

35 036 Wijziging van de Huisvestingswet 2014 ter verduidelijking van woonruimteverdeling van middenhuurwoningen en van de Woningwet ter vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden die niet behoren tot diensten van algemeen economisch belang (Wet maatregelen middenhuur)

NOTA VAN WIJZIGING

Artikel II

De Woningwet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 21c, tweede lid, wordt "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 de toegelaten instelling toegekende waarde, vastgesteld overeenkomstig artikel 22, eerste lid, van die wet" vervangen door "een bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te bepalen percentage van de krachtens artikel 35, tweede lid, bepaalde actuele waarde van de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de toegelaten instelling".

B

Artikel 44c komt te luiden:

Artikel 44c

1. Voorgenomen werkzaamheden van een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap met betrekking tot 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, onderdeel g, die niet behoren tot diensten van algemeen economisch belang zijn, behoudens in bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen, aan goedkeuring van Onze Minister onderworpen. De toegelaten instelling doet hiertoe een verzoek bij Onze Minister.

2. Onze Minister onthoudt zijn goedkeuring aan het verzoek, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval, indien naar zijn oordeel:

- a. de voorgenomen werkzaamheden niet noodzakelijk zijn ter uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente waarin deze werkzaamheden zullen plaatsvinden;
- b. niet is nagegaan welke anderen dan toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen de voorgenomen werkzaamheden wensen te verrichten; of
- c. de toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap onvoldoende vermogen beschikbaar heeft om de verplichtingen die volgen uit de werkzaamheden te kunnen opvangen.

3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gesteld over welke bescheiden bij het verzoek, bedoeld in het eerste lid, worden overgelegd, de wijze waarop deze bescheiden worden overlegd en de gronden waarop Onze Minister zijn goedkeuring aan het verzoek kan onthouden.

C

In artikel 53, vierde lid, onderdeel d, wordt “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” vervangen door “een bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te bepalen percentage van de krachtens artikel 35, tweede lid, bepaalde actuele waarde van de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de toegelaten instelling”.

Artikel IIA

Na artikel 8f van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 8g

De huurcommissie kan de verhuurderbijdrage invorderen bij dwangbevel.

Toelichting

In deze nota van wijziging wordt de voorgestelde wijziging van de Woningwet aangevuld en wordt voorgesteld een omissie in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte te herstellen. Omwille van de leesbaarheid en de redactie wordt het gehele artikel II (wijziging Woningwet) opnieuw vastgesteld.

Artikel II (wijziging Woningwet)

Artikel II wordt aangevuld met een voorstel tot wijziging van artikel 21c, tweede lid, en in artikel 53, vierde lid, onderdeel d, van de Woningwet in verband met de waardering van het bestaande bezit van de toegelaten instelling in het kader van de beoordeling of zij nieuwe transacties of fusies mag aangaan. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat in het voorgestelde artikel 44c van de Woningwet geen wijzigingen zijn aangebracht.

Voorgesteld wordt om in deze artikelen de waarderingsgrondslag te gebruiken die ook gebruikt wordt voor het waarden van het bezit van de toegelaten instelling in het kader van het vaststellen van de jaarrekening. Daarmee wordt de waardering op basis van de WOZ-waarde vervangen door de marktwaarde. Met de wijziging wordt ervoor gezorgd dat de wettelijke eisen overeenstemmen met de goede toezichtspraktijk, zonder dat dit leidt tot materiële verschillen in de waardering van het bezit van de toegelaten instelling.

Uit het huidige artikel 21c, tweede lid, van de Woningwet volgt dat een toegelaten instelling geen nieuwe leningen voor nieuwbouw of aankoop van bezit mag aantrekken als de waarde van de reeds aangetrokken leningen van die toegelaten instelling meer dan 50% van de WOZ-waarde van het bestaande bezit bedraagt. In het kader van het toezicht door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) op de toegelaten instellingen wordt ook gebruik gemaakt van de marktwaarde. Zij hebben hiertoe onlangs een gezamenlijk beoordelingskader vastgesteld. In plaats van een dekkingsratio van 50% van de WOZ-waarde wordt daarbij 70% van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit aangehouden, omdat uitgaan van 70% van de marktwaarde in verhuurde staat op hetzelfde neerkomt als uitgaan van 50% van de WOZ-waarde. Op basis van de voorgestelde grondslag in Woningwet, zal het percentage worden gewijzigd in 70% van de marktwaarde.

Artikel IIa (wijziging Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)

Bij de invoering van de verhuurderbijdrage is per abuis niet voorzien in de bevoegdheid voor de huurcommissie om die bijdrage bij dwangbevel in te vorderen. De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voorziet wel in deze bevoegdheid wat betreft de invordering van de leges. In de huidige situatie moet de huurcommissie in geval een verhuurder weigert de bijdrage te voldoen bij de rechter nakoming vorderen van de wettelijke verplichting om de verhuurderbijdrage te voldoen. Dat levert een grotere procedurele en financiële uitvoeringslast op voor de huurcommissie. De huurcommissie moet dan een extra werkproces inrichten en extra kosten maken om de verhuurderbijdrage te kunnen innen. Uit ervaring met de inning van de leges blijkt dat invordering door middel van een dwangbevelbevoegdheid veel efficiënter kan worden uitgevoerd. Daarom wordt voorgesteld alsnog te voorzien in de bevoegdheid om de verhuurderbijdrage in te vorderen bij dwangbevel.

Hiermee verandert niets aan de verplichtingen van of de lasten voor de verhuurders, alleen de invordering kan efficiënter worden gedaan.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren