet gaat in elk geval vergezeld van:
 - a. een analyse van de oorzaken die hebben geleid tot de situatie dat de toegelaten instelling niet beschikt over de financiële middelen om haar werkzaamheden te kunnen voortzetten;
 - b. een overzicht en een analyse van de financiële situatie van de toegelaten instelling op het tijdstip van indiening van die aanvraag, waaronder in elk geval haar balans, haar liquiditeits- en solvabiliteitspositie, een aan die posities gerelateerde en naar baten en lasten gespecificeerde meerjarenanalyse van de door haar verwachte kasstromen, en een analyse van haar leningportefeuille;
 - c. meerjarenanalyses ten aanzien van in elk geval:
 - 1°. mogelijke besparingen op de kosten van de bedrijfsvoering van de toegelaten instelling en de naar haar oordeel noodzakelijke kosten van de instandhouding van en het treffen van voorzieningen aan haar onroerende zaken;
 - 2°. de verhuurbaarheid van haar onroerende zaken en mogelijke optimalisatie van haar huuropbrengsten, gelet op de vraag naar en het aanbod van woongelegenheden in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is;
 - 3°. de mogelijkheden voor het vervreemden van haar onroerende zaken en
 - 4°. de mogelijkheden om haar werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang door andere toegelaten instellingen te laten voortzetten;
 - d. het laatstelijk opgestelde overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet;
 - e. het saneringsplan dat Onze Minister heeft goedgekeurd en waarover de toegelaten instelling overleg heeft gevoerd met de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is en met de borgingsvoorziening en
 - f. de uitkomsten van het overleg, bedoeld in onderdeel e.
2. Indien uit de analyse, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, naar het oordeel van Onze Minister blijkt dat de daarin genoemde oorzaken geheel of ten dele voortvloeien uit de werkzaamheden van de toegelaten instelling die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, neemt de toegelaten instelling in het saneringsplan mogelijke maatregelen op om die werkzaamheden zo spoedig mogelijk te beëindigen of door andere rechtspersonen of vennootschappen te laten voortzetten.
3. Het saneringsplan bestrijkt een daarin op te nemen periode van ten hoogste 10 jaar. De stukken, bedoeld in het eerste lid, onderdelen b en c, bestrijken de periode die het saneringsplan bestrijkt.
4. Het doel van het saneringsplan is in elk geval dat een toegelaten instelling, na de periode die het saneringsplan bestrijkt, de financiële middelen kan aantrekken om de betrokken werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang te kunnen verrichten of voortzetten.

5. Het saneringsplan omvat in elk geval:

- a. een overzicht van de maatregelen die de toegelaten instelling, al dan niet in samenwerking met andere personen of instanties, neemt of zal nemen in relatie tot de meerjarenanalyses, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c;
- b. een overzicht van de maatregelen die de toegelaten instelling neemt of zal nemen om te voldoen aan het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet;
- c. de uitkomsten van overleg met personen en instanties die betrokken zijn bij de financiering of de werkzaamheden van de toegelaten instelling over het door hen financieel bijdragen aan de uitvoering van het saneringsplan en
- d. een raming, in relatie tot de meerjarenanalyse, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, van de benodigde subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet, alsmede de gewenste vorm van die subsidie en het gewenste tijdstip of de gewenste tijdstippen van uitbetaling van die subsidie.

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

Artikel 112

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

- a. indien naar zijn oordeel zonder die subsidie een toegelaten instelling niet in staat is om de betrokken werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang te kunnen verrichten of voortzetten;
- b. indien het verrichten of voortzetten van die werkzaamheden naar het oordeel van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij worden verricht noodzakelijk is voor het in stand houden van voldoende woongelegenheden in die gemeenten, als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet en
- c. voor zover hij over voldoende middelen daarvoor beschikt als verkregen of te verkrijgen uit de bijdragen, bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de wet.

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

3. Indien de subsidie wordt besteed aan het verrichten of voortzetten van werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang door een andere toegelaten instelling dan de toegelaten instelling die de subsidie ontvangt, betaalt de ontvangende toegelaten instelling die subsidie door aan die andere toegelaten instelling.

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

§ 2. Subsidies voor werkzaamheden

Artikel 113

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

- a. zij over onvoldoende financiële middelen beschikt om bepaalde, in de aanvraag op te nemen, werkzaamheden te kunnen verrichten;
- b. de werkzaamheden in verband met welke die subsidie wordt aangevraagd zijn opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet, of ingevolge een aanwijzing als bedoeld in artikel 61d van de wet aan haar zijn opgedragen, en
- c. personen of instanties die geen toegelaten instelling zijn niet of niet volledig bereid zijn die werkzaamheden te verrichten of daarvoor financiële middelen te verstrekken.

2. De aanvraag om een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet gaat in elk geval vergezeld van:
 - a. het projectplan met betrekking tot de werkzaamheden in verband met welke die subsidie wordt aangevraagd, dat in elk geval inzicht geeft in aard en duur van die werkzaamheden, alsmede de financiële baten en lasten die met die werkzaamheden samenhangen;
 - b. de zienswijze op dat projectplan van de gemeente of gemeenten waar die werkzaamheden zijn voorzien, en van de betrokken bewonersorganisaties;
 - c. een toelichting op de omstandigheden, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c;
 - d. de bijdragen aan de werkzaamheden, die kunnen worden verkregen door toepassing van artikel 42, tweede lid, van de wet en van personen of instanties die geen toegelaten instelling zijn, en
 - e. een raming, in relatie tot de bijdragen, bedoeld in onderdeel d, van de benodigde zodanige subsidie.
3. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de stukken, bedoeld in het tweede lid.

