



Beleidsregel van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 19 september 2016, nr. 2016-0000568604, tot wijziging van de Beleidsregel experiment huisvesting vergunninghouders in verband met het vereenvoudigen van de procedure voor het verkrijgen van toestemming om diensten ten behoeve van bewoners in gebouwen van derde partijen in het kader van de huisvesting van vergunninghouders uit te voeren

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Gelet op artikel 125 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

Besluit:

ARTIKEL I

De Beleidsregel experiment huisvesting vergunninghouders wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1 wordt voor het eerste gedachtestreepje een nieuw onderdeel opgenomen, luidende:

- *aanvrager*: de toegelaten instelling, de met haar verbonden onderneming van welke zij enig aandeelhoudster is en de samenwerkingsvennootschap die Onze Minister om toestemming verzoekt om de diensten als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet uit te voeren en daarbij af te wijken van artikel 47, eerste lid, onderdeel a, of het tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

B

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt 'toegelaten instellingen' vervangen door 'aanvragers' en wordt 'artikel 47, onderdeel a of p, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015' vervangen door: artikel 47, eerste lid, onderdeel a, of het tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

2. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. Onderdeel a komt te luiden:

- a. bij de aanvraag gebruik is gemaakt van het in bijlage A opgenomen formulier;

b. Na onderdeel a wordt een nieuw onderdeel toegevoegd, luidende:

- b. de in artikel 3 bedoelde schriftelijke verklaring bij de aanvraag wordt overgelegd en daarbij gebruik is gemaakt van het in bijlage B of C opgenomen formulier;

c. De onderdelen c en d vervallen.

d. Onderdeel b (oud) wordt geletterd onderdeel c en de onderdelen e tot en met g worden geletterd d tot en met f.

e. In onderdeel d (nieuw) wordt 'toegelaten instelling' vervangen door: aanvrager.

f. In onderdeel e (nieuw) wordt 'toegelaten instelling' vervangen door: aanvrager.

C

Artikel 3 komt te luiden:



Artikel 3

1. Het college legt de in artikel 2, eerste lid, onderdeel b, bedoelde schriftelijke verklaring af indien en in dat geval inhoudende dat zij ermee instemt dat de diensten door de aanvrager worden uitgevoerd.
2. Indien een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap om toestemming verzoekt, houdt de verklaring tevens in dat artikel 4 is toegepast.
3. Voor de verklaring bedoeld in het tweede lid maakt het college gebruik van:
 - a. het in bijlage B opgenomen formulier, indien een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap om toestemming verzoekt, of;
 - b. het in bijlage C opgenomen formulier, indien een met een toegelaten instelling verbonden onderneming, van wie zij enig aandeelhouder is, om toestemming verzoekt.

D

Artikel 4 komt te luiden:

Artikel 4

1. Indien de aanvraag betrekking heeft op een toegelaten instelling of een samenwerkingsvennootschap geeft het college de verklaring, bedoeld in artikel 3, eerste lid, eerst nadat zij het voornemen tot het uitvoeren van de diensten als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet en het daarbij afwijken van artikel 47, eerste lid, onderdeel a, of het tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, gedurende twee weken langs elektronische weg algemeen bekend heeft gemaakt.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. De naam en contactgegevens van degene in wiens opdracht de diensten worden uitgevoerd;
 - b. De aanvang en looptijd van de opdracht, en;
 - c. Een omschrijving van de woongelegenheden en de aanhorigheden waar de diensten worden uitgevoerd.

E

In artikel 5, derde lid, wordt 'De toegelaten instelling' vervangen door: De aanvrager.

