

**Tekst van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, zoals die zou komen te luiden na aanvaarding van de novelle en de aangenomen amendementen daarop**

Herziening van de regels over toegelaten instellingen (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting)

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

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

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de bepalingen in de Woningwet over toegelaten instellingen te herzien;

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

**HOOFDSTUK 1. WIJZIGING VAN DE WONINGWET**

**ARTIKEL I**

De Woningwet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 komt te luiden:

**Artikel 1**

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

- *autoriteit*: Autoriteit woningcorporaties, bedoeld in artikel 60, eerste lid;
- *bestemmingsplan*: bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, alsmede inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet of beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van die wet;
- *bevoegd gezag*: bestuursorgaan, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dan wel, bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dat artikellid, college van burgemeester en wethouders;
- *bewoner*: huurder en degene die met instemming van de huurder zijn hoofdverblijf in de woongelegenheid heeft;
- *borgingsvoorziening*: door de Staat der Nederlanden gefaciliteerde voorziening, in het leven geroepen met het oog op het door toegelaten instellingen kunnen aantrekken van leningen;
- *bouwen*: plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten;
- *compensatie*:
  - a. door toegelaten instellingen kunnen aantrekken van leningen met gebruikmaking van de borgingsvoorziening, of van borgstelling daarvan door overheden;
  - b. subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, en
  - c. verlaging van grondprijzen door gemeenten ten behoeve van de uitvoering door toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen van diensten van algemeen economisch belang;

- *diensten van algemeen economisch belang*: diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in:

a. artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie en

b. het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 (PbEU 2012, L 7) betreffende de toepassing van dat lid op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen;

- *gebied van de volkshuisvesting*: gebied van de volkshuisvesting, bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 45;

- *gebouw*: bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

- *huishoudinkomen*: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een wooneenheid, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor "belanghebbende" telkens wordt gelezen "huurder";

- *huurprijs*: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een wooneenheid, uitgedrukt in een bedrag per maand;

- *inkomensgrens*: bij algemene maatregel van bestuur voor de toepassing van de artikelen 45, tweede lid, onderdeel c, en 48, eerste lid, te bepalen bedrag;

- *inspecteur*: als zodanig bij besluit van Onze Minister aangewezen ambtenaar;

- *juridische scheiding*: organisatievorm van een toegelaten instelling, waarin zij uitsluitend werkzaamheden verricht die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en daarnaast uitsluitend een of meer woningvennootschappen in stand houdt;

- *kwaliteitsverklaring*: schriftelijk bewijs, voorzien van een merkteken, aangewezen door Onze Minister, afgegeven door een deskundig, onafhankelijk instituut, aangewezen door Onze Minister, op grond waarvan een bouw materiaal, bouwdeel of samenstel van bouwmaterialen of bouwdelen dan wel een bouw wijze, indien dat bouw materiaal, bouwdeel of samenstel van bouwmaterialen of bouwdelen dan wel die bouw wijze bij het bouwen van een bouwwerk wordt toegepast, wordt geacht te voldoen aan krachtens deze wet aan dat bouw materiaal, bouwdeel of samenstel van bouwmaterialen of bouwdelen dan wel die bouw wijze gestelde eisen;

- *norm*: document, uitgegeven door een deskundig, onafhankelijk instituut, waarin wordt omschreven aan welke eisen een bouw materiaal, bouwdeel of bouwconstructie moet voldoen dan wel waarin een omschrijving wordt gegeven van een keurings-, meet- of berekeningsmethode;

- *omgevingsvergunning*: omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- *Onze Minister*: Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst;

- *overdragen van de economische eigendom*: overdragen van de economische eigendom als bedoeld in artikel 2, tweede lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer;

- *raad van toezicht*: raad van toezicht als bedoeld in artikel 30;

- *slopen*: afbreken van een bouwwerk of van een gedeelte daarvan;

- *stadtbouwmeester*: door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke deskundige die aan het college van burgemeester en wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand;

- *stedelijke vernieuwing*: op stedelijk gebied gerichte inspanningen die strekken tot verbetering van de leefbaarheid en veiligheid, bevordering van een duurzame

ontwikkeling en verbetering van de woon- en milieukwaliteit, versterking van het economisch draagvlak, versterking van culturele kwaliteiten, bevordering van de sociale samenhang, verbetering van de bereikbaarheid, verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte of anderszins tot structurele kwaliteitsverhoging van dat stedelijk gebied;

- *toegelaten instelling*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19;
- *voorziening*: bouwkundige of bouwtechnische maatregel aan een gebouw die strekt tot verbetering van de indeling, het woongerief of het gebruiksgemak, waaronder begrepen de daarbij noodzakelijke opheffing van technische gebreken, of tot bouwkundige splitsing of samenvoeging;
- *welstandscommissie*: door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan het college van burgemeester en wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- *wooncoöperatie*: wooncoöperatie als bedoeld in artikel 18a;
- *woongelegenheden*:
  - a. woning met de daarbij behorende grond of het daarbij behorende deel van de grond;
  - b. woonwagen, zijnde een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst, en
  - c. standplaats, zijnde een kavel die is bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, van andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

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

- *dochtermaatschappij*: dochtermaatschappij als bedoeld in artikel 24a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van een toegelaten instelling;
- *verbonden onderneming*: rechtspersoon of vennootschap:
  - a. welke een dochtermaatschappij is;
  - b. in welke een toegelaten instelling deelneemt in de zin van artikel 24c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, of
  - c. met welke een toegelaten instelling anderszins een duurzame band heeft, waaronder mede wordt begrepen het hebben van stemrechten in de algemene vergadering van die rechtspersoon;
- *woningvennootschap*: na bewerkstelling van een juridische scheiding overeenkomstig hoofdstuk IV, afdeling 3, paragraaf 5, met een toegelaten instelling verbonden onderneming;
- *samenwerkingsvennootschap*: vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap, door een toegelaten instelling overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent gegeven voorschriften aangegaan met een of meer andere toegelaten instellingen die alle in dezelfde gemeenten als die toegelaten instelling feitelijk werkzaam zijn, behoudens het bepaalde bij en krachtens artikel 21, vijfde lid.

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

- *bouwwerk*: daarvan deel uitmakende installaties;
- *de huurder*:
  - a. de medehuurder in de zin van de artikelen 266 en 267 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
  - b. de persoon, bedoeld in artikel 268 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

c. degene die de woongelegenheid met toestemming van de toegelaten instelling huurt van een huurder die haar huurt van die toegelaten instelling;

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

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

5. Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde zijn, waar daarin sprake is van het vereiste van of voorschriften omtrent financiële continuïteit van een toegelaten instelling, dat vereiste en die voorschriften tevens van toepassing op de afzonderlijke onderdelen van een toegelaten instelling, aan welke baten, lasten, activa en passiva beschikbaar zijn gesteld voor de uitvoering van de diensten van algemeen economisch belang welke aan haar zijn opgedragen, respectievelijk van haar overige werkzaamheden.

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

B

Na artikel 18 worden twee hoofdstukken ingevoegd, luidende:

### **HOOFDSTUK IIIA. Wooncoöperaties**

#### **Artikel 18a**

1. Een wooncoöperatie is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving. Indien die woongelegenheden zijn gesplitst in appartementsrechten in de zin van artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, betreft dat beheer en onderhoud uitsluitend die gedeelten van die woongelegenheden, welke zijn bestemd om door de leden van de wooncoöperatie als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, onverminderd een regeling als bedoeld in artikel 112 lid 4 van dat boek.

2. Eigenaren of huurders van ten minste vijf in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden die financieel, administratief, bouwtechnisch, stedenbouwkundig of anderszins een eenheid vormen, kunnen een wooncoöperatie oprichten.

3. Een wooncoöperatie treft een regeling voor de behandeling van klachten en geschillen.

4. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent wooncoöperaties.

## **HOOFDSTUK IV. Toegelaten instellingen**

### **Afdeling 1. Algemene bepalingen**

#### **Artikel 19**

1. Onze Minister kan verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten, toelaten als instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam. In het daartoe strekkende verzoek vermeldt de vereniging of de stichting in elk geval de gronden voor dat verzoek, de gemeente waar zij voornemens is woonplaats te houden en de gemeenten waar zij voornemens is feitelijk werkzaam te zijn.

2. Voordat Onze Minister op het verzoek, bedoeld in het eerste lid, beslist, stelt hij de colleges van burgemeester en wethouders van de in dat lid bedoelde gemeenten, en de in het belang van de huurders van de woongelegenheden van de betrokken vereniging of stichting werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder in de gelegenheid hun zienswijzen daarop aan hem kenbaar te maken. Die colleges, organisaties en commissies kunnen binnen vier weken nadien hun zienswijzen aan hem doen toekomen.

3. Onze Minister kan de toelating weigeren, indien:

- a. de vereniging of de stichting niet voldoet aan het bepaalde bij of krachtens het eerste lid;
- b. de vereniging of de stichting naar zijn oordeel niet voldoende financieel draagkrachtig is of haar financiële continuïteit niet voldoende is gewaarborgd;
- c. sprake is van gebreken in de akte van oprichting van de vereniging of de stichting;
- d. personen die ingevolge het bepaalde bij of krachtens artikel 25, tweede lid, vierde volzin, of vierde of vijfde lid, of 30, derde lid, vierde volzin, of zesde of zevende lid, geen lid zouden moeten respectievelijk kunnen zijn van het bestuur respectievelijk de raad van toezicht van een toegelaten instelling aan de statuten van de vereniging of de stichting het recht kunnen ontnemen om personen in dat bestuur of die raad te benoemen of personen voor een zodanige benoeming voor te dragen;
- e. aan de statuten van de vereniging of de stichting het recht kan worden ontleend tot het verkrijgen van de eigendom van de onroerende zaken of hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de vereniging of de stichting op een wijze die met het bepaalde bij en krachtens deze wet in strijd is of
- f. die toelating naar zijn oordeel anderszins niet in het belang van de volkshuisvesting is te achten.

4. Onze Minister kan de toelating intrekken, indien:

- a. de toegelaten instelling niet langer uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is of haar financiële middelen niet uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting inzet, of
- b. de toegelaten instelling naar zijn oordeel het belang van de volkshuisvesting zodanige schade berokkent of bij handhaving van de toelating op korte termijn zal berokkenen, dat haar toelating niet langer in dat belang is te achten.

5. Een besluit tot toelating of tot intrekking van de toelating wordt in de *Staatscourant* geplaatst.

6. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het verzoek, bedoeld in het eerste lid, te verstrekken gegevens en de behandeling van dat verzoek.

## Artikel 20

1. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geeft bij de behandeling van een beroep tegen een besluit tot intrekking van de toelating aanvankelijk overeenkomstige toepassing aan artikel 8:52 van de Algemene wet bestuursrecht en kan nadien overeenkomstige toepassing geven aan artikel 8:53 van die wet.

2. Nadat een besluit tot intrekking van de toelating onherroepelijk is geworden, wordt de toegelaten instelling op verzoek van Onze Minister ontbonden door de rechtbank in het arrondissement zij gevestigd is.

3. De werking van een besluit tot intrekking van de toelating wordt opgeschort totdat de uitspraak tot ontbinding in kracht van gewijsde gaat.

4. De toelating eindigt:

a. door inwerkingtreding van een besluit tot intrekking daarvan;  
 b. door het in kracht van gewijsde gaan van een uitspraak tot ontbinding van de toegelaten instelling in andere bij de wet bepaalde gevallen dan dat, bedoeld in het tweede lid, of van een beschikking als bedoeld in artikel 19a lid 2 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;

c. door de ontbinding van de toegelaten instelling in andere bij de wet bepaalde gevallen dan die, bedoeld in de onderdelen a en b, of

d. op het tijdstip waarop de toegelaten instelling ophoudt te bestaan als gevolg van een zuivere splitsing als bedoeld in artikel 334a lid 2 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

5. Na ontbinding van een toegelaten instelling treedt Onze Minister of een door hem daartoe aangewezen persoon of instantie op als vereffenaar van haar vermogen. De vereffening leidt ertoe dat dat vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften omtrent de vereffening gegeven.

## Artikel 21

1. De toegelaten instelling verbindt zich:

a. uitsluitend met een naamloze vennootschap als bedoeld in artikel 64 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, indien de statuten van die naamloze vennootschap uitsluitend aandelen op naam kennen, een blokkeringsregeling bevatten en niet toelaten dat met medewerking van de vennootschap certificaten aan toonder worden uitgegeven, en

b. uitsluitend met een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 175 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, indien de statuten van die besloten vennootschap een blokkeringsregeling bevatten.

2. De toegelaten instelling verbindt zich niet met een rechtspersoon of vennootschap dan nadat Onze Minister dat op een daartoe strekkend verzoek van de toegelaten instelling heeft goedgekeurd. Onze Minister onthoudt in elk geval zijn goedkeuring, indien:

a. naar zijn oordeel die toegelaten instelling of rechtspersoon of vennootschap niet voldoet of zal voldoen aan het bepaalde bij en krachtens dit hoofdstuk;

b. indien het verzoek niet inhoudt dat toepassing wordt gegeven aan artikel 50a, eerste lid: de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, de toegelaten instelling niet hebben medegedeeld of zij met de verbinding instemmen;

c. de statuten van de rechtspersoon of de akte van de vennootschap met welke de toegelaten instelling voornemens is zich te verbinden niet voldoen aan artikel 23 of aan de bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent gegeven voorschriften;

d. overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de financiële continuïteit van de toegelaten instelling of die rechtspersoon of vennootschap niet voldoende is gewaarborgd;

e. de toegelaten instelling voornemens is die rechtspersoon of vennootschap anderszins vermogen te verschaffen dan door middel van het storten van aandelenkapitaal of het verstrekken van een lening overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften of

f. de toegelaten instelling voornemens is zich in enigerlei opzicht garant te stellen voor die rechtspersoon of vennootschap.

3. De goedkeuring, bedoeld in het tweede lid, is niet vereist voor een verbinding van een toegelaten instelling met een samenwerkingsvennootschap.

4. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het verzoek, bedoeld in het tweede lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop de toegelaten instelling degenen die een belang hebben bij de verbinding daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister die verbinding kan goedkeuren dan wel zijn goedkeuring daaraan kan onthouden.

5. De toegelaten instelling kan Onze Minister verzoeken om toe te staan dat een samenwerkingsvennootschap in een andere gemeente feitelijk werkzaam is dan de gemeenten waarin die toegelaten instelling feitelijk werkzaam is, op welk verzoek Onze Minister beslist overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften.

### **Artikel 21a**

1. De toegelaten instelling verschaft een met haar verbonden onderneming niet anderszins vermogen dan door middel van het storten van aandelenkapitaal of het aan die onderneming bij haar oprichting verstrekken van een lening als bedoeld in artikel 21, tweede lid, onderdeel e. Zij stelt zich na die oprichting niet in enigerlei opzicht garant voor die onderneming.

2. De toegelaten instelling verschaft een op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting met haar verbonden onderneming geen ander vermogen dan het vermogen dat zij tot dat tijdstip aan die onderneming heeft verschaft, en stelt zich niet anderszins voor die onderneming garant dan zoals zij dat tot dat tijdstip heeft gedaan. De door haar aan een zodanige onderneming tot dat tijdstip gedane garantstellingen hebben uitsluitend betrekking op werkzaamheden van die onderneming waarmee voor dat tijdstip een aanvang is gemaakt, of met betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat het maken van die aanvang wordt beoogd. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van de tweede volzin.