Artikel 114

1. Onze Minister verstrekt uitsluitend een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet:
 - a. indien de werkzaamheden in verband met welke de toegelaten instelling die subsidie heeft aangevraagd behoren tot de diensten van algemeen economisch belang;
 - b. indien de toegelaten instelling de werkzaamheden in verband met welke zij die subsidie heeft aangevraagd naar het oordeel van Onze Minister niet zonder die subsidie kan verrichten en
 - c. voor zover hij over voldoende middelen daarvoor beschikt als verkregen of te verkrijgen uit de bijdragen, bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de wet.
2. Bij de verstrekking van een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet geeft Onze Minister voorrang aan aanvragen om een zodanige subsidie van toegelaten instellingen op welke een situatie als bedoeld in artikel 29, eerste lid, van de wet van toepassing is.
3. De subsidie is niet hoger dan de kosten van de werkzaamheden ter tegemoetkoming in de kosten waarvan zij wordt verstrekt, verminderd met de door Onze Minister geraamde opbrengsten daaruit, en verminderd met bijdragen als bedoeld in artikel 113, tweede lid, onderdeel d.
4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de berekening van de subsidie, bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet.

Afdeling 2. De bijdrage

Artikel 115

1. De bijdrage, bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de wet, voor alle toegelaten instellingen gezamenlijk bestaat uit de som van:
 - a. een door Onze Minister begroot bedrag ten behoeve van het verstrekken van subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet;
 - b. een door hem begroot bedrag ten behoeve van het verstrekken van subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet en
 - c. een door hem begroot bedrag ten behoeve van de dekking van de kosten die zijn gemoeid met de verstrekking van subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, van de wet.
2. Onze Minister begroot de bedragen, bedoeld in het eerste lid, zodanig, dat hij naar zijn oordeel over voldoende financiële middelen beschikt om uitvoering te geven aan artikel 57, eerste lid, van de wet, met dien verstande dat het bedrag, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, en het bedrag, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, niet hoger is dan 5% onderscheidenlijk 1% van de

gerealiseerde jaarhuuropbrengst van de woongelegenheden, als volgens het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, voor de bijdrageplichtige toegelaten instellingen gezamenlijk bepaald over het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarover de bijdrage verschuldigd is.

3. Onze Minister begroot de bedragen, bedoeld in het eerste lid, zo veel mogelijk aan de hand van de ingevolge artikel 38, eerste lid, van de wet aan hem gezonden bescheiden.
4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 116

De bijdrage, bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de wet, bedraagt de som van:

- a. de helft van de som van de ingevolge artikel 115, eerste lid, begrote bedragen, gedeeld door het totale aantal woongelegenheden die de toegelaten instellingen op 31 december van het jaar voorafgaand aan het jaar waarover die bijdrage verschuldigd is in eigendom hadden volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, en vervolgens vermenigvuldigd met het op dienovereenkomstige wijze bepaalde aantal woongelegenheden die de betrokken toegelaten instelling in eigendom had, en
- b. de helft van de som van de ingevolge artikel 115, eerste lid, begrote bedragen, gedeeld door de totale WOZ-waarde van de woongelegenheden die de toegelaten instellingen op 31 december van het jaar voorafgaand aan het jaar waarover die bijdrage verschuldigd is in eigendom hadden volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, en vervolgens vermenigvuldigd met de op dienovereenkomstige wijze bepaalde WOZ-waarde van de woongelegenheden die de betrokken toegelaten instelling in eigendom had.

Artikel 117

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

Artikel 118

1. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling de op grond van artikel 58, tweede lid, van de wet verschuldigde bijdrage kwijtschelden, indien die toegelaten instelling naar zijn oordeel niet over de financiële middelen beschikt om haar werkzaamheden te kunnen voortzetten.
2. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling een gedeelte van de op grond van artikel 58, tweede lid, van de wet verschuldigde bijdrage kwijtschelden, indien naar zijn oordeel de verzoekende toegelaten instelling gedurende de periode, bedoeld in artikel 111, vierde lid, bij een andere toegelaten instelling betrokken is geweest door middel van:
 - a. het verwerven van woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de wet van die toegelaten instelling tegen ten minste 80% van de gemiddelde WOZ-waarde van die woongelegenheden op het tijdstip van die verwerving en onder het beding deze vanaf dat tijdstip ten minste zeven jaar te zullen verhuren;
 - b. het financieel bijdragen aan werkzaamheden van die toegelaten instelling, indien naar zijn oordeel zonder dat bijdragen aan die toegelaten instelling een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet had kunnen worden verstrekt, of
 - c. het fuseren met die toegelaten instelling.

3. De kwijtschelding, bedoeld in het tweede lid, bedraagt ten hoogste:
 - a. in geval van een verwerving als bedoeld in het tweede lid, onderdeel a: 20% van de gemiddelde WOZ-waarde van de verworven woongelegenheden op het tijdstip van die verwerving;
 - b. in geval van een financieel bijdragen als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b: de door Onze Minister geraamde subsidie, bedoeld in dat onderdeel, respectievelijk
 - c. in geval van een fusie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel c: de subsidie, bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet, die de verzoekende toegelaten instelling naar het oordeel van Onze Minister had kunnen verkrijgen, indien zij niet was gefuseerd met een toegelaten instelling als bedoeld in de aanhef van het tweede lid.
4. Het tweede lid vindt geen toepassing, indien de uitgaven, gemoeid met de in het tweede lid, onderdelen a en b, bedoelde transacties, en de gedorven subsidie, bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, gezamenlijk in de twee kalenderjaren die direct voorafgaan aan de indiening van het verzoek minder bedragen dan 0,5% van de WOZ-waarde van de onroerende zaken in eigendom van de verzoekende toegelaten instelling op 31 december van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarover de bijdrage verschuldigd is.
5. De kwijtschelding betreft ten hoogste de verschuldigde bijdragen gedurende de vijf kalenderjaren die direct volgen op het jaar waarin het verzoek is ingediend.
6. Indien Onze Minister een verzoek als bedoeld in het eerste of tweede lid inwilligt en de bijdrage in het jaar van het verzoek reeds door de toegelaten instelling voldaan is, betaalt hij een als gevolg daarvan ten onrechte betaald bedrag terug aan de toegelaten instelling, vermeerderd met de wettelijke rente van niet-handelstransacties vanaf het tijdstip van betaling van de bijdrage tot het tijdstip van terugbetaling van de onverschuldigd betaalde bijdrage.

Afdeling 3. Toepasselijkheid bij mandaat aan borgingsvoorziening

Artikel 119

Voor zover een mandaat als bedoeld in artikel 59, tweede lid, van de wet de betrokken in dat lid bedoelde bevoegdheid betreft:

- a. zijn de artikelen 111, 112 en 115 tot en met 118 van overeenkomstige toepassing op de borgingsvoorziening en
- b. is artikel 111, eerste lid, onderdeel e, niet van toepassing, waar het het in dat onderdeel bedoelde overleg met de borgingsvoorziening betreft.

Hoofdstuk VII. Toezicht op toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen

Artikel 120

De autoriteit oefent toezicht uit op de juiste toepassing van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector, voor zover het de in bijlage 1 bij die wet opgenomen rechtspersonen of instellingen betreft met betrekking tot welke Onze Minister Onze Minister wie het aangaat is in de zin van artikel 1.1, onderdeel o, onder 5°, van die wet.

Artikel 121

1. Elke toegelaten instelling die op 1 januari van een kalenderjaar als zodanig bestaat, is over dat kalenderjaar een bijdrage aan Onze Minister verschuldigd in de kosten die in het algemeen gemoeid zijn met de uitoefening van het toezicht. Onze Minister begroot de bijdrage voor alle toegelaten instellingen gezamenlijk.
2. De bijdrage, bedoeld in de eerste volzin van het eerste lid, bedraagt de som van:
 - a. de helft van het ingevolge de tweede volzin van het eerste lid begrote bedrag, gedeeld door het totale aantal woongelegenheden die de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen

- op 31 december van het jaar voorafgaand aan het jaar waarover die bijdrage verschuldigd is in eigendom hadden volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, en vervolgens vermenigvuldigd met het op dienovereenkomstige wijze bepaalde aantal woongelegenheden die de betrokken toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen in eigendom hadden, en
- b. de helft van het ingevolge de tweede volzin van het eerste lid begrote bedrag, gedeeld door de totale WOZ-waarde van de woongelegenheden die de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen op 31 december van het jaar voorafgaand aan het jaar waarover die bijdrage verschuldigd is in eigendom hadden volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, en vervolgens vermenigvuldigd met de op dienovereenkomstige wijze bepaalde WOZ-waarde van de woongelegenheden die de betrokken toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen in eigendom hadden.
3. Onze Minister stelt per toegelaten instelling de bijdrage, bedoeld in het eerste lid, vast en maakt deze uiterlijk op 1 oktober van het jaar waarover deze verschuldigd is bekend aan de toegelaten instellingen.
4. De bijdrage wordt betaald binnen een maand na dagtekening van de bekendmaking, bedoeld in het derde lid. Bij niet tijdige betaling is vanaf de datum van het verstrijken van die termijn de verplichting van toepassing tot betaling van een rente, bepaald overeenkomstig afdeling 4.4.2 van de Algemene wet bestuursrecht.
5. De kosten die gemoeid zijn met de ingevolge de artikelen 48, zevende lid, 61d, 61g, eerste, tweede en derde lid, 61h, eerste lid, 104a, eerste lid, 105, eerste lid, en 120b van de wet gegeven aanwijzingen en genomen maatregelen, worden in rekening gebracht bij de toegelaten instelling jegens welke of jegens welke dochtermaatschappij de betrokken aanwijzing of maatregel is gegeven respectievelijk genomen.

Artikel 122

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

- a. zijn voornemens om toepassing te geven aan artikel 19, vierde lid, 48, zevende lid, 61d, 61g, eerste, tweede of derde lid, 61h, eerste lid, 104a, eerste lid, 105, eerste lid, of 120b van de wet, alsmede zijn besluiten daartoe;
- b. zijn voornemens om een goedkeuring als bedoeld in artikel 21, tweede lid, 27, eerste lid, 41b, eerste lid, 44c, eerste lid, 50b, eerste lid, of 53, tweede lid, eerste volzin, van de wet, of in artikel II, derde lid, eerste volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, niet te verlenen, alsmede zijn besluiten daartoe;
- c. zijn activiteiten en voorgenomen activiteiten jegens toegelaten instellingen ten aanzien van welke een situatie als bedoeld in artikel 29, eerste lid, van de wet of 57, eerste lid, onderdeel a, van de wet van toepassing is;
- d. de saneringsplannen die hij heeft goedgekeurd;
- e. zijn oordeel over de stukken, bedoeld in artikel 38, eerste, tweede en derde lid, van de wet, indien daaruit kan worden opgemaakt dat hij van oordeel is dat de betrokken toegelaten instellingen schade aan het belang van de volkshuisvesting hebben berokkend, en
- f. zijn andere activiteiten, besluiten en voornemens daartoe, in de gevallen waarin hij van oordeel is dat kennisneming daarvan door de betrokken raden van toezicht of besturen van dochtermaatschappijen uit het oogpunt van een goede uitvoering van hun toezicht noodzakelijk is.

Artikel 123

1. Onze Minister verleent de autoriteit mandaat van zijn bevoegdheden, bedoeld in hoofdstuk III, paragrafen 1, 3 en 4, hoofdstuk IV en hoofdstuk V, met uitzondering van de artikelen 35, 36, 37 en 40.
2. Onze Minister verleent de autoriteit voorts mandaat van de toepassing van artikel 121, met uitzondering van de toepassing van het vijfde lid van dat artikel met betrekking tot de ingevolge

artikel 61h, eerste lid, van de wet genomen maatregelen.

3. Onze Minister verleent de autoriteit voorts mandaat van:
 - a. de toepassing van artikel 122, onderdeel a, met uitzondering van die toepassing ten aanzien van de voornemens en besluiten om toepassing te geven aan artikel 19, vierde lid, van de wet of artikel 61h, eerste lid, van de wet;
 - b. de toepassing van artikel 122, onderdelen b en e, en
 - c. de toepassing van artikel 122, onderdeel f, voor zover die toepassing verband houdt met bevoegdheden waarvan de autoriteit anderszins mandaat wordt verleend.

Hoofdstuk VIII. Verdere bepalingen inzake toegelaten instellingen

Artikel 124

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

Artikel 125

1. Onze Minister kan van dit besluit afwijken of afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die naar zijn oordeel in het belang van de volkshuisvesting zijn.
2. Onze Minister kan besluiten dat een afwijking als bedoeld in het eerste lid van kracht blijft zolang een door hem op basis van het experiment noodzakelijk geoordeelde wijziging van dit besluit nog niet in werking is getreden.