F

Na artikel 5 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 5a

Op aanvragen als bedoeld in artikel 2, eerste lid, die zijn gedaan voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Beleidsregel van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 19 september 2016, nr. 2016-0000568604, tot wijziging van de beleidsregel experiment huisvesting vergunninghouders in verband met het vereenvoudigen van de procedure om anderen dan toegelaten instellingen in de gelegenheid te stellen hun interesse in het verrichten van de diensten, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet kenbaar te maken (Stcrt. 2016, 47597) blijft het formulier in bijlage C, zoals dat luidde voor dat tijdstip, van toepassing, ongeacht of zij zijn gedaan door een toegelaten instelling, een met haar verbonden onderneming van welke zij enig aandeelhouder is of een samenwerkingsvennootschap.

G

Bijlage A wordt vervangen door de bijlage in bijlage I bij deze beleidsregel.

H

Bijlage B wordt vervangen door de bijlage in bijlage II bij deze beleidsregel.

I

Bijlage C wordt vervangen door de bijlage in bijlage III bij deze beleidsregel.



ARTIKEL II

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

Deze beleidsregel zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

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



BIJLAGE I BIJ ARTIKEL I, ONDERDEEL G, VAN DE BELEIDSREGEL VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST VAN 19 SEPTEMBER 2016, NR. 2016-0000568604, TOT WIJZIGING VAN DE BELEIDSREGEL EXPERIMENT HUISVESTING VERGUNNINGHOUDERS IN VERBAND MET HET VEREENVOUDIGEN VAN DE PROCEDURE VOOR HET VERKRIJGEN VAN TOESTEMMING OM DIENSTEN TEN BEHOEVE VAN BEWONERS IN GEBOUWEN VAN DERDE PARTIJEN IN HET KADER VAN DE HUISVESTING VAN VERGUNNINGHOUDERS UIT TE VOEREN

BIJLAGE A

Toestemmingsformulier

De aanvrager verzoekt de minister voor Wonen en Rijksdienst om toestemming de in de opdrachtbeschrijving opgesomde diensten, verder genoemd 'diensten', te verrichten onder de in dat formulier beschreven voorwaarden, voor de in dat formulier genoemde periode, tegen de in dat formulier genoemde vergoeding.

Het formulier dient te worden toegezonden aan postbus 16191, 2500 BD, Den Haag.

Handtekening:

Naam:



Aanvrager		
(evt) L-nummer: _____ Naam: _____		
Contactgegevens		
Contactpersoon:	Telefoonnummer:	
	Mobiel:	
	E-mailadres:	
Eigenaar gebouw		
Naam:		
Gegevens gebouw		
Straat:		Huisnummer(s)
Postcode:	Gemeente:	
Totaal aantal wooneenheden		Aandeel voor vergunninghouders bij aanvang (%)
Datum aanvang diensten dd/mm/jj		Einddatum opdracht dd/mm/jj
Opdrachtsspecificaties		
Intern uurtarief:		
Activiteit	Aantal uren	Bedrag
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
Overige interne kosten:		
Externe kosten:		
		Totaal:
Kostenvergoeding van de eigenaar van het gebouw:		
Bijlage		
Ondertekende verklaring van de gemeente		
- Indien een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap om toestemming verzoekt: bijlage B		
- Indien een met een toegelaten instelling verbonden onderneming, van wie zij enig aandeelhouder is, om toestemming verzoekt: bijlage C		



BIJLAGE II BIJ ARTIKEL I, ONDERDEEL H, VAN DE BELEIDSREGEL VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST VAN 19 SEPTEMBER 2016, NR. 2016-0000568604, TOT WIJZIGING VAN DE BELEIDSREGEL EXPERIMENT HUISVESTING VERGUNNINGHOUDERS IN VERBAND MET HET VEREENVOUDIGEN VAN DE PROCEDURE VOOR HET VERKRIJGEN VAN TOESTEMMING OM DIENSTEN TEN BEHOEVE VAN BEWONERS IN GEBOUWEN VAN DERDE PARTIJEN IN HET KADER VAN DE HUISVESTING VAN VERGUNNINGHOUDERS UIT TE VOEREN

BIJLAGE B

Verklaring gemeente bij diensten door een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap
Het college van B&W van de gemeente _____, verder genoemd 'college', verklaart dat:

- Zij op de hoogte is dat toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap _____, verder genoemd 'toegelaten instelling', voornemens is om diensten te verlenen ten behoeve van de bewoners van het gebouw aan adres _____, verder genoemd 'gebouw', in bezit van pandeigenaar _____, verder genoemd 'pandeigenaar';
- Zij ermee instemt dat de toegelaten instelling de diensten verricht;
- Het gebouw gebruikt wordt voor het huisvesten van vergunninghouders, ten minste voor de helft van de woonegelegenheden, zolang dit nodig is op grond van de taakstelling zoals geldend op basis van de Huisvestingswet 2014;
- Via algemene bekendmaking gedurende twee weken langs elektronische weg is nagegaan of anderen dan de toegelaten instelling diensten in het gebouw wensen te verrichten;
- Die algemene bekendmaking in elke vorm en in elk medium dezelfde informatie bevatte, waaronder in elk geval een omschrijving van het bewuste gebouw, het startmoment en duur van de opdracht en de wijze waarop het gebouw na afloop van de opdracht dient te worden opgeleverd.

Datum: _____

Handtekening: _____

Naam: _____



BIJLAGE III BIJ ARTIKEL I, ONDERDEEL H, VAN DE BELEIDSREGEL VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST VAN 19 SEPTEMBER 2016, NR. 2016-0000568604, TOT WIJZIGING VAN DE BELEIDSREGEL EXPERIMENT HUISVESTING VERGUNNINGHOUDERS IN VERBAND MET HET VEREENVOUDIGEN VAN DE PROCEDURE VOOR HET VERKRIJGEN VAN TOESTEMMING OM DIENSTEN TEN BEHOEVE VAN BEWONERS IN GEBOUWEN VAN DERDE PARTIJEN IN HET KADER VAN DE HUISVESTING VAN VERGUNNINGHOUDERS UIT TE VOEREN

BIJLAGE C

Verklaring gemeente bij diensten door een met een toegelaten instelling verbonden onderneming
Het college van B&W van de gemeente _____, verder genoemd 'college', verklaart dat:

- Zij op de hoogte is dat een met toegelaten instelling _____ verbonden onderneming, verder genoemd 'verbonden onderneming', voornemens is om te verlenen ten behoeve van de bewoners van het gebouw aan adres _____, verder genoemd 'gebouw', in bezit van pandeigenaar _____, verder genoemd 'pandeigenaar';
- Zij ermee instemt dat de verbonden onderneming de diensten de diensten verricht;
- Het gebouw gebruikt wordt voor het huisvesten van vergunninghouders, ten minste voor de helft van de woongelegenheden, zolang dit nodig is op grond van de taakstelling zoals geldend op basis van de Huisvestingswet 2014.

Datum: _____

Handtekening: _____

Naam: _____



TOELICHTING

I. Algemeen deel

Deze onderdelen dienen ertoe om de beleidsregel zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met afdeling 2a van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV 2015). In deze afdeling zijn de voorwaarden opgenomen waaronder toegelaten instellingen, de met haar verbonden ondernemingen en samenwerkingsvennootschappen verhuur-, verbouw- en onderhoudswerkzaamheden mogen uitvoeren in gebouwen van derde partijen ten behoeve van huisvesting van vergunninghouders.

De toestroom van asielzoekers legt een grote druk op de (nood)opvang capaciteit van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers. Dit vergt extra inspanning voor gemeenten om te kunnen voldoen aan de huisvestingstaakstelling van artikel 28 van de Huisvestingswet 2014. De doorstroom van vergunninghouders uit de asielzoekerscentra naar huisvesting in gemeenten mag niet leiden tot grote verdringing van reguliere woningzoekenden in de sociale huursector. Om dit te voorkomen, hebben het Rijk en medeoverheden in het bestuursakkoord 'Verhoogde asielstroom' onder andere afgesproken dat toegelaten instellingen een grotere rol kunnen spelen bij de huisvesting van vergunninghouders.