3. De toegelaten instelling kan Onze Minister verzoeken om een ontheffing van een verbod als bedoeld in het eerste of tweede lid, op welk verzoek Onze Minister beslist overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften.

4. Het eerste, tweede en derde lid zijn niet van toepassing op het verschaffen van vermogen aan en garantstellingen voor samenwerkingsvennootschappen.

### **Artikel 21b**

De winst van een met een toegelaten instelling verbonden besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 175 van Boek 2 van het

Burgerlijk Wetboek komt de aandeelhouders ten goede. Artikel 216 lid 1 van dat boek is niet van toepassing.

### **Artikel 21c**

1. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden de categorieën van financiële instellingen aangewezen, met uitsluitend welke de toegelaten instelling transacties aangaat voor het verrichten van haar werkzaamheden.

2. Het door een toegelaten instelling aangaan van transacties met een instelling die behoort tot een categorie als bedoeld in het eerste lid voor het doen bouwen of verwerven van onroerende zaken of onroerende of infrastructurele aanhorigheden is niet toegestaan, voor zover daardoor het totaal van van zodanige instellingen aangetrokken financiële middelen komt te liggen boven een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen percentage van de overeenkomstig de artikelen 17 en 18 van de Wet waardering onroerende zaken aan de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van die toegelaten instelling toegekende waarde, vastgesteld overeenkomstig artikel 22, eerste lid, van die wet.

### **Artikel 21d**

1. De vestiging van een recht van pand of hypotheek op zaken en daarmee verbonden rechten van een toegelaten instelling of een met haar verbonden onderneming die samenhangen met werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, welke vestiging geschiedt ten behoeve van het met een instelling die behoort tot een categorie als bedoeld in artikel 21c, eerste lid, kunnen aangaan van transacties voor het verrichten van zodanige werkzaamheden, wordt niet door enig beding van derden of een vestiging van zodanige rechten ten behoeve van derden beperkt. Een zodanig beding of zodanige vestiging is nietig.

2. De vestiging van een recht van pand of hypotheek op zaken en daarmee verbonden rechten van een toegelaten instelling die samenhangen met werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, welke vestiging geschiedt ten behoeve van het door de borgingsvoorziening kunnen garanderen van de door toegelaten instellingen aan te trekken leningen voor het verrichten van zodanige werkzaamheden, wordt niet beperkt door enig beding van of een vestiging van zodanige rechten ten behoeve van anderen dan de borgingsvoorziening of instellingen die behoren tot een categorie als bedoeld in artikel 21c, eerste lid. Een zodanig beding of zodanige vestiging is nietig.

3. Bedingen of vestigingen van rechten als bedoeld in het eerste of tweede lid, die tot stand zijn gekomen voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting blijven van kracht, behoudens hun nietigheid of vernietigbaarheid ingevolge enig ander wettelijk voorschrift dan die leden.

### **Artikel 21e**

Toegelaten instellingen, huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, gemeenteraden en colleges van burgemeester en wethouders kunnen, indien zij dit raadzaam achten, besluiten ter raadpleging voorleggen aan de huurder, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel e, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.



## **Artikel 21f**

Bij algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de wijze waarop de borgingsvoorziening in compensatie voorziet en de governance van de borgingsvoorziening, alsmede omtrent toezicht door Onze Minister op de naleving van die voorschriften.

## **Afdeling 2. Rechtsvorm en organisatie**

### **§ 1. Rechtsvorm**

#### **Artikel 22**

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

2. Tenzij daarvan in deze afdeling wordt afgeweken:

- a. zijn de bepalingen van titel 2 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing op de toegelaten instellingen die verenigingen zijn, en
- b. zijn de bepalingen van titel 6 van dat boek van toepassing op de toegelaten instellingen die stichtingen zijn.

3. Toegelaten instellingen zetten zich niet in de zin van artikel 18 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek om in een andere rechtsvorm dan die, genoemd in artikel 19, eerste lid.

#### **Artikel 23**

1. In de statuten of de akte van een toegelaten instelling of van een met haar verbonden onderneming wordt bepaald dat zij uitsluitend of mede werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, en wordt dat gebied omschreven overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens artikel 45.

2. De statuten van een naamloze vennootschap als bedoeld in artikel 64 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 175 van dat boek, met welke een toegelaten instelling zich verbindt in de zin van artikel 21:

a. bevatten geen bepalingen die afwijken van artikel 89 lid 1 tweede volzin, 92 lid 1, 105 lid 1, 135 lid 4, 198 lid 1, 201 lid 1 of 245 lid 1 van dat boek;

b. bevatten geen bepalingen als bedoeld in de artikelen 192 lid 1 aanhef en onder a en 242 lid 1 eerste volzin van dat boek;

c. bepalen dat de voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering van die naamloze of besloten vennootschap is vereist voor besluiten van haar bestuur over:

1<sup>o</sup>. dienovereenkomstige aangelegenheden als die, bedoeld in artikel 26, eerste lid, onderdelen c en i;

2<sup>o</sup>. het oprichten van een dochtermaatschappij of het deelnemen in een rechtspersoon of vennootschap in de zin van artikel 24c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, en

3<sup>o</sup>. het verstrekken van een lening aan of het zich in enigerlei opzicht garant stellen voor een dochtermaatschappij of een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld onder 2<sup>o</sup> en

d. bepalen, indien en zolang die naamloze of besloten vennootschap een dochtermaatschappij van de toegelaten instelling is, dat haar bestuur zich gedraagt naar de aanwijzingen van de algemene vergadering, welke bepaling in de statuten van die naamloze vennootschap kan worden beperkt tot aanwijzingen van die

vergadering die de algemene lijnen van het te voeren beleid op nader in die statuten aangegeven terreinen betreffen.

3. De toegelaten instelling en een met haar verbonden onderneming behoeft voor de wijziging van haar statuten, respectievelijk wijzigingen van haar statuten of akte, die betrekking hebben op haar werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting, de goedkeuring van Onze Minister, en legt daartoe elke voorgenomen wijziging respectievelijk zodanige wijziging daarvan aan hem voor.

## **§ 2. Het bestuur**

### **Artikel 24**

1. Het bestuur van een toegelaten instelling die een stichting is, is bevoegd de statuten te wijzigen, tenzij de statuten een ander daartoe bevoegd orgaan aanwijzen. Bij een toegelaten instelling die een vereniging is, is de algemene vergadering bevoegd de statuten te wijzigen, op voorstel van het bestuur.

2. Een bepaling in de statuten die wijziging van een statutaire bepaling uitsluit, is nietig.

3. Een bepaling in de statuten die de bevoegdheid tot wijziging van een of meer andere bepalingen van de statuten beperkt, kan slechts worden gewijzigd met inachtneming van gelijke beperking.

4. Een wijziging in de statuten komt, op straffe van nietigheid, tot stand bij notariële akte.

5. De bestuurders leggen een authentiek afschrift van de wijziging en de gewijzigde statuten neer ten kantore van het handelsregister.

6. De artikelen 43 leden 2 tot en met 6, 44 lid 2, 291 lid 2, 293 en 294 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.

### **Artikel 25**

1. De benoeming van bestuurders geschiedt voor de eerste maal bij de akte van oprichting. Opvolgende bestuurders worden door de raad van toezicht benoemd. Artikel 37 leden 1 tot en met 6 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

2. Alvorens de raad van toezicht bestuurders die natuurlijke personen zijn benoemt, verzoekt de toegelaten instelling Onze Minister om zijn zienswijze op de geschiktheid van die personen voor het lidmaatschap van het bestuur en de betrouwbaarheid van die personen aan haar kenbaar te maken. Onze Minister kan binnen vier weken zijn zienswijze aan haar doen toekomen, welke termijn hij, onder schriftelijke kennisgeving daarvan aan de toegelaten instelling voor het verstrijken van die termijn, eenmalig met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste vier weken kan verlengen. Een benoeming als bedoeld in de eerste volzin zonder dat Onze Minister daarover een positieve zienswijze heeft uitgebracht is, indien dat niet het gevolg is van zijn handelen of nalaten, strijdig met het belang van de volkshuisvesting. Bij algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de geschiktheid van natuurlijke personen voor het lidmaatschap van het bestuur en de betrouwbaarheid van die personen. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit lid.

3. Een bestuurder die een natuurlijke persoon is wordt benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar, en kan steeds voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd.

4. Het lidmaatschap van het bestuur is onverenigbaar met:

- a. het lidmaatschap van het bestuur van een andere toegelaten instelling;
  - b. het lidmaatschap van een ander orgaan van, en een andere functie bij, een toegelaten instelling;
  - c. het lidmaatschap van het bestuur van een andere rechtspersoon of vennootschap, tenzij die rechtspersoon of vennootschap:
    - 1<sup>o</sup>. een dochtermaatschappij is of
    - 2<sup>o</sup>. op het maatschappelijke belang gerichte werkzaamheden verricht, de raad van toezicht met dat lidmaatschap heeft ingestemd en, indien van toepassing, is voldaan aan de door de raad van toezicht daarbij gestelde voorwaarden;
  - d. het eerdere lidmaatschap van het bestuur of de raad van toezicht van een toegelaten instelling of haar directe rechtsvoorganger, indien ten tijde van dat lidmaatschap in verband met een ondeugdelijke bedrijfsvoering aan die toegelaten instelling een aanwijzing als bedoeld in artikel 61d is gegeven of een maatregel als bedoeld in artikel 48, zevende lid, 61g, eerste, tweede of derde lid, 61h, eerste lid, 104a, eerste lid, 105, eerste lid, of 120b is opgelegd;
  - e. het lidmaatschap van een college van burgemeester en wethouders of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van gemeenten te behartigen;
  - f. het lidmaatschap van een college van gedeputeerde staten of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van provincies te behartigen;
  - g. het lidmaatschap van een dagelijks bestuur van een waterschap of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van waterschappen te behartigen en
  - h. een functie als ambtenaar bij het Rijk, een provincie, een gemeente of een waterschap en enige andere functie, indien de aan die functie verbonden werkzaamheden meebrengen dat een betrokkenheid ontstaat of kan ontstaan bij de werkzaamheden van de toegelaten instelling of bij de ontwikkeling of de uitvoering van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting.
5. Degene die voor benoeming in het bestuur, of in het bestuur van een dochtermaatschappij of een samenwerkingsvennootschap, in aanmerking wenst te komen, wordt niet daarin benoemd dan nadat hij aan de instantie die tot die benoeming bevoegd is een verklaring heeft overgelegd, die inhoudt dat hij niet eerder een bestuurlijke of toezichthoudende functie heeft bekleed bij enige rechtspersoon of vennootschap die op het maatschappelijke belang gerichte werkzaamheden verricht ten aanzien waarvan, als gevolg van zijn handelen of nalaten, een aanwijzing of maatregel is opgelegd en dat hij nooit voor een financieel-economisch delict is veroordeeld.
6. Iedere bestuurder kan te allen tijde worden geschorst en ontslagen door de raad van toezicht.
7. De statuten bevatten voorschriften omtrent de wijze waarop, in geval van ontstentenis of belet van de bestuurders, voorlopig in het bestuur wordt voorzien.

## **Artikel 26**

1. Aan de goedkeuring van de raad van toezicht zijn, behoudens in bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen, onderworpen de besluiten van het bestuur omtrent:
- a. overdracht of overgang van de door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van die onderneming aan een derde;
  - b. het aangaan of verbreken van duurzame samenwerking van de toegelaten instelling met een andere rechtspersoon of vennootschap dan wel als volledig aansprakelijke vennote in een commanditaire vennootschap of vennootschap onder

firma, indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is voor de toegelaten instelling;

c. het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, indien daarmee ten minste € 3 000 000 gemoeid is;

d. wijziging van de statuten of, bij een toegelaten instelling die een vereniging is, een voorstel daartoe;

e. ontbinding van de toegelaten instelling of, bij een toegelaten instelling die een vereniging is, een voorstel daartoe;

f. aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling van de toegelaten instelling;

g. gelijktijdige beëindiging of beëindiging binnen een kort tijdsbestek van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers van de toegelaten instelling;

h. ingrijpende wijziging in de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de toegelaten instelling of van personen die als zelfstandigen of in een rechtspersoon of vennootschap daarin werkzaam zijn;

i. het vervreemden van onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de toegelaten instelling, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan, telkens indien daarmee ten minste een bij algemene maatregel van bestuur bepaald bedrag gemoeid is, welk bedrag verschillend kan worden bepaald ten aanzien van verschillende categorieën beoogde verkrijgers van die zaken en aanhorigheden;

j. het vaststellen van het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid, en

k. andere, in de statuten bepaalde, voornemens dan die, bedoeld in de onderdelen a tot en met j.

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

3. Het ontbreken van de goedkeuring van de raad van toezicht van een besluit als bedoeld in het eerste lid tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van bestuur of bestuurders niet aan.

## **Artikel 27**

1. Aan de goedkeuring van Onze Minister, op een daartoe strekkend verzoek van de toegelaten instelling, zijn, behoudens in bij of krachtens algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen, onderworpen de besluiten van het bestuur omtrent:

a. het vervreemden van onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de toegelaten instelling, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan;

b. het vervreemden door de toegelaten instelling van aandelen in een dochtermaatschappij en

c. overdracht of overgang van de door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van die onderneming aan een derde.

2. Onze Minister kan besluiten om een besluit als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel a of c, niet goed te keuren in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, met dien verstande dat onder betrokkene als bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van die wet:

a. voor de toepassing van de artikelen 3, 4, 12, 26, 30 en 32 van die wet wordt verstaan de wederpartij van de toegelaten instelling en

b. voor de toepassing van de artikelen 28, derde lid, en 33 van die wet die wederpartij mede wordt verstaan.

3. Voordat Onze Minister toepassing geeft aan het tweede lid, kan hij het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies vragen als bedoeld in artikel 9 van die wet.

4. Een besluit als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel a of b, dat wordt genomen of uitgevoerd zonder dat Onze Minister het heeft goedgekeurd, is nietig.

5. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het verzoek, bedoeld in het eerste lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop Onze Minister degenen die een belang hebben bij de goedkeuring, bedoeld in dat lid, daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister zodanige besluiten kan goedkeuren dan wel zijn goedkeuring daaraan kan onthouden.

### **Artikel 28**

Besluiten van het bestuur kunnen bij of krachtens de statuten worden onderworpen aan de goedkeuring van de raad van toezicht en de algemene vergadering, voor zover uit de wet niet anders voortvloeit.

### **Artikel 29**

1. Indien naar het oordeel van het bestuur bij een toegelaten instelling of een met haar verbonden onderneming de financiële middelen ontbreken om haar werkzaamheden te kunnen voortzetten, meldt het dat onverwijld aan Onze Minister en de borgingsvoorziening. Het bestuur stelt voorts een plan voor financiële sanering van de toegelaten instelling op, indien de situatie, bedoeld in de eerste volzin, betrekking heeft op of gevolgen heeft voor het kunnen voortzetten van werkzaamheden als genoemd en bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 47, eerste lid, onderdelen a tot en met g.

2. Indien naar het oordeel van het bestuur een toegelaten instelling in enig kalenderjaar niet zal voldoen aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, meldt het dat onverwijld aan Onze Minister en aan degenen voor wie toepassing van artikel 48, zevende lid, tweede volzin, overigens directe gevolgen kan hebben.