Hoofdstuk IX. Overgangs- en slotbepalingen

Afdeling 1. Toepassing van artikel II, tweede tot en met zevende, tiende en elfde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

Artikel 126

1. De toegelaten instellingen geven, behoudens artikel II, derde tot en met elfde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en het tweede lid van dit artikel, terstond na het tijdstip waarop artikel I van die wet in werking is getreden toepassing aan het bepaalde bij en krachtens hoofdstuk IV van de wet, voor zover zij niet binnen het in artikel II, tweede lid, van genoemde wet bedoelde tijdvak ten overstaan van Onze Minister aannemelijk maken dat het verrichten van werkzaamheden in verband met het toepassing geven aan dat lid daaraan naar redelijkheid in de weg staat.
2. Indien het tijdstip, bedoeld in het eerste lid, een ander is dan 1 januari van enig kalenderjaar:
 - a. geven de toegelaten instellingen met ingang van 1 januari van het op dat kalenderjaar eerstvolgende kalenderjaar toepassing aan het bepaalde bij en krachtens de artikelen 35 tot en met 38 en 46, tweede lid, van de wet;
 - b. dragen de toegelaten instellingen, in afwijking van artikel 44, eerste lid, van de wet, er zorg voor dat de in dat lid genoemde instanties op 1 november van dat kalenderjaar beschikken over het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet, dat betrekking heeft op de op dat kalenderjaar eerstvolgende vijf kalenderjaren, en
 - c. wordt bij de verslaglegging over het uitvoering geven aan het bepaalde bij en krachtens artikel 48 van de wet de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b, op dezelfde wijze betrokken als in de situatie dat die grens had gegolden gedurende het gehele kalenderjaar waarin dat tijdstip valt.
3. In afwijking van artikel 49, eerste lid, kunnen de toegelaten instellingen tot 1 januari 2021, ten aanzien van 25% van het bruto-vloeroppervlak van de gebouwen, genoemd in de tweede volzin,

het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur in de daerb-tak onderbrengen, indien het voornemen daartoe is opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet over het jaar 2017. De gebouwen, bedoeld in de eerste volzin, zijn de gebouwen waarin na 31 december 2011 zorg is verleend door een instelling die behoort tot een categorie als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet toelating zorginstellingen en die is toegelaten voor de zorgvorm verblijf als bedoeld in het Besluit zorgaanspraken AWBZ zoals dat luidde op 31 december 2014, in combinatie met een of meer van de zorgvormen persoonlijke verzorging, verpleging en begeleiding als bedoeld in dat besluit, en voor welke zorg de Nederlandse Zorgautoriteit, genoemd in artikel 3 van de Wet marktordening gezondheidszorg, een vergoeding voor kapitaallasten heeft vastgesteld op grond van artikel 57 van die wet. Tot het bruto-vloeroppervlak, bedoeld in de eerste volzin, behoort mede het vloeroppervlak van de bij die gebouwen behorende overdekte parkeervoorzieningen en de oppervlakte van de bij die gebouwen behorende overige parkeervoorzieningen.

4. Tot en met 31 december 2015 behoren tot de categorieën van personen, bedoeld in artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet, personen die worden gehuisvest op grond van een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 1 van het Zorgindicatiebesluit zoals dat luidde op 31 december 2014, voor persoonlijke verzorging als bedoeld in artikel 4 van het Besluit zorgaanspraken AWBZ zoals dat luidde op die datum, verpleging als bedoeld in artikel 5 van dat besluit zoals dat luidde op die datum, of individuele begeleiding als bedoeld in artikel 6 van dat besluit zoals dat luidde op die datum, in welk indicatiebesluit ten minste 10 uur zorg per week wordt toegekend, en welk indicatiebesluit een geldigheidsduur heeft van ten minste een jaar of, indien het is afgegeven in de periode van 28 juli 2014 tot en met 31 december 2014, van ten minste zes maanden.

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

Artikel 127

1. Het Besluit beheer sociale-huursector wordt ingetrokken.
2. Het bepaalde bij en krachtens het Besluit beheer sociale-huursector blijft van toepassing:
 - a. indien het tijdstip, bedoeld in artikel 126, eerste lid, een ander is dan 1 januari van enig kalenderjaar: op de jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag van de toegelaten instelling over het kalenderjaar waarin dat tijdstip valt, en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen;
 - b. indien dat tijdstip 1 januari van enig kalenderjaar is: op de in onderdeel a genoemde verslagen over het aan dat kalenderjaar direct voorafgaande kalenderjaar, en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen, en
 - c. voor zover de toegelaten instellingen ingevolge artikel 126, eerste lid, ten overstaan van Onze Minister aannemelijk hebben gemaakt dat het verrichten van werkzaamheden in verband met het toepassing geven aan artikel II, tweede lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting naar redelijkheid in de weg staat aan het door hen toepassing geven aan hoofdstuk IV van de wet.

Artikel 128

Het Besluit centraal Fonds voor de Volkshuisvesting wordt ingetrokken.

Artikel 129

[Wijzigt dit besluit.]

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

§ 1. Wijziging van wetten

Artikel 130

[Wijzigt de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector.]

Artikel 131

[Wijzigt de Wet toezicht accountantsorganisaties.]

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

Artikel 132

[Wijzigt het Aanwijzingsbesluit rechtspersonen met een beperkte kasbeheerfunctie.]

Artikel 133

[Wijzigt het Arbeidsomstandighedenbesluit.]

Artikel 134

[Wijzigt het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.]

Artikel 135

[Wijzigt het Besluit Bibob.]

Artikel 136

[Wijzigt het Besluit bodemkwaliteit.]

Artikel 137

[Wijzigt het Besluit burgerluchthavens.]

Artikel 138

[Wijzigt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).]

Artikel 139

[Wijzigt het Besluit inrichting landelijk gebied.]

Artikel 140

[Wijzigt het Besluit lozing afvalwater huishoudens.]

Artikel 141

[Wijzigt het Besluit militaire luchthavens.]

Artikel 142

[Wijzigt het Besluit ruimtelijke ordening.]

Artikel 143

[Wijzigt het Besluit ex artikel 162 Wetboek van Strafvordering.]

Artikel 144

[Wijzigt het Besluit verstrekking financiële informatie aan ondernemingsraden 1985.]

Artikel 145

[Wijzigt het Drinkwaterbesluit.]

Artikel 146

[Wijzigt het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet waardering onroerende zaken.]

Afdeling 4. Slotbepalingen

Artikel 147

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

Artikel 148

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

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

Wassenaar, 16 juni 2015

Willem-Alexander

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

Uitgegeven de negentiende juni 2015

De Minister van Veiligheid en Justitie,
G.A. van der Steur

Bijlage 1. bij artikel 19 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Geschiktheid voor het lidmaatschap van het bestuur of de raad van toezicht: competenties (alfabetische volgorde)

1. Bestuurders

Authenticiteit

Is consistent in denken en doen (gedrag en houding) onder verschillende omstandigheden. Maakt zichtbaar wat hij/zij werkelijk belangrijk vindt en waar hij/zij voor staat.

Dit betekent ook het open communiceren van intenties, ideeën en gevoelens, het uitnodigen tot openheid en eerlijkheid naar diverse betrokken partijen. Juiste informatie geven over de werkelijke situatie en het tijdig erkennen van risico's, uitdagingen en problemen naar de toezichthouders.

Besluitvaardig

Neemt op tijd noodzakelijke beslissingen. Onderneemt acties of legt zich vast door het uitspreken van zijn/haar mening en wacht niet onnodig met het maken van keuzes. Is in staat om oplossingen te bieden.

Integriteit en moreel besef

Oefent de functie adequaat en zorgvuldig uit, met inachtneming van regels en verantwoordelijkheden. Oordeelt en handelt op moreel verantwoorde wijze, op basis van algemeen aanvaarde sociale en ethische normen. Is hierbij aanspreekbaar op eigen gedrag en spreekt ook anderen hierop aan. Vertoont goed voorbeeldgedrag voor de eigen organisatie en de sector.

Leiderschap

Is in staat op inspirerende wijze sturing te geven aan een organisatie. Stimuleert, motiveert en ontwikkelt medewerkers en borgt de vakbekwaamheid van medewerkers om een beoogd doel tot een goed einde te brengen. Organiseert besluitvorming zodanig dat iedereen zijn bijdrage kan leveren. Staat open en biedt ruimte voor kritische discussie en feedback. Zorgt voor een goed draagvlak. Toont leiderschap met moed, ook in kritieke situaties. Investeert in een professionele relatie met en legt tijdig verantwoording af aan de raad van toezicht.

Maatschappelijke (omgevings)sensitiviteit en verantwoordelijkheid

Heeft oog voor de ontwikkelingen, machtsverhoudingen en gevoelens binnen de toegelaten instelling. Onderkent de specifieke rol van de toegelaten instelling als maatschappelijke onderneming en bewaakt binnen de visie en missie van de toegelaten instelling de invulling daarvan. Laat blijken goed geïnformeerd te zijn over (de veranderende) maatschappelijke, politieke en andere ontwikkelingen in de omgeving van de toegelaten instelling alsook over de belangen van belanghouders. Kan dit vertalen naar de volkshuisvesting en deze kennis effectief benutten en zet zo nodig de vereiste organisatorische veranderingen in gang. Kan omgaan met diverse belanghouders en daarin tot een weloverwogen balans komen voor keuzes en handelen en verantwoordt zich daarover.

Overtuigingskracht

Kan met overredingskracht, persoonlijk overwicht en tact invloed uitoefenen op het standpunt van anderen om instemming te krijgen met bepaalde plannen, ideeën of producten. Houdt vast aan zijn/haar (professionele) principes, ondanks druk van anderen.

Resultaat- en «klant»gericht

Weet op bedrijfsmatige en resultaatgerichte wijze sturing te geven aan de organisatie; heeft hoog kostenbewustzijn en weet medewerkers te stimuleren om op efficiënte wijze invulling te geven aan de organisatiedoelstellingen. Stelt op effectieve wijze kansen, doelen en prioriteiten vast. Is daarbij gericht op het leveren en waar nodig verbeteren van kwaliteit, die aansluit op de wensen en behoeften van huurders, woningzoekenden en andere belanghouders. Geeft benodigde acties, tijd en middelen aan om de gestelde doelen te kunnen bereiken.

Samenwerkingsvermogen

Brengt samenwerkingsverbanden tot stand (samenwerking met belanghouders) en handhaaft deze. Heeft oog voor het groepsbelang en levert een bijdrage aan het gemeenschappelijke resultaat. Is tevens in staat in collegiaal verband te functioneren en geen pleitbezorger te zijn van individuele belangen. Weet intern en extern mensen aan zich te binden en draagvlak te creëren voor zijn/haar handelen.

Vakinhoudelijke kennis en visie

Beschikt over de voor de bestuurlijke functie vereiste vakinhoudelijke kennis, bijvoorbeeld kennis van

financiën bij toegelaten instellingen, van de ontwikkeling en het beheer van vastgoed en kennis op het gebied van volkshuisvestelijke vraagstukken. Heeft een voldoende realistische visie op toekomstige ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting en kan deze vertalen in lange termijn doelstellingen en een strategische planning ter verwezenlijking daarvan. Houdt hierbij goed zicht op risico's en uitdagingen die de instelling loopt en neemt bijhorende beheermaatregelen.

Zelfreflectie

Kan goed naar zichzelf kijken: reflecteert op (en leert van) zijn/haar persoonlijk beroepsmatig handelen in de maatschappelijke context. Bouwt deze reflectie op een natuurlijke wijze in het handelen in en stimuleert dit binnen de organisatie.

2. Commissarissen

Authenticiteit

Is consistent in denken en doen (gedrag en houding) onder verschillende omstandigheden. Maakt zichtbaar wat hij/zij werkelijk belangrijk vindt en waar hij/zij voor staat. Dit betekent ook het open communiceren van intenties, ideeën en gevoelens, het uitnodigen tot openheid en eerlijkheid naar diverse betrokken partijen. Juiste informatie geven over de werkelijke situatie en het tijdig erkennen van risico's, uitdagingen en problemen naar de bestuurders.