### **Artikel 29a**

1. Het bestuur van de toegelaten instelling of een dochtermaatschappij doet onverwijld, op diens verzoek of eigener beweging, aan de raad van toezicht of Onze Minister mededeling van alle feiten en omstandigheden met betrekking tot welke het voor dat bestuur duidelijk is of redelijkerwijs duidelijk zou moeten zijn dat zij van invloed kunnen zijn op enig door hem te nemen besluit omtrent de goedkeuring van enig door dat bestuur daartoe aan hem ingevolge dit hoofdstuk voorgelegd plan of voornemen.

2. Het opzettelijk niet voldoen aan het eerste lid is een overtreding.

### **Artikel 29b**

Het bestuur voorziet in het behouden en ontwikkelen van de kennis en de vaardigheden die met inachtneming van het bij en krachtens deze wet bepaalde noodzakelijk zijn voor het geschikt blijven van natuurlijke personen voor het lidmaatschap van het bestuur.

### **§ 3. De raad van toezicht**

#### **Artikel 30**

1. De toegelaten instelling heeft een raad van toezicht. De raad bestaat uit drie of meer commissarissen die natuurlijke personen zijn.

2. De benoeming van commissarissen geschiedt voor de eerste maal bij de akte van oprichting. Opvolgende commissarissen worden benoemd door de raad van toezicht.

3. Alvorens de raad van toezicht commissarissen benoemt, verzoekt de toegelaten instelling Onze Minister om zijn zienswijze op de geschiktheid van de betrokken personen voor het lidmaatschap van de raad van toezicht en de betrouwbaarheid van die personen aan haar kenbaar te maken. Onze Minister kan binnen vier weken zijn zienswijze aan haar doen toekomen, welke termijn hij, onder schriftelijke kennisgeving daarvan aan de toegelaten instelling voor het verstrijken van die termijn, eenmalig met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste vier weken kan verlengen. Een benoeming als bedoeld in de eerste volzin zonder dat Onze Minister daarover een positieve zienswijze heeft uitgebracht is, indien dat niet het gevolg is van zijn handelen of nalaten, strijdig met het belang van de volkshuisvesting. Bij algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de geschiktheid van personen voor het lidmaatschap van de raad van toezicht en de betrouwbaarheid van die personen. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit lid.

4. Een commissaris wordt benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar, en kan een maal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd.

5. De raad van toezicht is zodanig samengesteld dat de commissarissen ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. Een commissaris is deskundig en heeft geen persoonlijk belang in de toegelaten instelling of de door haar in stand gehouden onderneming. Er is geen arbeidsovereenkomst als bedoeld in artikel 610 lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek tussen een commissaris en de toegelaten instelling.

6. Het lidmaatschap van de raad van toezicht is onverenigbaar met:

- a. het lidmaatschap van een bestuur van een toegelaten instelling;
- b. het eerdere lidmaatschap van het bestuur van de toegelaten instelling of haar directe rechtsvoorganger;

- c. het eerdere lidmaatschap van de raad van toezicht van een toegelaten instelling of haar directe rechtsvoorganger, indien ten tijde van dat lidmaatschap in verband met een ondeugdelijke bedrijfsvoering aan die toegelaten instelling een aanwijzing als bedoeld in artikel 61d is gegeven of een maatregel als bedoeld in artikel 48, zevende lid, 61g, eerste, tweede of derde lid, 61h, eerste lid, 104a, eerste lid, 105, eerste lid, of 120b is opgelegd;

- d. het lidmaatschap van enige raad van toezicht, raad van commissarissen of dienovereenkomstige andere toezichthoudende instantie, indien een ander lid van de raad van toezicht van de betrokken toegelaten instelling zitting heeft in die zodanige raad of instantie;

- e. het lidmaatschap van een orgaan van, en een functie bij, een andere rechtspersoon of vennootschap die op het maatschappelijke belang gerichte werkzaamheden verricht, indien een bestuurder van de toegelaten instelling bestuurder is van die rechtspersoon of vennootschap;

- f. het lidmaatschap van een college van burgemeester en wethouders van een gemeente waar de toegelaten instelling haar woonplaats heeft of feitelijk werkzaam

is, of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van gemeenten te behartigen;

g. het lidmaatschap van een college van gedeputeerde staten van een provincie waar de toegelaten instelling haar woonplaats heeft of feitelijk werkzaam is, of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van provincies te behartigen;

h. het lidmaatschap van een dagelijks bestuur van een waterschap waar de toegelaten instelling haar woonplaats heeft of feitelijk werkzaam is, of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van waterschappen te behartigen, en

i. een functie als ambtenaar bij het Rijk, een provincie, een gemeente of een waterschap en enige andere functie, indien de aan die functie verbonden werkzaamheden meebrengen dat een betrokkenheid ontstaat of kan ontstaan bij de werkzaamheden van de toegelaten instelling of bij de ontwikkeling of de uitvoering van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting.

7. Degene die voor benoeming in de raad van toezicht, of in de raad van toezicht van een dochtermaatschappij, in aanmerking wenst te komen, wordt niet daarin benoemd dan nadat hij aan de instantie die tot die benoeming bevoegd is een verklaring heeft overgelegd, die inhoudt dat hij niet eerder een bestuurlijke of toezichthoudende functie heeft bekleed bij enige rechtspersoon of vennootschap die op het maatschappelijke belang gerichte werkzaamheden verricht ten aanzien waarvan, als gevolg van zijn handelen of nalaten, een aanwijzing of maatregel is opgelegd en dat hij nooit voor een financieel-economisch delict is veroordeeld.

8. Commissarissen kunnen huurders van woongelegenheden van toegelaten instellingen zijn.

9. De statuten bepalen in elk geval, dat:

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

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

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

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

e. indien geen voordracht is gedaan als bedoeld in onderdeel a of b, de raad van toezicht er zorg voor draagt dat hetzelfde aantal commissarissen uit de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling wordt benoemd als waarop een

zodanige voordracht betrekking zou kunnen hebben gehad, met dien verstande dat door die benoeming niet in strijd met het bepaalde bij of krachtens dit artikel mag worden gekomen.

10. Het aantal op grond van het negende lid, onderdeel a of b, voorgedragen commissarissen of het aantal op grond van het negende lid, onderdeel e, benoemde commissarissen, is zodanig, dat zij tezamen ten minste een derde deel en niet de meerderheid van de raad van toezicht kunnen uitmaken.

11. De statuten bevatten voorschriften omtrent:

a. de wijze waarop, in geval van ontstentenis of belet van de commissarissen, voorlopig in de raad van toezicht wordt voorzien en

b. het, door de raad van toezicht onder begeleiding van bij de statuten te bepalen personen of instanties buiten de toegelaten instelling, met een bij de statuten te bepalen frequentie van ten minste een maal per twee jaar beoordelen van het functioneren van die raad.

### **Artikel 31**

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

2. De raad van toezicht voorziet in het behouden en ontwikkelen van de kennis en de vaardigheden die met inachtneming van het bij en krachtens deze wet bepaalde noodzakelijk zijn voor het geschikt blijven van personen voor het lidmaatschap van de raad van toezicht.

3. Artikel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing op de taakvervulling door commissarissen van toegelaten instellingen.

4. In bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te bepalen gevallen stelt de raad van toezicht Onze Minister op de hoogte van zijn werkzaamheden ter uitoefening van zijn taak, bedoeld in het eerste lid.

### **Artikel 32**

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

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

### **Artikel 33**

1. De ondernemingskamer van het gerechtshof Amsterdam kan op verzoek een commissaris of de raad van toezicht ontslaan wegens verwaarlozing van zijn taak, wegens andere gewichtige redenen of wegens ingrijpende wijziging van de omstandigheden op grond waarvan het aanblijven als commissaris of als raad van toezicht redelijkerwijs niet van de toegelaten instelling kan worden verlangd. Het verzoek kan worden ingediend door de toegelaten instelling, te dezen vertegenwoordigd door het bestuur of de raad van toezicht, of door Onze Minister.

2. De raad van toezicht of Onze Minister kan een commissaris schorsen. De schorsing vervalt van rechtswege, indien de toegelaten instelling of Onze Minister



niet binnen een maand na de aanvang van de schorsing een verzoek tot ontslag bij de ondernemingskamer heeft ingediend.

#### **Artikel 34**

(vervallen)

#### **§ 4. De jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag**

#### **Artikel 35**

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

2. In de jaarrekening waardeert het bestuur, overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven nadere voorschriften, de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde.

3. De jaarrekening wordt vastgesteld binnen zes maanden na afloop van het betrokken boekjaar van de toegelaten instelling. De vaststelling geschiedt in geval van een toegelaten instelling die een stichting is door de raad van toezicht en in geval van een toegelaten instelling die een vereniging is door de algemene vergadering, tenzij de statuten hiertoe de raad van toezicht aanwijzen. Vaststelling van de jaarrekening strekt niet tot kwijting aan een bestuurder onderscheidenlijk commissaris.

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

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

6. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening.

#### **Artikel 36**

1. Het bestuur stelt, onverminderd het vierde lid, jaarlijks een jaarverslag op, waarop van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek uitsluitend de afdelingen 7, 8 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn, met uitzondering van de bepalingen van die afdelingen die gezien hun inhoud niet op verenigingen of stichtingen van toepassing kunnen zijn, en van bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bepalingen of delen van bepalingen van die afdelingen. Artikel 35, eerste lid, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.

2. In het jaarverslag wordt een opgave opgenomen van de nevenfuncties van een bestuurder als bedoeld in artikel 25, eerste lid, en van een commissaris als bedoeld in artikel 30, eerste lid.

3. In het jaarverslag doet de raad van toezicht afzonderlijk verslag van de wijze waarop hij in het verslagjaar toepassing heeft gegeven aan het bepaalde bij en

krachtens de artikelen 26, 31, eerste en tweede lid, en 35, derde lid, en van de naleving in dat jaar van het bepaalde bij en krachtens artikel 30.

4. Bij de toepassing van het eerste, tweede en derde lid wordt mede, afzonderlijk, verslag gedaan ten aanzien van de met de betrokken toegelaten instelling verbonden ondernemingen, met uitzondering van de samenwerkingsvennootschappen waarin zij vennote bij wijze van geldschieting is.

### **Artikel 36a**

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

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

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

4. De toegelaten instelling stelt een overzicht op met verantwoordingsgegevens over het verslagjaar, welk overzicht mede betrekking heeft op de met haar verbonden ondernemingen. Het overzicht wordt ingericht overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften, mede ter uitvoering van artikel 49, zevende lid, eerste volzin.

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

### **Artikel 37**

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

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

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

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

- b. een assurance-rapport inzake het volkshuisvestingsverslag en het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, en
  - c. een verslag omtrent het onderzoek, bedoeld in het eerste lid, uit te brengen aan het bestuur en de raad van toezicht, waarbij de accountant ten minste melding maakt van zijn bevindingen met betrekking tot de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverstrekking.
4. De jaarrekening wordt niet vastgesteld, indien het daartoe bevoegde orgaan geen kennis heeft kunnen nemen van de verklaring, bedoeld in het derde lid, onderdeel a, die aan de jaarrekening moest zijn toegevoegd, tenzij onder de overige gegevens een wettige grond wordt medegedeeld waarom die verklaring ontbreekt.
5. Bij ministeriële regeling worden nadere voorschriften gegeven omtrent het onderzoek, bedoeld in het eerste lid.

### **Artikel 38**

1. De toegelaten instelling doet jaarlijks voor 1 juli aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar zij haar woonplaats heeft, aan de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, aan Onze Minister en aan de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, toekomen:
- a. de ingevolge de artikelen 35 tot en met 36a opgestelde stukken over het aan die datum voorafgaande kalenderjaar en
  - b. de verklaring, bedoeld in artikel 37, derde lid, onderdeel a.
2. De toegelaten instelling doet jaarlijks voor 1 juli aan Onze Minister toekomen:
- a. het assurance-rapport, bedoeld in artikel 37, derde lid, onderdeel b;
  - b. het accountantsverslag, bedoeld in artikel 37, derde lid, onderdeel c, en
  - c. een bestuursverklaring bij de gegevens die zijn opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid.
3. De toegelaten instelling doet, indien zij van gemeenten als bedoeld in het eerste lid zienswijzen ontvangt op stukken als bedoeld in onderdeel a van dat lid, die zienswijzen onverwijld aan Onze Minister toekomen.
4. Onze Minister beoordeelt de stukken, bedoeld in het eerste, tweede en derde lid, en doet zijn oordeel aan de toegelaten instelling en de betrokken in de aanhef van het eerste lid bedoelde colleges toekomen. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent die beoordeling.

### **§ 5. Verdere bepalingen**

#### **Artikel 39**

Onze Minister en de huurdersorganisaties, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, zijn naast degenen, genoemd in artikel 346 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, bevoegd tot het indienen van een verzoek als bedoeld in artikel 345 van dat boek.

### **Afdeling 3. Werkzaamheden**

#### **§ 1. Relatie met de gemeente**

##### **Artikel 40**

De toegelaten instellingen, de samenwerkingsvennootschappen en, voor zover zij werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting, de andere met toegelaten instellingen verbonden ondernemingen zijn uitsluitend feitelijk werkzaam in gemeenten in Nederland, in gemeenten in de directe nabijheid van Nederland of in de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba.

##### **Artikel 41**

1. Indien de toegelaten instelling voornemens is feitelijk werkzaam te zijn in een gemeente in Nederland, vraagt zij een verklaring van geen bezwaar aan bij het college van burgemeester en wethouders van die gemeente en van de gemeente waar zij haar woonplaats heeft.

2. De toegelaten instelling is niet feitelijk werkzaam in een gemeente als eerstbedoeld in het eerste lid, indien een college van burgemeester en wethouders als bedoeld in dat lid bezwaar daartegen heeft gemaakt, of zolang zij niet van elk van die colleges van burgemeester en wethouders een verklaring van geen bezwaar heeft ontvangen.

3. De toegelaten instelling doet de verklaringen van geen bezwaar toekomen aan Onze Minister met de stukken, bedoeld in artikel 38, eerste lid, voor de in dat lid bedoelde datum.

4. Indien een toegelaten instelling niet binnen twee maanden nadat zij een aanvraag als bedoeld in het eerste lid heeft ingediend van elk van de colleges van burgemeester en wethouders, bedoeld in dat lid, een verklaring van geen bezwaar heeft ontvangen, kan zij Onze Minister verzoeken om in het belang van de volkshuisvesting het feitelijk werkzaam zijn in de gemeente, eerstbedoeld in dat lid, goed te keuren.

5. Voordat Onze Minister op het verzoek, bedoeld in het vierde lid, beslist, stelt hij de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten, bedoeld in het eerste lid, die bezwaar hebben gemaakt tegen het feitelijk aldaar werkzaam zijn door de toegelaten instelling, in de gelegenheid hun zienswijzen daarop aan hem kenbaar te maken. Die colleges kunnen binnen vier weken nadien hun zienswijzen aan hem doen toekomen.

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

##### **Artikel 41a**

1. Indien de toegelaten instelling voornemens is feitelijk werkzaam te zijn in een gemeente in de directe nabijheid van Nederland, legt zij dat voornemen ter goedkeuring aan Onze Minister voor.