Bestuurlijk inzicht

Kan ingewikkelde materie snel overzien, heeft realiteitszin en een gezond boerenverstand. Heeft oog voor de ontwikkelingen, machtsverhoudingen en gevoelens binnen de toegelaten instelling. Kan schakelen op bestuurlijk niveau, weet complexiteit van het aansturen van een organisatie in al zijn aspecten te duiden en kan goed klankbord zijn voor de bestuurder.

Helikopterview

Kan gegevens en mogelijke handelwijzen tegen elkaar afwegen en tot een logisch oordeel komen. Onderzoekt/herkent/begrijpt de essentiële vraagstukken. Kan over de eigen portefeuille heen kijken, vooral als problemen de continuïteit van de toegelaten instelling in gevaar kunnen brengen.

Integriteit en moreel besef

Oefent de functie adequaat en zorgvuldig uit, met inachtneming van regels en verantwoordelijkheden. Oordeelt en handelt op moreel verantwoorde wijze, op basis van algemeen aanvaarde sociale en ethische normen. Is hierbij aanspreekbaar op eigen gedrag en spreekt ook anderen hierop aan. Vertoont goed voorbeeldgedrag voor de eigen organisatie en de sector.

Maatschappelijke (omgevings)sensitiviteit en verantwoordelijkheid

Onderkent de specifieke rol van de toegelaten instelling als maatschappelijke onderneming en bewaakt binnen de visie en missie van de toegelaten instelling de invulling daarvan. Laat blijken goed geïnformeerd te zijn over (de veranderende) maatschappelijke, politieke en andere ontwikkelingen in de omgeving van de toegelaten instelling alsook over de belangen van belanghouders. Kan dit vertalen naar de volkshuisvesting en deze kennis effectief benutten. Kan omgaan met diverse belanghouders en daarin tot een weloverwogen balans komen voor keuzes en handelen en verantwoordt zich daarover.

Onafhankelijke oordeelsvorming

Moet de lastige vragen durven blijven stellen (ook als hij/zij daar aanvankelijk alleen in staat), in durven grijpen als dat nodig is en een 'rechte rug' hebben bij moeilijke beslissingen. Moet in staat zijn tot onafhankelijke oordeelsvorming. Kan de goede vragen stellen en durft door te vragen.

Teamspeler

Heeft oog voor het groepsbelang en levert een bijdrage aan het gemeenschappelijke resultaat. Is tevens in staat in collegiaal verband te functioneren en geen pleitbezorger te zijn van individuele belangen.

Vakinhoudelijke kennis en visie

Beschikt over de voor de bestuurlijke functie vereiste vakinhoudelijke kennis, bijvoorbeeld kennis van financiën bij toegelaten instellingen, van de ontwikkeling en het beheer van vastgoed en kennis op het gebied van volkshuisvestelijke vraagstukken. Heeft een voldoende realistische visie op toekomstige ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting en kan deze vertalen in lange termijn doelstellingen en een strategische planning ter verwezenlijking daarvan. Houdt hierbij goed zicht op risico's en uitdagingen die de instelling loopt en neemt bijhorende beheermaatregelen.

Voorzittersvaardigheid (indien van toepassing)

Bezit de kwaliteiten om het groepsproces binnen de raad van toezicht op een professionele wijze te leiden. Kan vergaderingen efficiënt, effectief en daadkrachtig leiden in een open sfeer waarin iedereen gelijkwaardig kan participeren. Heeft oog voor taakvervulling en verantwoordelijkheden van anderen en benoemt gemeenschappelijke belangen op een wijze die tot overeenstemming leidt.

Zelfreflectie

Staat open voor en neemt actief deel aan kritische discussie over het functioneren van de raad en zichzelf als lid c.q. voorzitter. Heeft daarbij inzicht in interne en externe invloeden op zijn/haar functioneren en kan hierover verantwoording afleggen. Toont lerend vermogen en beseft dat zijn/haar handelen invloed heeft op het functioneren van de raad, en omgekeerd. Kan (persoonlijke) leerpunten benoemen en van gedachten wisselen over het vormgeven van het eigen leerproces.

Bijlage 2. bij artikel 19 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Betrouwbaarheid van leden of kandidaat-leden van het bestuur of de raad van toezicht: antecedenten

1. Strafrechtelijke antecedenten

Veroordelingen

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

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

veroordeeld tot een onvoorwaardelijke gevangenisstraf of een geldboete van ten minste de vierde categorie.

2. Overige strafrechtelijke antecedenten

2.1. Veroordelingen

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

Wetboek van Strafrecht:

- misdrijven tegen de openbare orde (artikelen 131 tot en met 151a);
- misdrijven waardoor de algemene veiligheid van personen of goederen wordt in gevaar gebracht (artikelen 157 tot en met 175);
- misdrijven tegen het openbaar gezag (artikelen 177 tot en met 207a);
- valsheid in muntspeciën en munt- en bankbiljetten (artikelen 208 tot en met 215);
- valsheid in zegels en merken en valsheid met geschriften, gegevens en biometrische kenmerken (artikelen 216 tot en met 235);
- misdrijven tegen de zeden (artikelen 242 tot en met 250, 250ter);
- bedreiging met geweld of misdrijf (artikel 285);
- geweldsmisdrijven tegen het leven gericht (artikelen 287 tot en met 294);
- mishandeling (artikelen 300 tot en met 306);
- dood of lichamelijk letsel door schuld (artikelen 307 tot en met 309);
- diefstal (artikel 310);
- diefstal onder verzwarende omstandigheden (artikel 311);
- diefstal met geweld of bedreiging (artikel 312);
- afpersing en afdreiging (artikel 317 en 318);
- verduistering (artikelen 321 tot en met 323);
- bedrog (artikelen 326 tot en met 337);
- benadeling van schuldeisers of rechthebbenden (artikelen 340 tot en met 348);
- vernieling of beschadiging (artikelen 350 tot en met 354);
- ambtsmisdrijven (artikelen 355 tot en met 380);
- opzetheling, gewoonteheling of schuldheling (artikelen 416 tot en met 417bis);
- witwassen (artikelen 420bis tot en met 420quinquies);
- het misdrijf van het onbevoegd voeren van titels en het opgeven van een valse naam (artikel 435);
- het misdrijf van het onbevoegd indruk wekken van officiële steun (artikel 435b);
- het misdrijf van het eigenmachtig handelen waarvoor de medewerking van de bewindvoerder is vereist tijdens surséance van betaling (artikel 442);
- het misdrijf van het verstrekken van onware gegevens (artikel 447c), of
- het misdrijf van het schenden van de verplichting gegevens te verstrekken (artikel 447d).

Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR):

- misdrijven op grond van de fiscale wetgeving (artikelen 68 en 69).

Opiumwet:

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

Wet op de economische delicten (WED):

door de WED strafbaar gestelde gedragingen, met name verbodsbepalingen uit de financiële toezichtswetgeving en overtreding van de artikelen 2, 3, eerste lid, 4, eerste lid, 5, eerste en derde lid,

8, 16, tweede lid, 23, eerste en tweede lid, 33 en 34 van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

Wet wapens en munitie:

- het misdrijf van het zonder erkenning een wapen of munitie te vervaardigen, te transformeren of in de uitoefening van een bedrijf uit te wisselen, te verhuren of anderszins ter beschikking te stellen, te herstellen, te beproeven of te verhandelen (artikel 9, eerste lid), of een wapen van categorie I te vervaardigen, te transformeren, voor derden te herstellen, over te dragen, voorhanden te hebben, te dragen, te vervoeren, te doen binnenkomen of te doen uitgaan (artikel 13, eerste lid);
- het misdrijf van het zonder consent een wapen of munitie van de categorieën II en III te doen binnenkomen of te doen uitgaan, alsmede om de bij binnenkomst aangegeven bestemming van zulke wapens of munitie zonder consent te wijzigen (artikel 14, eerste lid);
- het misdrijf van het zonder vergunning of verlof vervoeren bepaalde wapens of munitie (artikel 22, eerste lid);
- het misdrijf van het voorhanden hebben van bepaalde wapens of munitie (artikel 26, eerste lid), of
- het misdrijf van het overdragen van bepaalde wapens of munitie (artikel 31, eerste lid).

Wegenverkeerswet 1994:

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

Invorderingswet 1990

- misdrijven op grond van de fiscale wetgeving (artikelen 64 en 65).

Buitenlandse strafbepalingen

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

2.2. Transacties

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

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

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

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

2.4. Andere feiten of omstandigheden

Andere feiten of omstandigheden die redelijkerwijs voor de Minister/toezichthouder van belang kunnen zijn voor de beoordeling van de betrouwbaarheid van betrokkene, zoals blijkend uit door tot de

opsporing van strafbare feiten bevoegde ambtenaren opgemaakte processen-verbaal of rapporten die erop wijzen dat betrokkene betrokken is (geweest) bij een of meer van de onder 2.1 genoemde strafbare feiten. Onder processen-verbaal of rapporten wordt ook verstaan soortgelijke documenten met gelijke bewijskracht, opgemaakt door tot de opsporing van strafbare feiten bevoegde ambtenaren in het buitenland ter zake van daar geldende strafbepalingen, vergelijkbaar met de onder 2.1 genoemde.

3. Financiële antecedenten

3.1. Persoonlijk

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

3.2. Zakelijk

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

3.3. Andere feiten of omstandigheden

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

4. Toezichtantecedenten

4.1. Toezichtantecedenten

- het onjuist of onvolledig verstrekken van gegevens aan een toezichthouder;
- betrokkene of een vennootschap of rechtspersoon waarbij betrokkene een functie als bestuurder of commissaris bekleedt of bekleedde, of anderszins (mede)verantwoordelijk is of was voor het beleid, is een toelating, vergunning of ontheffing geweigerd door een toezichthouder;
- een aan betrokkene of een vennootschap of rechtspersoon waarbij betrokkene een functie als bestuurder of commissaris bekleedt of bekleedde, of anderszins (mede)verantwoordelijk is of was voor het beleid, verleende toelating, vergunning of ontheffing is ingetrokken door een toezichthouder;
- betrokkene, of zijn huidige of één van zijn voormalige werkgevers of een vennootschap of rechtspersoon, waarbij betrokkene een functie als bestuurder of commissaris bekleedt of bekleedde, of anderszins (mede-)verantwoordelijk is of was voor het beleid, is in conflict geweest met een toezichthouder en dit conflict heeft geleid tot enige maatregel jegens

betrokkene dan wel jegens de vennootschap of rechtspersoon waarbij betrokkene een functie als bestuurder of commissaris bekleedt of bekleedde, of anderszins verantwoordelijk is of was voor het beleid;

- aan betrokkene of aan een vennootschap of rechtspersoon waarbij betrokkene een functie als bestuurder of commissaris bekleedt of bekleedde, of anderszins (mede)verantwoordelijk is of was voor het beleid, een verklaring door de Minister van Justitie of de Minister van Veiligheid en Justitie ter zake van de oprichting van dan wel van de wijziging van de statuten van een vennootschap is geweigerd op gronden genoemd in de artikelen 68 lid 2, 179 lid 2, 125 lid 2, onderscheidenlijk 235 lid 2, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

4.2. Andere feiten of omstandigheden

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

5. Fiscaal bestuursrechtelijke antecedenten

5.1. Persoonlijk

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

- het is aan opzet van de belastingplichtige te wijten dat in een verzoek om het vaststellen of in een verzoek om herziening van een voorlopige aanslag onjuiste of onvolledige gegevens of inlichtingen zijn verstrekt (artikel 67cc);
- het is aan opzet van de belastingplichtige te wijten dat de aangifte niet, dan wel onjuist of onvolledig is gedaan (artikel 67d);
- het is aan opzet of grove schuld van de belastingplichtige te wijten dat de aanslag tot een te laag bedrag is vastgesteld of anderszins te weinig belasting is geheven (artikel 67e);
- het is aan opzet of grove schuld van de belastingplichtige of de inhoudingsplichtige te wijten dat de opgelegde verplichting niet, gedeeltelijk niet, dan wel niet binnen de termijn is betaald (artikel 67f), of
- het is aan opzet of grove schuld van de belastingplichtige of de inhoudingsplichtige te wijten dat de opgelegde verplichting om tijdig eigener beweging onjuistheden of onvolledigheden in voor de belastingheffing van belang zijnde gegevens en inlichtingen aan de inspecteur te melden, niet is nagekomen (artikel 10a).