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

### **Artikel 41b**

1. Onze Minister kan, op verzoek van twee of meer aan elkaar grenzende gemeenten in Nederland, goedkeuren dat, in afwijking van de artikelen 40 en 41, de in een of meer van die gemeenten feitelijk werkzame toegelaten instellingen en samenwerkingsvennootschappen in al die gemeenten feitelijk werkzaam mogen zijn. Het besluit van Onze Minister wordt in de *Staatscourant* geplaatst.

2. Onze Minister geeft uitsluitend toepassing aan het eerste lid, indien de gemeenten, bedoeld in dat lid, in hun verzoek aannemelijk hebben gemaakt dat zij alle gelegen zijn in hetzelfde vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel te beschouwen gebied.

3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid.

### **Artikel 41c**

1. Na toepassing van artikel 41b, eerste lid, maken de toegelaten instellingen en de samenwerkingsvennootschappen, bedoeld in dat lid, in andere gemeenten dan die, bedoeld in dat lid, geen aanvang met het doen bouwen of verwerven van woongelegenheden of aanhorigheden als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel a, of van gebouwen of aanhorigheden als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdelen d en g, en verrichten geen handelingen met het oog op het maken van die aanvang. De eerste volzin is niet van toepassing op het bouwen van zodanige woongelegenheden of aanhorigheden ter plaatse van voordien daartoe gesloopte woongelegenheden of hun onroerende of infrastructurele aanhorigheden.

2. Het eerste lid is niet van toepassing, indien en zolang de toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen, bedoeld in artikel 41b, eerste lid, zich bij hun werkzaamheden in het bijzonder richten op de huisvesting van bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën van personen. Andere toegelaten instellingen als bedoeld in dat lid kunnen Onze Minister verzoeken om een ontheffing van het verbod, bedoeld in dat lid, op welk verzoek Onze Minister mede ten aanzien van de betrokken samenwerkingsvennootschappen beslist.

3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de bij het verzoek, bedoeld in het tweede lid, tweede volzin, te verstrekken gegevens, de wijze waarop de toegelaten instelling degenen die een belang hebben bij de in die volzin bedoelde ontheffing daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister die ontheffing kan verlenen of weigeren.

### **Artikel 41d**

Bij algemene maatregel van bestuur kunnen gebieden als bedoeld in artikel 41b, tweede lid, worden aangewezen, bij welke aanwijzing artikel 41c van overeenkomstige toepassing is.

### **Artikel 42**

1. De toegelaten instelling draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is. De eerste volzin is niet van toepassing, zolang die gemeenten geen bescheiden aan de toegelaten instelling hebben verstrekt, waarin zij op hoofdlijnen een toegelicht inzicht verschaffen in hun voorgenomen volkshuisvestingsbeleid, waarover zij met betrekking tot onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben overleg hebben gevoerd met die

gemeenten. Onze Minister behandelt geschillen tussen gemeenten en toegelaten instellingen omtrent de bijdragen van toegelaten instellingen aan het in die gemeenten geldende volkshuisvestingsbeleid.

2. De toegelaten instelling zet haar middelen bij voorrang in om te voldoen aan het eerste lid, eerste volzin, en overigens ten behoeve van de volkshuisvesting, waartoe, in bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen, behoort het inzetten van middelen ten behoeve van het door andere toegelaten instellingen toepassing geven aan die volzin. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de indicatie van de middelen welke de toegelaten instelling ter uitvoering van de eerste volzin ter beschikking staan.

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

### **Artikel 43**

1. De toegelaten instelling stelt een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden, waaruit de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is kunnen afleiden welke werkzaamheden op hun grondgebied zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt. Het overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende vijf kalenderjaren en heeft mede betrekking op de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen.

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

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

### **Artikel 44**

1. De toegelaten instelling draagt er zorg voor dat de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, en de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, jaarlijks op 1 juli beschikken over het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid.

2. De toegelaten instelling verzoekt jaarlijks, tegelijk met de toezending van het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid, om een overleg met de betrokken colleges van burgemeester en wethouders en de organisaties en commissies, bedoeld in het eerste lid, met het oog op te maken afspraken over de uitvoering van het in de betrokken gemeenten geldende volkshuisvestingsbeleid in ten minste het kalenderjaar dat direct volgt op de in het eerste lid bedoelde datum.

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

4. Indien het overleg, bedoeld in het tweede lid, niet binnen zes maanden na aanvang daarvan tot afspraken als bedoeld in dat lid leidt, leggen het college van burgemeester en wethouders, de toegelaten instelling of de organisaties en commissies, bedoeld in het tweede lid, het geschil dat aan het tot stand komen van die afspraken in de weg staat binnen vier weken na het ontstaan van het geschil schriftelijk en onderbouwd ter behandeling voor aan Onze Minister, die vervolgens een bindende uitspraak doet.

5. Onze Minister betreft bij de behandeling, bedoeld in het vierde lid, het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid, de financiële mogelijkheden van de toegelaten instelling en de bij of krachtens deze wet gegeven voorschriften, en stelt het betrokken college van burgemeester en wethouders, de betrokken toegelaten instelling en de betrokken organisaties en commissies binnen zes weken in kennis van zijn bindende uitspraak over het geschil, bedoeld in het vierde lid.

6. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het vierde en vijfde lid.

#### **Artikel 44a**

1. De toegelaten instelling doet jaarlijks voor 15 december volgend op de in artikel 44, eerste lid, bedoelde datum aan Onze Minister, aan de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, en aan de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, toekomen:

a. een overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften ingericht overzicht omtrent de onderwerpen, bedoeld in artikel 43, eerste lid, welk overzicht mede betrekking heeft op de met haar verbonden ondernemingen;

b. indien van toepassing: de op grond van artikel 44, tweede lid, gemaakte afspraken en

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

2. Onze Minister beoordeelt het overzicht en doet zijn oordeel aan de toegelaten instelling toekomen. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent die beoordeling.

#### **Artikel 44b**

1. De toegelaten instelling verstrekt aan de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, en aan de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder:

a. gegevens over haar werkzaamheden met betrekking tot de financiering waarvan een zodanige gemeente zich borg heeft gesteld en

b. andere gegevens, waarvan kennisneming naar het oordeel van die colleges, organisaties of commissies wenselijk is uit het oogpunt van een goede beoordeling van de wijze waarop die toegelaten instelling bijdraagt aan of voornemens is bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in de betrokken gemeenten geldt.

2. Het eerste lid is niet van toepassing, indien en zolang een gemeente geen bescheiden aan de toegelaten instelling heeft verstrekt, waarin zij op hoofdlijnen een toegelicht inzicht verschaft in haar voorgenomen volkshuisvestingsbeleid, waarover

zij met betrekking tot onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben overleg heeft gevoerd met die gemeenten.

#### **Artikel 44c**

1. Voornemens voor door toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen te verrichten werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang zijn, behoudens in bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen, onderworpen aan de goedkeuring van Onze Minister. Zij legt daartoe die voornemens aan hem voor, nadat achtereenvolgens:

a. de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is over zodanige werkzaamheden waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben overleg hebben gevoerd met die gemeenten;

b. de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeente waar zij feitelijk werkzaam is, die het ter uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeente geldt noodzakelijk achten dat in die gemeente werkzaamheden als bedoeld in de aanhef worden verricht, behoudens in bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen, hebben nagegaan, in elk geval door middel van een algemene bekendmaking langs elektronische weg, of anderen dan toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen zodanige werkzaamheden wensen te verrichten;

c. die colleges, behoudens in bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen, schriftelijk hebben verklaard dat zij de onderdelen a en b hebben toegepast en daarbij toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen niet hebben bevoordeeld boven anderen die werkzaamheden als bedoeld in onderdeel a zouden kunnen willen verrichten;

d. die colleges schriftelijk hebben verklaard dat er geen anderen dan toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen de werkzaamheden, bedoeld in de aanhef, tegen de daartoe door de gemeente vooraf gestelde voorwaarden willen verrichten;

e. die colleges schriftelijk hebben verklaard dat zij het ter uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in de betrokken gemeenten geldt noodzakelijk achten dat de toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap bepaalde zodanige werkzaamheden verricht;

f. die colleges, behoudens in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, onverwijld na de toepassing van onderdeel b, of binnen een andere bij algemene maatregel van bestuur bepaalde termijn, aan de in de gemeente feitelijk werkzame toegelaten instellingen en samenwerkingsvennootschappen, de anderen, bedoeld in onderdeel c, en Onze Minister hebben medegedeeld welke werkzaamheden als bedoeld in de aanhef naar hun oordeel door toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen zouden moeten worden verricht, vergezeld van de algemene bekendmaking, bedoeld in onderdeel a, en de verklaringen, bedoeld in de onderdelen c en e, en onder de mededeling dat die anderen, indien zij zodanige werkzaamheden wensen te verrichten, binnen vier weken nadien hun bezwaren daartegen ter kennis van Onze Minister kunnen brengen;

g. Onze Minister niet binnen acht weken of binnen een andere bij algemene maatregel van bestuur bepaalde termijn, naar aanleiding van een bezwaar als bedoeld in onderdeel f, aan de toegelaten instelling en de colleges heeft medegedeeld dat zij of de samenwerkingsvennootschap de werkzaamheden, bedoeld in onderdeel f, niet mag verrichten;

h. zij de werkzaamheden, bedoeld in onderdeel f, nader heeft uitgewerkt en



i. zij van de borgingsvoorziening de zienswijze op die werkzaamheden heeft ontvangen.

2. De toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap voegt de nadere uitwerkingen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel h, en de zienswijze, bedoeld in het eerste lid, onderdeel i, bij de aan Onze Minister ter goedkeuring voor te leggen voornemens.

3. Onze Minister kan zijn goedkeuring aan het verrichten van werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid, onderdeel f, uitsluitend onthouden, indien naar zijn oordeel:

a. niet is of wordt voldaan aan het bepaalde bij of krachtens het eerste, tweede of vierde lid of

b. bij het verrichten van die werkzaamheden, met inachtneming van de zienswijze, bedoeld in het eerste lid, onderdeel i, onvoldoende financiële middelen beschikbaar zullen zijn om de werkzaamheden van de toegelaten instelling, genoemd en bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 47, eerste lid, onderdelen a tot en met g, te kunnen verrichten.

4. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het verzoek, bedoeld in de aanhef van het eerste lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop de bezwaren, bedoeld in het eerste lid, onderdeel f, kenbaar dienen te worden gemaakt en de gronden waarop Onze Minister zijn goedkeuring kan onthouden aan werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid, onderdeel f.

## **§ 2. Het gebied van de volkshuisvesting**

### **Artikel 45**

1. De toegelaten instellingen, de met hen verbonden ondernemingen van welke zij de enige aandeelhoudster zijn en de samenwerkingsvennootschappen zijn uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Indien een toegelaten instelling een deel van de aandelen van een met haar verbonden onderneming houdt, is die onderneming, overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, ten minste naar rato van dat deel werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting.

2. Het gebied van de volkshuisvesting omvat uitsluitend het door de toegelaten instelling, of door een met haar verbonden onderneming:

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

b. in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;

c. aan bewoners van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden, en aan leden van wooncoöperaties aan welke zij zodanige woongelegenheden heeft vervreemd, verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, en, aan personen die haar te kennen geven een zodanige woongelegenschap te willen betrekken, verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met hun huisvesting;

d. doen bouwen en verwerven van gebouwen die een maatschappelijke gebruiksbestemming hebben en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige

gebouwen en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;

e. in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar gebouwen als bedoeld in onderdeel d en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;

f. bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling of ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden, voor zover:

1°. dat bijdragen als zodanig onderdeel uitmaakt van afspraken als bedoeld in artikel 44, tweede lid;

2°. met dat bijdragen per woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b, ten hoogste een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen bedrag is gemoeid;

g. doen bouwen en verwerven van gebouwen die een bedrijfsmatige gebruiksbestemming hebben en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige gebouwen en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;

h. in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar gebouwen als bedoeld in onderdeel g en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving, en

i. verrichten van de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met h, waartoe behoren het verwerven of slopen van onroerende zaken, indien dat geschiedt met het oog op het op de grond waar die zaken gelegen zijn verrichten van werkzaamheden overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens de onderdelen a, d en g, het derde of vierde lid en het zesde lid.

3. Het gebied van de volkshuisvesting omvat de werkzaamheden, genoemd in het tweede lid, onderdelen d tot en met h, die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en, voor zover daarmee verband houdende, de werkzaamheden, bedoeld in het tweede lid, onderdeel i, voor zover deze worden verricht in gebieden waar woongelegenheden in eigendom van toegelaten instellingen gelegen zijn, en voor zover de gebouwen, bedoeld in de onderdelen d en g van dat lid, een op een wijk, buurt of buurtschap in een zodanig gebied gerichte functie hebben.

4. Het gebied van de volkshuisvesting omvat de werkzaamheden, genoemd in het tweede lid, onderdelen a tot en met h, die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en, voor zover daarmee verband houdende, de werkzaamheden, bedoeld in het tweede lid, onderdeel i, voor zover:

a. zij worden verricht in gebieden waar woongelegenheden in eigendom van toegelaten instellingen gelegen zijn, en voor zover de gebouwen, bedoeld in de onderdelen d en g van dat lid, een op een wijk, buurt of buurtschap in een zodanig gebied gerichte functie hebben;

b. zij worden verricht op bebouwde grond;

c. indien zij door toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen worden verricht op niet bebouwde grond: die werkzaamheden bijdragen aan de diensten van algemeen economisch belang welke aan hen ingevolge artikel 47, eerste lid, zijn opgedragen, en

d. indien werkzaamheden als genoemd in het tweede lid, onderdeel g, en, voor zover daarmee verband houdende, werkzaamheden als bedoeld in het tweede lid, onderdeel i, door andere met toegelaten instellingen verbonden ondernemingen worden verricht op niet bebouwde grond: die werkzaamheden bijdragen aan het verrichten van hun andere werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

5. Het derde lid, eerste volzin, het vierde lid, aanhef en onderdelen a en b, en het ten aanzien daarvan bepaalde krachtens het zesde lid, is niet van toepassing op met toegelaten instellingen verbonden ondernemingen, met uitzondering van samenwerkingsvennootschappen.

6. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent het toepassingsbereik van het tweede lid, onderdelen c, d, f, g en i, en derde en vierde lid.

#### **Artikel 46**

1. De toegelaten instelling geeft, behoudens het bepaalde bij en krachtens de artikelen 50 en 50a en artikel II, derde lid, derde en vierde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, voorrang aan:

a. het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting, en

b. de werkzaamheden, genoemd in artikel 45, tweede lid, onderdelen a, b en c, en, voor zover daarmee verband houdende, de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel i, voor zover die te verhuren woongelegenheden betreffen met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag.

2. De toegelaten instelling verhuurt aan ten minste een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen percentage van huishoudens als eerstbedoeld of laatstbedoeld in artikel 20, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag, die in aanmerking komen voor een huurtoeslag in de zin van die wet, woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in dat lid eerstgenoemde respectievelijk laatstgenoemde bedrag. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van de eerste volzin.