5.2. Zakelijk

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

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

5.3. Andere feiten of omstandigheden

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

6. Overige antecedenten

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

Bijlage 3. bij artikel 49 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Gebouwen en categorieën van gebouwen, bedoeld in artikel 49, eerste lid, onderdeel a

- opvangcentra (blijf-van-mijn-lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden)
- hospices
- zorgsteunpunten die inpandig in een woonzorggebouw zijn gevestigd
- ruimten voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen, incl. enige zorginfrastructuur, die inpandig in een woonzorggebouw zijn gelegen
- buurthuizen
- gemeenschapscentra
- jongerencentra, mits zonder horecavoorziening
- dorps- of wijkbibliotheken
- veiligheidshuizen
- ruimten voor op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- ruimten voor op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen

Bijlage 4. bij artikel 49 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Gebouwen en categorieën van gebouwen, bedoeld in artikel 49, eerste lid, onderdeel b

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

Bijlage 5. bij artikel 56 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Toelichting:

Aan de hand van de volgende tweestroomschema's kan de toegelaten instelling het huishoudinkomen bepalen, zoals bedoeld in artikel 56, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015) (passend toewijzen i.h.k.v. de huurtoeslag).

Schema A. betreft toetsing aan de hand van gegevens van de Belastingdienst.

Schema B. moet worden toegepast indien Belastingdienst gegevens ontbreken.

De toetsing voor de passende toewijzing voor de huurtoeslag dient vanaf 1 januari 2016 plaats te vinden. Deze toets kan, tezamen met de inkomensstoets voor de DAEB, die per 1 juli 2015 is vereist, in één administratieve handeling worden uitgevoerd. Indien het huishoudinkomen valt binnen de inkomensgrenzen voor passend toewijzen in het kader van de huurtoeslag, staat daarmee tevens vast dat het betreffende huishouden behoort tot de 80% doelgroep in het kader van de DAEB.

De eisen die gesteld worden aan de over te leggen documentatie zijn neergelegd in het hiervoor genoemde artikel. Het vaststellen van het huishoudinkomen aan de hand van een IBRI (Inkomenverklaring o.b.v. de Basisregistratie Inkomens) of een (voorlopige) aanslag IB van de Belastingdienst is verplicht, tenzij de uitzonderingsgevallen zoals omschreven in het BTIV 2015 (zie ook hierna).

Ter bepaling van het huishoudinkomen dienen de verzamelinkomens uit het jaar 2015 respectievelijk 2014 te worden geïndexeerd met index 1,0237 respectievelijk index 1,0306. Deze indices betreffen de factor als bedoeld in artikel 56, negende lid, van het BTIV 2015, waarmee het verzamelinkomen zoals dat door de Belastingdienst wordt vastgesteld dient te worden vermenigvuldigd gelet op de gemiddelde inkomensstijging in 2015, respectievelijk 2014.

De hoogte van I1 en I2 worden jaarlijks bij ministeriële regeling gepubliceerd.

A. Toetsing huishoudinkomen op basis van IBRI verklaring/aanslag IB

[Illustratie 256611.png]

* Uitzonderingen:

- a. *Geen inkomensstoets is vereist bij:*
 - i. statushouders die, uitsluitend met medebewoners die statushouder zijn, vanuit een COA-voorziening een sociale huurwoning betrekken (een verklaring van het COA, niet ouder dan 6 maanden, volstaat);
 - ii. woningzoekenden die studiefinanciering genieten, die voltijds studeren of gaan promoveren en die de woongelegenheden als enig student of met maximaal één andere student willen betrekken (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling waaruit blijkt dat de betrokkene bij één van de genoemde doelgroepen behoort volstaat);
 - iii. uit het buitenland afkomstige studenten aan een instelling voor hoger of wetenschappelijk onderwijs (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling volstaat).

In de onder i, ii en iii genoemde gevallen wordt er vanuit gegaan dat het inkomen niet uitgaat boven de inkomensgrenzen van de huurtoeslag; dat houdt in dat aan de desbetreffende huishoudens passend dient te worden toegewezen.

- b. *Wel is een inkomensstoets vereist bij huishoudens met zorgindicatie bij passend toewijzen voor de huurtoeslag:*

Het BTIV benoemt de categorieën van zorggeïndiceerden die ook bij een inkomen boven de inkomensgrens van € 34.911 (in 2015) recht hebben op een sociale huurwoning. De betreffende woningtoewijzingen worden toegerekend aan de 80% toewijzingen aan de doelgroep (bij de toetsing kan worden volstaan met de indicatie voor verblijf of voor ADL-assistentie, dan wel het deel van het zorgplan van de wijkverpleegkundige waaruit blijkt dat de betrokkene een zorgindicatie voor minimaal 10 uur verpleging of verzorging per week voor een periode van ten minste één jaar heeft).

Gelet op de passendheidsnorm dient ook van deze categorieën zorggeïndiceerden wel het inkomen te worden getoetst (zo mogelijk aan de hand van belastingbescheiden, anders conform het toetsingsschema B).

** Uitzonderingen op de verplichte toetsing aan de hand van belastingbescheiden zijn:

- a. woningzoekenden van wie de inkomensgegevens blijken een verklaring van die dienst niet bekend zijn bij de Belastingdienst;
- b. woningzoekenden van wie het actuele inkomen dusdanig is gedaald ten opzichte van het door de Belastingdienst vermelde inkomen dat het inmiddels onder de voor hen toepasselijke inkomensgrens is komen te liggen.

B. Toetsing huishoudinkomen op basis van een inkomensverklaring en bijbehorende bewijsstukken

[Illustratie 255394.png]