### **§ 3. Diensten van algemeen economisch belang**

#### **Artikel 47**

1. Als diensten van algemeen economisch belang zijn, behoudens het bepaalde bij en krachtens de artikelen 50 en 50a en artikel II, derde lid, derde en vierde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, aan de toegelaten instellingen en aan de samenwerkingsvennootschappen opgedragen:

a. het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting;

b. het doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde te verhuren woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;

c. het bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen van voor permanent verblijf bedoelde te verhuren woongelegenheden die geen zelfstandige woning zijn als bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met een huurprijs die hoger is dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden,

daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;

d. het doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde, anders dan in verband met verhuren toe te wijzen, woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede het bezwaren, toewijzen, vervreemden en doen slopen van haar zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;

e. de werkzaamheden, genoemd in het bepaalde bij en krachtens artikel 45, tweede lid, onderdelen b en c, en zesde lid, voor zover zij woongelegenheden als bedoeld in onderdeel b, c of d van dit artikel of hun onroerende of infrastructurele aanhorigheden betreffen;

f. de bij algemene maatregel van bestuur te bepalen werkzaamheden als genoemd in het bepaalde bij en krachtens artikel 45, tweede lid, onderdelen d, e en f, en derde en zesde lid, en

g. de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd en bedoeld in de onderdelen a tot en met f, waartoe behoren het verwerven of slopen van onroerende zaken, indien dat geschiedt met het oog op het op de grond waar die zaken gelegen zijn verrichten van werkzaamheden overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens de onderdelen b, d en f en het vijfde lid.

2. De toegelaten instellingen en de samenwerkingsvennootschappen komt uitsluitend compensatie toe voor de werkzaamheden, genoemd en bedoeld in het eerste lid. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent de compensatie.

3. De opdracht, bedoeld in het eerste lid, heeft een werkingsduur van 25 jaar. Onze Minister begint uiterlijk vijf jaar voor het einde van die werkingsduur een onderzoek naar de noodzaak, de doeltreffendheid en de effecten in de praktijk van die opdracht. Hij rondt dat onderzoek uiterlijk twee jaar nadien af.

4. Indien, na het verstrijken van de werkingsduur van een opdracht als bedoeld in het eerste lid, werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting niet opnieuw als diensten van algemeen economisch belang worden opgedragen, blijft het recht op compensatie voor die werkzaamheden bestaan, indien daarmee voor dat verstrijken een aanvang is gemaakt, of met betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat het maken van die aanvang wordt beoogd, en zolang zij als zodanig voortduren. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van de eerste volzin.

5. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent het toepassingsbereik van het eerste lid, onderdeel g.

## **Artikel 48**

1. De toegelaten instelling gaat, behoudens het bepaalde bij en krachtens de artikelen 50 en 50a en artikel II, derde lid, derde en vierde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, gedurende 25 jaar met betrekking tot ten minste 90% van haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, slechts overeenkomsten van huur en verhuur aan, indien het huishoudinkomen niet hoger is dan de inkomensgrens, of indien in die woongelegenheden bij algemene maatregel van bestuur te bepalen categorieën van personen worden gehuisvest. Bij ministeriële regeling worden voorschriften gegeven omtrent de in verband met de toepassing van de eerste volzin aan de toegelaten instelling te verstrekken gegevens.

2. Indien de toegelaten instelling woongelegenheden als bedoeld in het eerste lid verhuurt aan of heeft ondergebracht in een rechtspersoon of vennootschap welke overeenkomsten als bedoeld in dat lid 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, overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven nadere voorschriften, zorg voor dat die rechtspersoon of vennootschap met betrekking tot die woongelegenheden het bepaalde bij en krachtens dat lid naleeft, en is de ministeriële regeling, bedoeld in de tweede volzin van dat lid, van toepassing op de aan die rechtspersoon of vennootschap te verstrekken gegevens.

3. De toegelaten instelling gaat met betrekking tot haar andere woongelegenheden dan die, bedoeld in het eerste lid, overeenkomsten van huur en verhuur aan overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften.

4. De toegelaten instelling gebruikt gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen uitsluitend voor de uitvoering van het eerste en derde lid, van artikel 45, tweede lid, onderdeel c, voor zover dat onderdeel op diensten aan leden van wooncoöperaties betrekking heeft, en van krachtens deze wet gegeven voorschriften, indien die zodanig zijn dat de hoogte van dat inkomen voor een goede uitvoering daarvan bepalend of medebepalend is. Zij draagt er zorg voor dat de in het tweede lid bedoelde rechtspersoon of vennootschap dienovereenkomstig handelt.

5. Een of meer toegelaten instellingen kunnen Onze Minister verzoeken voor hen een lager percentage te bepalen dan het percentage, genoemd in het eerste lid. Bij het verzoek maken de verzoekende toegelaten instelling of instellingen aannemelijk dat de verhouding tussen de vraag naar en het aanbod van woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, zodanig is dat zij het eerste lid van dit artikel redelijkerwijs niet kunnen naleven. Bij het verzoek voegen zij voorts een voorstel voor de bepaling voor een of meer andere toegelaten instellingen van een zodanig hoger percentage dan het percentage, genoemd in het eerste lid, dat de betrokken toegelaten instellingen gezamenlijk voldoen aan dat lid. Bij inwilliging van het verzoek bepaalt Onze Minister dat lagere en dat hogere percentage op een zodanige wijze, dat de toegelaten instellingen op welke zijn besluit daartoe betrekking heeft gezamenlijk voldoen aan het eerste lid. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent de toepassing van dit lid.

6. De toegelaten instelling gaat gedurende 25 jaar met betrekking tot gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, op welke de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel f, van toepassing is, behoudens in bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen slechts overeenkomsten van huur en verhuur aan met verenigingen of stichtingen die zich blijkens hun statuten uitsluitend ten doel stellen diensten te leveren of werkzaamheden te verrichten die zijn gericht op het maatschappelijke belang, of met overheidsinstellingen.

7. Onze Minister beoordeelt jaarlijks voor 1 december of de toegelaten instelling in het aan die datum voorafgaande jaar het bepaalde bij en krachtens het eerste tot en met vierde en zesde lid heeft nageleefd of doen naleven, waarbij hij, indien van toepassing, het betrokken in het vijfde lid bedoelde percentage in aanmerking neemt, en verstrekt dat oordeel aan de toegelaten instelling. Hij kan overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften besluiten, dat de toegelaten instelling geen compensatie toekomt voor werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang. Dat besluit is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

#### **§ 4. Administratieve scheiding en vermogensscheiding**

##### **Artikel 48a**

Het bepaalde bij en krachtens deze paragraaf is slechts van toepassing, indien en zolang de toegelaten instelling geen toepassing geeft aan artikel 50a.

##### **Artikel 49**

1. De toegelaten instellingen houden een zodanige administratie bij dat de registratie van de activa en passiva die zijn verbonden met de diensten van algemeen economisch belang welke aan hen en aan de samenwerkingsvennootschappen zijn opgedragen, respectievelijk met hun overige werkzaamheden, gescheiden is. De eerste volzin is niet van toepassing, indien:

a. de totale nettojaaronzet van een toegelaten instelling minder dan € 30 miljoen heeft bedragen gedurende twee boekjaren, en het aandeel in die omzet van haar werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang in die jaren minder was dan 5%, en

b. in enig boekjaar het aandeel van haar investeringen in werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang in het totaal van haar investeringen minder was dan 10%.

Het bedrag, genoemd in de tweede volzin, wordt jaarlijks bij ministeriële regeling gewijzigd met het basishuurverhogingspercentage, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

2. Toegelaten instellingen die werkzaamheden verrichten welke de handel tussen lidstaten van de Europese Unie niet op merkbare wijze ongunstig kunnen beïnvloeden, van welke de totale nettojaaronzet minder dan € 40 miljoen heeft bedragen gedurende twee boekjaren, of ten aanzien van welke de door hen in enigerlei vorm ontvangen overheidssteun is vastgesteld ingevolge een open, doorzichtige en niet-discriminerende procedure houden een zodanige administratie bij dat:

a. de registratie van de lasten en baten van hun verschillende werkzaamheden gescheiden zijn;

b. alle lasten en baten, op grond van consequent toegepaste en objectief te rechtvaardigen beginselen inzake kostprijsadministratie, correct worden toegerekend en

c. de beginselen inzake kostprijsadministratie volgens welke de administratie wordt gevoerd, duidelijk zijn vastgelegd.

3. De toegelaten instellingen, bedoeld in de aanhef van het tweede lid, bewaren de in de onderdelen a, b en c van dat lid bedoelde gegevens gedurende vijf jaar, gerekend vanaf het einde van het boekjaar waarop de gegevens betrekking hebben.

4. Indien de Europese Commissie verzoekt om terbeschikkingstelling van gegevens als bedoeld in het bepaalde bij en krachtens dit artikel, verstrekken de toegelaten instellingen, bedoeld in de aanhef van het tweede lid, Onze Minister op diens verzoek binnen de door hem gestelde termijn de desbetreffende gegevens. Onze Minister doet de gegevens toekomen aan de Europese Commissie.

5. Het in het tweede lid, aanhef, genoemde bedrag kan bij ministeriële regeling worden gewijzigd, indien de wijziging voortvloeit uit een bindend besluit van een instelling van de Europese Unie.

6. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid, de wijze van scheiding door de toegelaten instellingen van baten, lasten, activa en passiva, en omtrent het beschikbaar komen van financiële middelen voor de uitvoering van de diensten van algemeen

economisch belang welke aan hen en aan de samenwerkingsvennootschappen zijn opgedragen, respectievelijk van hun overige werkzaamheden.

7. De administratie en het in artikel 36a, vierde lid, bedoelde overzicht van de toegelaten instellingen worden met inachtneming van het eerste tot en met zesde lid ingericht, behoudens het bepaalde bij en krachtens artikel 50 en artikel II, derde lid, derde en vierde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent de inrichting van de administratie, bedoeld in de eerste volzin.

## **Artikel 50**

1. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling bepalen dat werkzaamheden als genoemd en bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 47, eerste lid, onderdelen b tot en met f, ten aanzien van een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.

2. Bij toepassing van het eerste lid:

- a. is artikel 21d mede van toepassing ten aanzien van die werkzaamheden;
- b. behoren de betrokken werkzaamheden niet tot de werkzaamheden waaraan de betrokken toegelaten instelling ingevolge artikel 46, aanhef en eerste lid, onderdeel b, voorrang geeft;
- c. komt de betrokken toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap geen compensatie toe voor de betrokken werkzaamheden;
- d. is artikel 48 niet van toepassing op die werkzaamheden en
- e. worden de baten, lasten, activa en passiva die zijn verbonden met die werkzaamheden administratief samengevoegd met die, verbonden met de overige werkzaamheden van de betrokken toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.

3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het verzoek, bedoeld in het eerste lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop Onze Minister degenen die een belang hebben bij toepassing van dat lid daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister dat lid kan toepassen dan wel van die toepassing kan afzien.

## **§ 5. Juridische scheiding**

### **Artikel 50a**

1. Om een juridische scheiding te bewerkstelligen brengt de toegelaten instelling haar werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en alle daarmee samenhangende baten, lasten, activa en passiva, overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te geven voorschriften onder in een of meer woningvennootschappen.

Woningvennootschappen zijn naamloze vennootschappen als bedoeld in artikel 64 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 175 van dat boek.

2. De toegelaten instelling stelt een voorstel tot bewerkstelling van de juridische scheiding op. Zij kan, overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, daarin opnemen dat andere werkzaamheden en daarmee samenhangende baten, lasten, activa en passiva dan die, bedoeld in het eerste lid, eerste volzin, in een woningvennootschap worden ondergebracht. Bij

toepassing van de tweede volzin van dit lid is artikel 50, tweede lid, van overeenkomstige toepassing.

### **Artikel 50b**

1. De toegelaten instelling bewerkstelligt geen juridische scheiding dan nadat Onze Minister dat heeft goedgekeurd. Zij doet daartoe het voorstel, bedoeld in artikel 50a, tweede lid, aan hem toekomen. Onze Minister neemt binnen twaalf weken na ontvangst van het voorstel een besluit omtrent de goedkeuring, welke termijn hij, door schriftelijke kennisgeving daarvan aan de toegelaten instelling, telkens kan verlengen met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste zes weken, van welke verlenging hij kennis geeft voor het verstrijken van de eerstgenoemde dan wel de voor de laatste maal verlengde termijn.

2. Op een verzoek om goedkeuring van een voorgenomen juridische scheiding zijn de artikelen 21, eerste lid en tweede lid, tweede volzin, en 53, tweede lid en derde lid, aanhef en onderdeel a, van overeenkomstige toepassing.

3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het voorstel, bedoeld in het eerste lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop de toegelaten instelling degenen die een belang hebben bij de juridische scheiding daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister die scheiding kan goedkeuren dan wel zijn goedkeuring daaraan kan onthouden.

### **Artikel 50c**

1. De toegelaten instelling is terstond na de bewerkstelling van een juridische scheiding de enige aandeelhouder van de woningvennootschappen.

2. Onze Minister kan, overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent gegeven voorschriften, bepalen dat de toegelaten instelling haar aandelen in een woningvennootschap in het openbaar ter overname aanbiedt.

## **§ 6. Verdere bepalingen**

### **Artikel 51**

De toegelaten instelling besteedt aan:

a. de werkzaamheden, genoemd in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, voor zover zij bestaan uit doen bouwen, en

b. de werkzaamheden, genoemd in artikel 45, tweede lid, onderdeel e, voor zover zij bestaan uit treffen van voorzieningen aan haar gebouwen en hun onroerende en infrastructurale aanhorigheden.

### **Artikel 53**

1. Een toegelaten instelling gaat slechts een fusie als bedoeld in artikel 309 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek aan, indien zij daarbij het vermogen van een of meer andere rechtspersonen onder algemene titel verkrijgt, of een andere toegelaten instelling daarbij haar vermogen onder algemene titel verkrijgt.

2. Een verzoek van een toegelaten instelling om goedkeuring van een voorgenomen fusie waarbij zij betrokken is, omvat in elk geval de door haar voorziene gevolgen van die fusie voor de volkshuisvesting in de gemeenten waar de toegelaten instelling die uit die fusie voortkomt voornemens is feitelijk werkzaam te zijn. Die toegelaten instelling voert overleg over dat verzoek met die gemeenten, alsmede met de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden



werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Zij dient een zodanig verzoek niet in dan nadat de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, aan haar hebben medegedeeld of zij met de voorgenomen fusie instemmen. Indien die organisaties en commissies niet met de voorgenomen fusie instemmen, kan Onze Minister die fusie slechts goedkeuren, indien daardoor naar zijn oordeel wordt voorkomen dat:

a. ten aanzien van de betrokken toegelaten instelling een situatie ontstaat als bedoeld in artikel 29, eerste lid, of 57, eerste lid, onderdeel a, of

b. een toegelaten instelling niet in staat is toepassing te geven aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin.

3. Een verzoek als bedoeld in het tweede lid gaat vergezeld van:

a. de zienswijzen daarop van de gemeenten, bedoeld in het tweede lid, en

b. indien artikel 27 van de Mededingingswet op de fusie van toepassing is, het oordeel daarover van de Autoriteit Consument en Markt, genoemd in artikel 2, eerste lid, van de Instellingswet Autoriteit Consument en Markt.

4. Onze Minister onthoudt in elk geval zijn goedkeuring aan de voorgenomen fusie, indien:

a. de verzoekende toegelaten instelling naar zijn oordeel niet aannemelijk heeft gemaakt dat het belang van de volkshuisvesting met die fusie beter is gediend dan met andere vormen van samenwerking tussen die toegelaten instelling en andere rechtspersonen of vennootschappen;

b. naar zijn oordeel de financiële continuïteit van de toegelaten instelling die uit die fusie zou voortkomen niet voldoende is gewaarborgd;

c. naar zijn oordeel de toegelaten instelling die uit die fusie zou voortkomen zou beschikken over een zodanig bedrag aan financiële middelen dat is aangetrokken van instellingen die behoren tot een categorie als bedoeld in artikel 21c, eerste lid, dat dat bedrag zou liggen boven een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen percentage van de overeenkomstig de artikelen 17 en 18 van de Wet waardering onroerende zaken aan de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van die toegelaten instelling toegekende waarde, vastgesteld overeenkomstig artikel 22, eerste lid, van die wet, of

d. het oordeel, bedoeld in het derde lid, onderdeel c, negatief is.

5. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het verzoek, bedoeld in het tweede lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop de toegelaten instelling degenen die een belang hebben bij de voorgenomen fusie daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister die fusie kan goedkeuren dan wel zijn goedkeuring daaraan kan onthouden.

6. Het tweede lid, derde lid, aanhef en onderdeel a, vierde lid, onderdeel b, en vijfde lid zijn van overeenkomstige toepassing op een splitsing als bedoeld in artikel 334a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek die geen juridische scheiding is.

### **Artikel 53a**

1. Een door Onze Minister aan te wijzen onafhankelijke instantie draagt er, door daartoe deskundige instanties aan te wijzen, zorg voor dat ten minste een maal per vier jaar bij elke toegelaten instelling mede ter plaatse een onderzoek kan worden verricht naar:

a. de resultaten van haar werkzaamheden, zowel uit het oogpunt van het belang van de volkshuisvesting als van het maatschappelijke belang van die werkzaamheden, en

b. de wijze waarop de belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid en op de kwaliteit van de governance.

2. De toegelaten instelling draagt er zorg voor dat het onderzoek, bedoeld in het eerste lid, door de daartoe door haar te benaderen deskundige instantie, bedoeld in dat lid, wordt verricht. De kosten van dat onderzoek komen voor haar rekening.

3. De deskundige instantie, bedoeld in het eerste lid, stelt telkens binnen zes weken na afloop van een onderzoek een rapport met haar bevindingen vast. Zij zendt het rapport onverwijld na de vaststelling daarvan aan de toegelaten instelling.

4. De toegelaten instelling zendt een rapport als bedoeld in het derde lid, vergezeld van de zienswijze van de raad van toezicht daarop, binnen zes weken aan Onze Minister, alle belanghebbenden en degenen die in het kader van het onderzoek hun zienswijze hebben gegeven. Zij stelt voorts het rapport binnen die termijn langs elektronische weg algemeen verkrijgbaar.

5. Een rapport als bedoeld in het derde lid is mede onderwerp van het overleg, bedoeld in artikel 43, tweede lid, en dat, bedoeld in artikel 44, tweede lid.

#### **Artikel 54**

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

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

a. waarvoor een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek geldt;

b. die met ingang van 1 juli van het betrokken jaar voor het eerst of aan een opvolgende huurder zijn verhuurd;

c. waarvan de huurprijs met ingang van 1 juli van het betrokken jaar is verhoogd naar aanleiding van een voorstel daartoe als bedoeld in artikel 252a lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, of als gevolg van een woningverbetering als bedoeld in artikel 255 van dat boek, of is verlaagd naar aanleiding van een voorstel daartoe als bedoeld in artikel 252b lid 1 van dat boek;

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

e. die een onzelfstandige woonruimte vormen.

#### **Artikel 55**

1. De toegelaten instelling draagt zorg voor een sobere en doelmatige bedrijfsvoering. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de kosten van die bedrijfsvoering.

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

3. De administratie is zodanig, dat een juiste, volledige en tijdige vastlegging daarin is gewaarborgd van de gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen. Die gegevens worden voor een kalenderjaar niet langer daarin bewaard dan:

a. voor de toepassing van artikel 45, tweede lid, onderdeel c: tot het tijdstip dat Onze Minister zijn oordeel, bedoeld in artikel 38, vierde lid, over de stukken, bedoeld

in artikel 38, eerste, tweede en derde lid, over dat kalenderjaar aan de toegelaten instelling heeft doen toekomen en

b. voor de toepassing van artikel 48, eerste lid: 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, in welk geval artikel 48, tweede lid, van overeenkomstige toepassing is.

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

### **Artikel 55a**

1. De toegelaten instelling voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.

2. Zij stelt daartoe een reglement op, waarin zij in elk geval opneemt binnen welke grenzen de aan haar financiële beleid en beheer verbonden risico's aanvaardbaar zijn, en welk beleid zij beoogt te voeren ingeval haar financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen. Het reglement heeft mede betrekking op de dochtermaatschappijen en op de samenwerkingsvennootschappen waarin zij volledig aansprakelijke vennote is. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent de inhoud van het reglement.

### **Artikel 55b**

1. De toegelaten instelling stelt reglementen op inzake:

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

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

2. De toegelaten instelling voert overleg over het reglement, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, met de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, alsmede de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

3. Bij algemene maatregel van bestuur wordt een reglement inzake de behandeling van klachten omtrent het handelen of nalaten van toegelaten instellingen aangewezen, dat op alle toegelaten instellingen van toepassing is.

### **Artikel 56**

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de betrokkenheid van toegelaten instellingen bij volkshuisvesting buiten Nederland waarop artikel 40 niet van toepassing is.

## **Afdeling 4. Sanering en projectsteun**

### **Artikel 57**

1. Onze Minister kan, overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te geven voorschriften, subsidies aan toegelaten instellingen verstrekken:

- a. ter bevordering van de financiële sanering van toegelaten instellingen, indien bij een toegelaten instelling de financiële middelen ontbreken om haar werkzaamheden te kunnen voortzetten, en andere maatregelen harerzijds om aan die situatie een einde te maken niet mogelijk zijn, ontoereikend zijn gebleken of leiden tot het niet kunnen voortzetten van werkzaamheden als genoemd en bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 47, eerste lid, onderdelen a tot en met g, welke subsidies worden verstrekt op grond van plannen als bedoeld in artikel 29, eerste lid, tweede volzin, die Onze Minister heeft goedgekeurd, of
  - b. ter tegemoetkoming in de kosten van hun werkzaamheden.
2. Onze Minister verleent ter uitvoering van het eerste lid geen garanties.

### **Artikel 58**

1. De subsidie, bedoeld in artikel 57, eerste lid, wordt bekostigd uit de bijdragen, bedoeld in het tweede lid.
2. Elke toegelaten instelling die op 1 januari van een kalenderjaar als zodanig bestaat, is over dat kalenderjaar een bijdrage aan Onze Minister verschuldigd. Onze Minister bepaalt de hoogte van de bijdrage overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften.
3. Onze Minister kan, indien hij van oordeel is dat storting van een bijdrage als bedoeld in het tweede lid niet noodzakelijk is om uitvoering te geven aan het bepaalde bij en krachtens artikel 57, eerste lid, voor 1 oktober van het kalenderjaar waarover die bijdrage verschuldigd zou zijn bepalen dat een zodanige bijdrage niet verschuldigd is over dat kalenderjaar.

### **Artikel 59**

1. De borgingsvoorziening adviseert Onze Minister op diens verzoek of eigener beweging omtrent:
  - a. de goedkeuring van plannen als bedoeld in artikel 29, eerste lid, tweede volzin;
  - b. de gevallen waarin naar haar oordeel een sanering als bedoeld in artikel 57, eerste lid, onderdeel a, noodzakelijk is;
  - c. de kosten die in een kalenderjaar met zodanige saneringen gemoeid zijn en
  - d. de hoogte van het in een kalenderjaar voor die saneringen benodigde, door toepassing van artikel 58 op te brengen, bedrag.
2. Onze Minister kan het nemen van de besluiten uit hoofde van de bevoegdheid, genoemd in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel a, en van die, genoemd in artikel 58, tweede lid, tweede volzin, voor zover die betrekking heeft op het deel van de bijdrage, bedoeld in dat lid, waaruit subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel a, worden bekostigd, mandateren aan de borgingsvoorziening.
3. In geval van een mandaat als bedoeld in het tweede lid:
  - a. oefent de borgingsvoorziening de aan haar gemandateerde bevoegdheden onafhankelijk uit van haar werkzaamheden met het oog op het door toegelaten instellingen kunnen aantrekken van leningen;
  - b. draagt de borgingsvoorziening er zorg voor dat de uitvoering van de in onderdeel a bedoelde categorieën van werkzaamheden in algemene zin op elkaar is afgestemd;
  - c. behoeft de borgingsvoorziening voor wijzigingen van haar statuten, die betrekking hebben op de aan haar gemandateerde bevoegdheden de goedkeuring van Onze Minister en legt zij daartoe elke voorgenomen zodanige wijziging daarvan aan hem voor;
  - d. past de raad van toezicht artikel 31, vierde lid, mede toe ten aanzien van de borgingsvoorziening;

e. past de toegelaten instelling artikel 38, eerste lid, mede toe ten aanzien van de borgingsvoorziening en

f. zijn de artikelen 43, eerste lid, onderdeel c, en 91, eerste lid, onderdeel d, van de Comptabiliteitswet 2001 van overeenkomstige toepassing.

4. Voor zover een mandaat als bedoeld in het tweede lid de betrokken bevoegdheid betreft:

a. is het eerste lid niet van toepassing;

b. is artikel 57, tweede lid, van overeenkomstige toepassing op de borgingsvoorziening of

c. is, in afwijking van artikel 58, tweede lid, eerste volzin, de bijdrage, bedoeld in dat lid, verschuldigd aan de borgingsvoorziening.

5. De borgingsvoorziening wordt, voor zover het haar werkzaamheden, bedoeld in het eerste lid, en de bevoegdheden, door haar uitgeoefend krachtens een mandaat als bedoeld in het tweede lid, betreft, bekostigd uit de bijdragen, bedoeld in artikel 58, tweede lid.

## **Afdeling 5. Toezicht en bewind**

### **Artikel 60**

1. Er is een Autoriteit woningcorporaties, die onder Onze Minister ressorteert.

2. Onze Minister geeft met betrekking tot de uitoefening van de ingevolge het bij of krachtens deze wet bepaalde aan de autoriteit toekomende bevoegdheden uitsluitend in schriftelijke vorm zijn aanwijzingen, onder mededeling daarvan aan beide kamers der Staten-Generaal.

3. Het tweede lid is niet van toepassing op aanwijzingen die betrekking hebben op beheersmatige aspecten van de autoriteit.

### **Artikel 61**

1. Het toezicht op de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen is opgedragen aan de autoriteit.

2. Het toezicht richt zich op de volgende onderwerpen:

a. de rechtmatigheid van het handelen en nalaten van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen;

b. de governance en de integriteit van beleid en beheer van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen;

c. het behoud van de financiële continuïteit van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen;

d. het beschermen van het maatschappelijk bestemd vermogen van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen;

e. de solvabiliteit en de liquiditeit van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen;

f. de kwaliteit van het financieel risicomanagement, het financieel beheer, de financiële aansturing en de financiële verantwoording van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen;

g. de compensatie, waaronder mede is begrepen de naleving van artikel 48, alsmede artikel 49, eerste en tweede lid, dan wel van de artikelen 49, eerste lid, 25b, eerste lid, van de Mededingingswet, en de andere situaties waarin toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen meer compensatie zouden kunnen ontvangen dan hen toekomt.

3. Het toezicht omvat de volgende taken:

- a. het risicogericht beoordelen van het beleid en beheer van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen, en het aan hen doen toekomen van dat oordeel;
  - b. het risicogericht beoordelen van het functioneren van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen in het algemeen en
  - c. het desgevraagd en uit eigen beweging informeren van Onze Minister over ontwikkelingen omtrent de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen die in het belang van het toezicht zijn, en het op grond daarvan doen van voorstellen.
4. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen aan de autoriteit andere onderwerpen en taken worden opgedragen in het kader van het toezicht op toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen.
5. Onze Minister verleent de autoriteit mandaat om de aanwijzingen te geven en de maatregelen te nemen, bedoeld in de artikelen 48, zevende lid, 61d tot en met 61g, 104a, eerste lid, 105, eerste lid, en 120b.
6. Indien een college van burgemeester en wethouders Onze Minister of de autoriteit verzoekt maatregelen te nemen of te bevorderen waartoe hij of zij ingevolge deze afdeling bevoegd is, is hij of zij gehouden naar aanleiding van dat verzoek een besluit te nemen.

### **Artikel 61a**

- 1. De autoriteit stelt jaarlijks een jaarwerkplan vast. Het jaarwerkplan behoeft de goedkeuring van Onze Minister.
- 2. Onze Minister zendt het jaarwerkplan aan de beide kamers der Staten-Generaal.

### **Artikel 61b**

- 1. De autoriteit oefent het toezicht onafhankelijk van de ontwikkeling en de uitvoering van het rijksbeleid op het terrein van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen uit.
- 2. De autoriteit bepaalt zelfstandig de gegevens en inlichtingen van toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen die voor de uitoefening van haar taken noodzakelijk zijn.
- 3. Onze Minister geeft geen aanwijzingen met betrekking tot de oordelen, bedoeld in artikel 61, derde lid.
- 4. De autoriteit maakt de oordelen, bedoeld in artikel 61, derde lid, onderdeel a, openbaar. De oordelen, bedoeld in artikel 61, derde lid, onderdeel b, worden aan Onze Minister aangeboden en door hem onverwijld en in ongewijzigde vorm, in voorkomend geval voorzien van zijn bevindingen, aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal gezonden of door de autoriteit zelf openbaar gemaakt.

### **Artikel 61c**

De kosten die gemoeid zijn met de uitoefening van het toezicht en met de ingevolge de artikelen 48, zevende lid, 61d tot en met 61h, 104a, eerste lid, 105, eerste lid, en 120b gegeven aanwijzingen en genomen maatregelen, komen overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, voor rekening van de toegelaten instellingen.

### **Artikel 61d**

- 1. Onze Minister kan in het belang van de volkshuisvesting een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij een aanwijzing geven om een of meer

handelingen te verrichten of na te laten. Een aanwijzing aan een toegelaten instelling kan betrekking hebben op werkzaamheden van een dochtermaatschappij of van een samenwerkingsvennootschap waarin zij volledig aansprakelijke vennote is, in welk geval zij er voor zorgdraagt dat de dochtermaatschappij of die vennootschap die aanwijzing naleeft. Een aanwijzing heeft geen betrekking op het plaatsen van opdrachten door de toegelaten instelling of haar dochtermaatschappij.

2. Een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid omvat de gevolgen die Onze Minister verbindt aan het niet voldoen aan die aanwijzing.

3. Bij een besluit om een aanwijzing te geven, betreft Onze Minister de situatie van de volkshuisvesting in de gemeenten waar de betrokken toegelaten instelling of dochtermaatschappij feitelijk werkzaam is.

4. Alvorens een aanwijzing te geven kan Onze Minister, indien dit naar zijn oordeel wegens de aard van de voorgenomen aanwijzing noodzakelijk is, een of meer gemeenten in de gelegenheid stellen binnen een door hem te bepalen termijn hun zienswijze over die aanwijzing aan hem kenbaar te maken.

### **Artikel 61e**

1. In een aanwijzing als bedoeld in artikel 61d wordt een termijn gesteld binnen welke de toegelaten instelling of de dochtermaatschappij daaraan dient te voldoen.

2. Van een aanwijzing wordt mededeling gedaan in de Staatscourant.

### **Artikel 61f**

Een verzoek van Onze Minister aan een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij om een bepaalde gedragslijn te volgen waarin niet is aangegeven welke gevolgen hij verbindt aan het niet voldoen aan dat verzoek, is geen aanwijzing in de zin van artikel 61d.

### **Artikel 61g**

1. Onze Minister kan in het belang van de volkshuisvesting bepalen dat een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij voor een door hem te bepalen tijdvak door hem aangegeven handelingen slechts verricht na goedkeuring van een of meer door hem aangewezen personen of instanties, dan wel na zijn goedkeuring. Een gemeente wordt niet als instantie als bedoeld in de eerste volzin aangewezen. Artikel 61d, eerste lid, tweede volzin, is ten aanzien van een samenwerkingsvennootschap als bedoeld in die volzin van overeenkomstige toepassing.

2. Onze Minister kan, indien een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij niet binnen de in artikel 61e, eerste lid, bedoelde termijn voldoet aan een aanwijzing als bedoeld in artikel 61d, die de verplichting inhoudt tot handelingen die redelijkerwijs niet kunnen worden verricht zonder dat voorafgaand daaraan een schriftelijk plan daarvoor is opgesteld, bepalen dat een of meer door hem aangewezen personen of instanties dat plan opstellen. Die toegelaten instelling of dochtermaatschappij verleent die personen of instanties alle medewerking daarbij. Een gemeente wordt niet als instantie als bedoeld in dit lid aangewezen. Artikel 61d, eerste lid, tweede volzin, is ten aanzien van een samenwerkingsvennootschap als bedoeld in die volzin van overeenkomstige toepassing.

3. Onze Minister kan, indien een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij niet binnen de in artikel 61e, eerste lid, bedoelde termijn voldoet aan een aanwijzing als bedoeld in artikel 61d, die de verplichting inhoudt een reglement als bedoeld in artikel 55a, tweede lid, op te stellen of te wijzigen, bepalen dat een of meer door

hem aangewezen personen of instanties dat reglement overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens artikel 55a opstellen of wijzigen. Het tweede lid, tweede en derde volzin, zijn van overeenkomstige toepassing. Artikel 61d, eerste lid, tweede volzin, is ten aanzien van een samenwerkingsvennootschap als bedoeld in die volzin van overeenkomstige toepassing.

4. Onze Minister geeft geen toepassing aan het tweede of derde lid dan nadat hij de betrokken toegelaten instelling of dochtermaatschappij in de gelegenheid heeft gesteld binnen een door hem te bepalen termijn aannemelijk te maken dat zij binnen een redelijke termijn zal voldoen aan de betrokken aanwijzing.

### **Artikel 61h**

1. Indien een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij het belang van de volkshuisvesting ernstige schade berokkent, redelijkerwijs in die situatie geen verbetering te voorzien is en een andere daartegen gerichte maatregel dan het onder bewind stellen van die toegelaten instelling of dochtermaatschappij niet doeltreffender zou zijn, kan de rechtbank in het arrondissement waarin zij haar woonplaats heeft haar onder bewind stellen op een daartoe strekkend verzoek van Onze Minister. Onze Minister kan bij zijn verzoek personen voor benoeming tot bewindvoerder voordragen en voorstellen doen omtrent hun beloning. Artikel 61d, eerste lid, tweede volzin, is ten aanzien van een samenwerkingsvennootschap als bedoeld in die volzin van overeenkomstige toepassing.

2. De rechtbank behandelt het verzoek binnen twee weken nadat hij het heeft ontvangen. Hij kan inzage nemen of, door daartoe door hem aangewezen deskundigen, doen nemen van zakelijke gegevens en bescheiden van de betrokken toegelaten instelling of dochtermaatschappij.

3. Een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij die surseance van betaling heeft aangevraagd, aan welke surseance van betaling is verleend, van welke het faillissement is aangevraagd of die failliet is verklaard wordt niet onder bewind gesteld in de zin van dit artikel.

### **Artikel 61i**

1. Bij een beslissing waarbij een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij onder bewind wordt gesteld, benoemt de rechtbank een of meer bewindvoerders en regelt hij hun beloning. De beloning komt voor rekening van die toegelaten instelling of dochtermaatschappij.

2. De bewindvoerders maken onverwijld een uittreksel van de uitspraak bekend in de Staatscourant en in een of meer bij de uitspraak aangewezen dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen. Het uittreksel vermeldt naam en woonplaats van de betrokken toegelaten instelling of dochtermaatschappij en de woonplaats of het kantoor van de bewindvoerders, alsmede de datum van de uitspraak.

3. De uitspraak is uitvoerbaar bij voorraad, onverminderd enige daartegen gerichte voorziening. Gedurende acht dagen na de uitspraak kan daartegen hoger beroep worden ingesteld bij het gerechtshof in het ressort waarin de betrokken toegelaten instelling of dochtermaatschappij haar woonplaats heeft. Het gerechtshof behandelt het beroep binnen twee weken nadat het het beroepschrift heeft ontvangen.

4. Gedurende acht dagen na de uitspraak van het gerechtshof in hoger beroep kan daartegen beroep in cassatie worden ingesteld. De Hoge Raad behandelt het beroep binnen twee weken nadat hij het beroepschrift heeft ontvangen.



**Artikel 61j**

1. De bewindvoerders oefenen bij uitsluiting alle bevoegdheden uit van de organen van de toegelaten instelling of de dochtermaatschappij, tenzij de rechtbank heeft bepaald dat een orgaan zijn bevoegdheden kan blijven uitoefenen. Zij doen voorts onverwijld aan de Kamer van Koophandel opgave van de uitspraak van de rechtbank en van de gegevens over zichzelf die over een bestuurder worden verlangd.

2. Een rechtshandeling die door een orgaan van de betrokken toegelaten instelling of dochtermaatschappij wordt verricht na de uitspraak van de rechtbank en voor het tijdstip waarop degenen die bij die rechtshandeling een belang hebben voor het eerst van die uitspraak kennis kunnen nemen, is geldig. Het tijdstip, bedoeld in de eerste volzin, is de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin een uittreksel van die uitspraak is bekendgemaakt.

**Artikel 61k**

1. De leden van de organen van de toegelaten instelling of de dochtermaatschappij en de personen die voor haar werkzaamheden verrichten, verlenen alle door de bewindvoerders gevraagde medewerking.

2. Indien meer dan een bewindvoerder is benoemd, is voor de geldigheid van hun handelingen toestemming van de meerderheid van de bewindvoerders of, bij staking van stemmen, een beslissing van de president van de rechtbank vereist.

3. De rechtbank kan te allen tijde een bewindvoerder ontslaan en hem door een andere bewindvoerder vervangen, dan wel aan hem een of meer bewindvoerders toevoegen, een en ander ambtshalve dan wel op verzoek van die bewindvoerder zelf, van een of meer andere bewindvoerders of van Onze Minister.

4. De bewindvoerders brengen tijdens de uitoefening van hun bevoegdheden telkens na verloop van drie maanden, alsmede na beëindiging daarvan, zo spoedig mogelijk verslag over hun werkzaamheden uit aan de rechtbank en aan Onze Minister.

**Artikel 61l**

1. Het bewind eindigt twee jaar na de uitspraak van de rechtbank waarbij de toegelaten instelling of de dochtermaatschappij onder bewind is gesteld. Het bewind eindigt voorts met onmiddellijke ingang na het onherroepelijk worden van een benoeming van een of meer bewindvoerders in een aan die toegelaten instelling of dochtermaatschappij verleende surseance van betaling of van een of meer curatoren in haar faillissement.

2. Indien naar het oordeel van Onze Minister voor het tijdstip, genoemd in de eerste volzin van het eerste lid, de voorwaarden zijn geschapen waaronder de betrokken toegelaten instelling of dochtermaatschappij niet langer het belang van de volkshuisvesting ernstige schade berokkent en niet op korte termijn dat belang ernstige schade zal berokkenen, verzoekt hij de rechtbank het bewind op te heffen. Bij zijn besluit waarbij het bewind wordt opgeheven, ontslaat de rechtbank de bewindvoerders.

**Artikel 61la**

De Algemene Rekenkamer is bevoegd, voor zover zij dit nodig acht voor het uitoefenen van haar taak, bij alle toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen alle goederen, administraties, documenten, en andere informatiedragers op een door haar aan te geven wijze te onderzoeken. Het onderzoek bij een toegelaten instelling

kan mede betrekking hebben op een samenwerkingsvennootschap waarin zij volledig aansprakelijke vennote is. Artikel 87, tweede lid, van de Comptabiliteitswet 2001 is van overeenkomstige toepassing.

### **Artikel 61b**

In bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te bepalen gevallen stelt Onze Minister de raden van toezicht van de toegelaten instellingen en de besturen van de dochtermaatschappijen op de hoogte van zijn werkzaamheden ter uitoefening van zijn taken en bevoegdheden, bedoeld in dit hoofdstuk.

## **Afdeling 6. Algemeenverbindendverklaring van overeenkomsten met of tussen toegelaten instellingen**

### **Artikel 61m**

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

2. Bij algemene maatregel van bestuur kan worden bepaald dat Onze Minister bij een besluit tot toepassing van het eerste lid artikelen van dit hoofdstuk of het bepaalde krachtens zodanige artikelen buiten werking kan stellen. In dat geval wordt tevens bepaald dat hij uitsluitend dat bepaalde buiten werking stelt in het onderwerp waarvan naar zijn oordeel, uit het oogpunt van het belang van de volkshuisvesting en de uitoefening van het toezicht, toereikend door de overeenkomst, bedoeld in het eerste lid, wordt voorzien.

3. Toepassing van het eerste lid leidt niet tot enige beperking voor Onze Minister om uitvoering en toepassing te geven aan zijn taken en bevoegdheden, bedoeld in dit hoofdstuk en de artikelen 93, 104a, 105 en 120b.

### **Artikel 61n**

1. Een aanvraag om toepassing van artikel 61m, eerste lid, kan slechts worden ingediend door ten minste tweederde van de toegelaten instellingen, die gezamenlijk de eigendom hebben van ten minste tweederde van het aantal woongelegenheden dat in eigendom van toegelaten instellingen is. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de bij de aanvraag over te leggen gegevens.

2. Op de voorbereiding van een besluit op de aanvraag is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In afwijking van artikel 3:15, eerste en tweede lid, van die wet kan eenieder zienswijzen naar voren brengen.

3. Onze Minister kan aan een besluit tot toepassing van artikel 61m, eerste lid, voorschriften of beperkingen verbinden. Hij gaat daartoe in elk geval over, voor zover de in dat artikel bedoelde overeenkomst ten doel heeft beroep op de rechter omtrent het in die overeenkomst bepaalde uit te sluiten, of enig onderscheid te maken tussen toegelaten instellingen die partij zijn bij die overeenkomst en de overige toegelaten instellingen.

4. Een besluit tot toepassing van artikel 61m, eerste lid, heeft geen terugwerkende kracht. Het geldt voor een daarbij aangegeven termijn van ten hoogste vijf jaar.

**Artikel 61o**

Onze Minister neemt slechts een besluit tot toepassing van artikel 61m, eerste lid, indien:

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

**Artikel 61p**

1. Onze Minister kan een besluit tot toepassing van artikel 61m, eerste lid, intrekken, indien:

- a. naar zijn oordeel het van kracht blijven van dat besluit het belang van de volkshuisvesting ernstige schade zou berokkenen;
- b. de bij de aanvraag om toepassing van artikel 61m, eerste lid, verstrekte gegevens zodanig onjuist zijn of onvolledig blijken, dat daarop een andere beslissing zou zijn genomen, indien bij de beoordeling daarvan de juiste of volledige gegevens bekend waren geweest, of
- c. voor Nederland verbindende internationale verplichtingen, of voorschriften met het oog op de nakoming daarvan, daartoe noodzaken.

2. Alvorens een besluit tot toepassing van artikel 61m, eerste lid, in te trekken op de grond, genoemd in het eerste lid, onderdeel a, stelt Onze Minister degenen die de aanvraag om die toepassing hebben gedaan, in de gelegenheid binnen een door hem te bepalen termijn hun zienswijze naar voren te brengen.

3. Op de voorbereiding van een besluit als bedoeld in het eerste lid op een van de gronden, genoemd in onderdeel b of c van dat lid, is artikel 61n, tweede en derde lid, van overeenkomstige toepassing.

4. Een besluit tot intrekking van een besluit tot toepassing van artikel 61m, eerste lid, heeft geen terugwerkende kracht.

**Artikel 61q**

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

**Afdeling 7. Overige bepalingen****Artikel 61s**

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

**Artikel 61t**

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

van bestuur noodzakelijk is, kunnen die voorschriften tijdelijk bij ministeriële regeling worden gegeven.

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

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

C

De afdelingen 3 en 3A van hoofdstuk V vervallen.

D

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

Da

Artikel 93 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van het eerste en tweede lid tot tweede en derde lid wordt voor het tweede lid (nieuw) een lid ingevoegd, luidend:

1. Met het toezicht op de naleving van het bij en krachtens de hoofdstukken IIIA en IV bepaalde zijn belast de bij besluit van Onze Minister aangewezen bij de autoriteit werkzame ambtenaren.

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

E

Na artikel 104 wordt een artikel ingevoegd, luidend:

#### **Artikel 104a**

1. Onze Minister kan een toegelaten instelling aan welke compensatie niet volledig toekomt, verplichten tot betaling van een geldsom ten laste van die compensatie. Artikel 61d, eerste lid, tweede volzin, is ten aanzien van een samenwerkingsvennootschap als bedoeld in die volzin van overeenkomstige toepassing.

2. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid.

F

Artikel 105 komt te luiden:

### **Artikel 105**

1. Onze Minister kan een last onder dwangsom of een bestuurlijke boete opleggen aan een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij:

- a. ter handhaving van het bepaalde bij of krachtens hoofdstuk IIIA of IV;
- b. ter handhaving van een aanwijzing als bedoeld in artikel 61d of van een maatregel als bedoeld in artikel 48, zevende lid, 61g, eerste, tweede of derde lid, of 104a, eerste lid, of
- c. naar aanleiding van een plan als bedoeld in artikel 29, eerste lid, tweede volzin, of 57, eerste lid, onderdeel a, dan wel indien de toegelaten instelling een zodanig plan niet verstrekt.

2. Artikel 61d, eerste lid, tweede volzin, is ten aanzien van een samenwerkingsvennootschap als bedoeld in die volzin van overeenkomstige toepassing.

3. De bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

Fa

Artikel 120b komt te luiden:

### **Artikel 120b**

1. Onze Minister kan een last onder bestuursdwang of een bestuurlijke boete opleggen ter zake van een overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 120, tweede lid.

2. Voor een overtreding, begaan door een natuurlijke persoon, bedraagt de bestuurlijke boete ten hoogste het bedrag dat is vastgesteld voor de eerste categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Ten aanzien van een overtreding, begaan door een rechtspersoon, is artikel 105, derde lid, van overeenkomstige toepassing.

G

Artikel 121, onderdeel b, komt te luiden:

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

### **ARTIKEL Ibis**

Op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip wordt de Woningwet als volgt gewijzigd:

A

In artikel 35, derde lid, eerste volzin, wordt "binnen zes maanden" vervangen door: binnen vier maanden.

B

Artikel 38 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "voor 1 juli" vervangen door: voor 1 mei.
2. In het tweede lid wordt "voor 1 juli" vervangen door: voor 1 mei.

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

### **ARTIKEL IA**

In dit hoofdstuk en in hoofdstuk 4 wordt verstaan onder Onze Minister: Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst.

### **ARTIKEL II**

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

2. De toegelaten instellingen brengen, behoudens het bepaalde bij en krachtens het derde tot en met twaalfde lid, hun statuten, reglementen, rechtsvorm, organisatie en werkzaamheden in het tijdvak dat aanvangt op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet en eindigt op 1 januari volgend op het eerste volle kalenderjaar dat na dat tijdstip is verstreken in overeenstemming met het bepaalde bij en krachtens de Woningwet als gewijzigd door deze wet.

3. De wijze waarop de toegelaten instellingen toepassing geven aan de artikelen 49, eerste lid, eerste volzin, van de Woningwet en 25b, eerste lid, van de Mededingingswet, of aan artikel 49, eerste lid, eerste volzin, en tweede lid, van de Woningwet, is onderworpen aan de goedkeuring van Onze Minister. Zij doen een voorstel daartoe in het tijdvak, bedoeld in het tweede lid, aan hem toekomen, welk tijdvak Onze Minister op verzoek van een toegelaten instelling voor het verstrijken daarvan met ten hoogste een jaar kan verlengen. In dat voorstel kan een voorstel zijn opgenomen om werkzaamheden als genoemd en bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b tot en met f, van de Woningwet ten aanzien van de betrokken toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap niet te laten behoren tot de diensten van algemeen economisch belang in de zin van artikel 1, eerste lid, van die wet.

Na goedkeuring door Onze Minister van een voorstel waarop de derde volzin van toepassing is:

- a. is artikel 21d van de Woningwet mede van toepassing ten aanzien van de betrokken werkzaamheden;
- b. behoren die werkzaamheden niet tot de werkzaamheden waaraan de betrokken toegelaten instelling ingevolge artikel 46, aanhef en eerste lid, onderdeel b, van die wet voorrang geeft;
- c. komt de betrokken toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap geen compensatie in de zin van artikel 1 van die wet toe voor de betrokken werkzaamheden;
- d. is artikel 48 van die wet niet van toepassing op die werkzaamheden en
- e. worden de baten, lasten, activa en passiva die zijn verbonden met die werkzaamheden administratief samengevoegd met die, verbonden met de overige werkzaamheden van de betrokken toegelaten instelling of

samenwerkingsvennootschap die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang in de zin van artikel 1, eerste lid, van die wet.

4. Onze Minister neemt binnen twaalf weken na ontvangst van het voorstel, bedoeld in het derde lid, een besluit omtrent de goedkeuring daarvan, welke termijn hij, door schriftelijke kennisgeving daarvan aan de toegelaten instelling, telkens kan verlengen met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste zes weken, van welke verlenging hij kennis geeft voor het verstrijken van de eerstgenoemde dan wel de voor de laatste maal verlengde termijn. De toegelaten instellingen geven toepassing aan de artikelen 49, eerste lid, eerste volzin, van de Woningwet en 25b, eerste lid, van de Mededingingswet, of aan artikel 49, eerste lid, eerste volzin, en tweede lid, van de Woningwet, met ingang van 1 januari volgend op het tijdstip waarop Onze Minister het voorstel, bedoeld in het derde lid, heeft goedgekeurd. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling het ingangstijdstip, bedoeld in de tweede volzin, voor dat tijdstip een jaar later stellen.

5. Het derde en vierde lid zijn niet van toepassing op toegelaten instellingen die binnen het in het tweede lid bedoelde tijdvak een voorstel als bedoeld in artikel 50a, tweede lid, van de Woningwet aan Onze Minister doen toekomen, welk tijdvak Onze Minister op verzoek van een toegelaten instelling voor het verstrijken daarvan met ten hoogste een jaar kan verlengen. Het derde en vierde lid zijn voorts, voor zover die leden betrekking hebben op het voldoen aan artikel 49, eerste lid, eerste volzin, van de Woningwet, niet van toepassing op toegelaten instellingen die binnen het in het tweede lid bedoelde tijdvak ten overstaan van Onze Minister aannemelijk maken dat in de eerste twee volle kalenderjaren na het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet hun totale nettojaaromzet minder dan € 30 miljoen heeft bedragen of zal bedragen, en het aandeel in die omzet van hun werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang in de zin van artikel 1, eerste lid, van de Woningwet minder was of zal zijn dan 5%, welk tijdvak Onze Minister op verzoek van een toegelaten instelling voor het verstrijken daarvan met ten hoogste een jaar kan verlengen.

6. De toegelaten instellingen brengen hun dochtermaatschappijen in de zin van artikel 1, tweede lid, van de Woningwet, onverminderd artikel 21a van die wet, in het tijdvak dat aanvangt op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet en eindigt op 1 januari volgend op de eerste twee volle kalenderjaren die na dat tijdstip zijn verstreken in overeenstemming met het bepaalde bij en krachtens de Woningwet als gewijzigd door deze wet. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling het tijdvak, bedoeld in de eerste volzin, voor het verstrijken daarvan met ten hoogste twee jaar verlengen. De eerste en tweede volzin zijn niet van toepassing op toegelaten instellingen die binnen het in de eerste of tweede volzin bedoelde tijdvak toepassing geven aan artikel 50a van de Woningwet.

7. Het bepaalde bij en krachtens de Woningwet omtrent verbonden ondernemingen heeft, onverminderd artikel 21a van die wet, geen gevolgen voor een verbonden onderneming die geen dochtermaatschappij is en die is voortgekomen uit een afsplitsing als bedoeld in artikel 334a lid 3 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij een toegelaten instelling is betrokken en die heeft plaatsgevonden voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet, indien die afsplitsing:

a. ten doel had om een situatie die strijdig was met artikel 70, eerste lid, van de Woningwet zoals die laatstelijk luidde voor dat tijdstip, en die tot die afsplitsing was toegestaan, op te heffen, en

b. is goedgekeurd door Onze Minister.

8. Het bepaalde bij en krachtens artikel 21c, eerste lid, van de Woningwet heeft geen gevolgen voor de transacties die door toegelaten instellingen voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet zijn aangegaan met financiële

instellingen die niet behoren tot een categorie als bedoeld in artikel 21c, eerste lid, van de Woningwet voor het doen bouwen of verwerven van onroerende zaken en onroerende en infrastructurele aanhorigheden. Voor de toepassing van artikel 21c, tweede lid, tweede volzin, van de Woningwet worden de in de eerste volzin bedoelde transacties mede in aanmerking genomen.

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

10. Het bepaalde bij en krachtens artikel 44c van de Woningwet heeft geen gevolgen voor het toegestaan zijn van werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid, onderdeel e, van dat artikel waarmee voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet een aanvang is gemaakt, of met betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat het maken van die aanvang wordt beoogd.

11. Het bepaalde bij en krachtens artikel 45 van de Woningwet heeft geen gevolgen voor het toegestaan zijn van werkzaamheden van toegelaten instellingen en van met hen in de zin van artikel 1, tweede lid, van die wet verbonden ondernemingen, waarmee voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet een aanvang is gemaakt, of met betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat die aanvang wordt beoogd, en die voor dat tijdstip waren toegestaan of zijn goedgekeurd ingevolge het bepaalde bij en krachtens de Woningwet zoals die voor dat tijdstip luidde of blijkens enig daaromtrent door of vanwege Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie, Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dan wel Onze Minister genomen besluit of enige daaromtrent door of vanwege een van die ministers gedane mededeling.

12. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het tweede tot en met zevende en tiende en elfde lid.

### **ARTIKEL III**

1. In het tweede tot en met achtste lid wordt verstaan onder fonds: Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, bedoeld in artikel 71 van de Woningwet zoals die laatstelijk luidde voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet.

2. Het fonds wordt opgeheven.

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

4. Met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet gaan de vermogensbestanddelen van het fonds onder algemene titel over op Onze Minister, tegen de waarde die blijkt uit de laatstelijk voor dat tijdstip door het fonds vastgestelde baten- en lastenrekening.

5. Indien krachtens het vierde lid registergoederen overgaan, doet Onze Minister een zodanige overgang onverwijld inschrijven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Artikel 24, eerste lid, van dat boek is niet van toepassing.

6. Op aanvragen om een subsidie als bedoeld in artikel 71a, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet zoals die laatstelijk luidde voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet, die op dat tijdstip bij het fonds in behandeling zijn, beslist Onze Minister met toepassing van het voor dat tijdstip



geldende recht. Artikel 59, tweede lid, van de Woningwet is niet van toepassing op die aanvragen.

7. In wettelijke procedures en rechtsgedingen waarbij het fonds is betrokken, treedt met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet Onze Minister in de plaats van het fonds.

8. Het fonds draagt archiefbescheiden betreffende zaken die op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet nog niet zijn afgedaan, onverwijld over aan Onze Minister, voor zover zij niet overeenkomstig de Archiefwet 1995 naar een archiefbewaarplaats zijn overgebracht.

### **HOOFDSTUK 3. WIJZIGINGEN IN ANDERE WETTEN**

#### **ARTIKEL IIIA**

In artikel 2 van bijlage 2 bij de Algemene wet bestuursrecht:

a. vervalt "Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting, voor zover het betreft een beschikking" en

b. wordt "Woningwet: artikel 70" vervangen door: Woningwet: artikel 19.

#### **ARTIKEL IIIB**

In artikel 5b, vijfde lid, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen wordt "artikel 70" vervangen door: artikel 19.

#### **ARTIKEL IV**

De Drinkwaterwet wordt als volgt gewijzigd:

A

In de artikelen 4, vierde lid, onderdeel a, onder 1<sup>o</sup>, en 29, tweede lid, vervalt: onder c,.

B

In artikel 21, derde lid, onderdeel c, vervalt: onderdeel c,.

#### **ARTIKEL V**

(Vervallen)

#### **ARTIKEL VI**

In artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van de Huisvestingswet 2014 wordt "artikel 70" vervangen door: artikel 19.

#### **ARTIKEL VII**

Artikel 9.15, onderdelen X en Y, van de Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vervallen.

**ARTIKEL VIII**

In artikel 1, onderdeel b, van de Leegstandwet vervalt: onderdeel c,.

**ARTIKEL IX**

In artikel 78, eerste lid, van de Onteigeningswet wordt "artikel 70 of 70j" vervangen door: artikel 19.

**ARTIKEL IXA**

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

e. het voeren van overleg als bedoeld in de artikelen 43, tweede lid, 53, tweede lid, tweede volzin, en 55b, tweede lid, van de Woningwet.

**ARTIKEL X**

(Vervallen)

**ARTIKEL XI**

(Vervallen)

**ARTIKEL XII**

In artikel 1, onderdeel e, van de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels vervalt: onderdeel a,.

**ARTIKEL XIIA**

In artikel 5.13, onderdeel e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt "hoofdstukken I tot en met IV" vervangen door: hoofdstukken I tot en met III.

**ARTIKEL XIII**

De Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting wordt ingetrokken.

**ARTIKEL XIV**

In artikel 1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur:

- a. wordt in de aanhef na "toekenning" ingevoegd ", goedkeuring" en
- b. wordt onder 7<sup>o</sup> "artikel 70l" vervangen door: artikel 27.

**ARTIKEL XIVA**

(Vervallen)

**ARTIKEL XIVB**

In artikel CXXXIV, tweede lid, onderdeel A, van de Wet herziening gerechtelijke kaart wordt na "arrondissement" ingevoegd: waarin.

**ARTIKEL XIVC**

In bijlage 1, onder Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, onder 1, van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector wordt "artikel 70" vervangen door: artikel 19.

**ARTIKEL XV**

De Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt als volgt gewijzigd:

A

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

B

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

**ARTIKEL XVA**

In artikel 1 van de **Wet op de economische delicten**:

- a. wordt in onderdeel 3<sup>o</sup> in de alfabetische rangschikking van de in dat onderdeel genoemde wetten ingevoegd "de Woningwet, artikel 29a;" en
- b. vervalt in onderdeel 4<sup>o</sup>: Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting, artikel 15;.

**ARTIKEL XVB**

1. Aan artikel 27, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag wordt een volzin toegevoegd, luidende: In afwijking van de eerste volzin wordt het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a (maximale huurgrens), niet gewijzigd met ingang van 1 januari van drie opeenvolgende jaren, gedurende een tijdvak van drie jaren dat aanvangt op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel XVB van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

2. Artikel 27, eerste lid, tweede volzin, van de Wet op de huurtoeslag vervalt met ingang van de eerste dag die volgt op het tijdvak, bedoeld in het eerste lid.

**ARTIKEL XVI**

De Wet op de vennootschapsbelasting 1969 wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 8d wordt "artikel 71a" vervangen door: artikel 57.

B

In artikel 10, eerste lid, onderdeel k, wordt "artikel 71e" vervangen door: artikel 58.

## **ARTIKEL XVII**

De **Wet op het overleg huurders verhuurder** wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, eerste lid, onderdeel d, wordt "artikel 70" vervangen door: artikel 19.

B

Na artikel 5c worden twee artikelen ingevoegd, luidend:

### **Artikel 5d**

1. De huurdersorganisatie kan een of meer deskundigen uitnodigen tot het bijwonen van een overleg, met het oog op de behandeling van een bepaald onderwerp.
2. De huurdersorganisatie kan in een overleg aan de in het eerste lid bedoelde deskundigen inlichtingen en adviezen vragen.
3. Een deskundige kan door de huurdersorganisatie eveneens worden uitgenodigd een schriftelijk advies uit te brengen.

### **Artikel 5e**

1. De verhuurder biedt de leden van het bestuur van de huurdersorganisatie gedurende een door de verhuurder en de huurdersorganisatie gezamenlijk vast te stellen aantal dagen per jaar de gelegenheid om de scholing en vorming te ontvangen welke zij in verband met de vervulling van hun taak nodig oordelen.
2. De verhuurder en de huurdersorganisatie stellen het aantal dagen, bedoeld in het eerste lid, vast op een zodanig aantal als de betrokken leden van het bestuur van de huurdersorganisatie voor de vervulling van hun taak redelijkerwijs nodig hebben, met dien verstande dat het aantal dagen niet lager vastgesteld kan worden dan drie per jaar.

C

Artikel 7 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid komt de tweede volzin te luiden: Onder deze kosten worden in ieder geval begrepen de kosten van het uitnodigen van deskundigen en het vragen van inlichtingen en adviezen als bedoeld in artikel 5d, en de kosten van scholings- en vormingsactiviteiten als bedoeld in artikel 5e.
2. Het tweede lid vervalt onder vernummering van het derde lid tot tweede lid.
3. In het tweede lid (nieuw) wordt "kunnen overeenkomen" vervangen door: komen overeen.

**ARTIKEL XVIII**

(Vervallen)

**ARTIKEL XIX**

(Vervallen)

**ARTIKEL XX**

(Vervallen)

**HOOFDSTUK 4. SLOTBEPALINGEN****ARTIKEL XXI**

Onze Minister zendt binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van deze wet aan beide kamers der Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van het bij en krachtens de hoofdstukken IIIA en IV van de Woningwet bepaalde en van de artikelen II en III van deze wet in de praktijk. De wooncoöperaties, bedoeld in artikel 18a van de Woningwet, en de toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 19 van die wet, verlenen Onze Minister alle medewerking daarbij.

**ARTIKEL XXII**

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

**ARTIKEL XXIII**

Deze wet wordt aangehaald als: Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

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

Gegeven

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,