De eerste maatregel hiertoe was het toestaan van verlenen van diensten ten behoeve van bewoners in gebouwen die voor meer dan de helft werden bewoond door vergunninghouders. Dit was mogelijk middels een experiment op grond van artikel 125 van het BTIV, waarmee op korte termijn een tijdelijke beleidsregel kon worden ingevoerd. In deze beleidsregel is vereist dat, voordat de toegelaten instelling toestemming kan krijgen om de diensten te verlenen, er een lichte markttoets moet worden uitgevoerd. Indien naar aanleiding van de markttoets blijkt dat marktpartijen geïnteresseerd zijn in het uitvoeren van de diensten, krijgt de toegelaten instelling geen toestemming.

Het oorspronkelijke voornemen was om in afdeling 2a van het BTIV 2015 dezelfde 'lichte' markttoets op te nemen als in deze beleidsregel. Overleg met betrokken partijen, een uitvoeringstoets door de Autoriteit woningcorporaties en de Kamerbehandeling hebben ertoe geleid dat de vereiste dat bij interesse van de marktpartij, de opdracht niet kon worden verleend aan de toegelaten instelling, is vervallen. Ook is gebleken dat het niet alleen gewenst was dat toegelaten instellingen de diensten mogen uitvoeren, maar ook aan toegelaten instellingen verbonden ondernemingen en samenwerkingsvennootschappen.

Bovenstaande procedure heeft tot gevolg dat de markttoetsprocedure in afdeling 2a van het BTIV 2015 lichtere voorwaarden kent dan die voor diensten ten behoeve van bewoners. Dit leidt tot onduidelijkheid bij toegelaten instellingen, gemeenten en pandeigenaren over de verschillen in uitvoering.

Bovendien is het verrichten van diensten ten behoeve van bewoners in gebouwen van derde partijen minder ingrijpend dan de werkzaamheden waar afdeling 2a van het BTIV 2015 betrekking op heeft, waarbij de aanvrager ook geen exploitatierisico loopt. Het ligt daarom in de rede hiervoor geen strengere eisen te hanteren. Er is met voorgestelde wijziging gezorgd dat de markttoetsen voor alle werkzaamheden omtrent vergunninghouders zo veel mogelijk gelijk zijn. Hiertoe wordt de beleidsregel gewijzigd, net als het toestemmingsformulier en de verklaring van de gemeente.

De procedure bestaat na deze wijziging uit de volgende stappen:

1. een pandeigenaar die minimaal 50% van de woongelegenheden in een gebouw aan vergunninghouders verhuurt meldt zich bij de gemeente;
2. de gemeente maakt dit langs elektronische weg algemeen bekend. Vermeld wordt een omschrijving van het bewuste gebouw en wat het tijdstip van aanvang en de looptijd is van de opdracht;
3. marktpartijen krijgen de gelegenheid om hun interesse te laten blijken om de diensten in het gebouw uit te voeren;
4. zijn de diensten gedurende twee weken gepubliceerd, dan kan de toegelaten instelling worden benaderd om de diensten uit te voeren.

Verzoeken tot toestemming op basis van de oude vereisten en formulieren zullen nog steeds in behandeling worden genomen, met dien verstande dat zij onder de nieuwe regels worden behandeld. Het gaat immers om een versoepeling van de vereisten voor toestemming.

II. Artikelgewijs

ARTIKEL I, ONDERDEEL A EN ONDERDEEL B, ONDER 1 EN ONDER 2, SUBONDERDELEN D EN F

Dit onderdeel voegt eenzelfde definitie van aanvrager toe als ook in artikel 53a van het BTIV 2015 is opgenomen. Het feitelijke effect hiervan is dat voortaan niet alleen toegelaten instellingen, maar ook hun verbonden ondernemingen en samenwerkingsvennootschappen om toestemming vragen om af te wijken van artikel 47, eerste lid, onder a, of het tweede lid van het BTIV 2015. Waar in de beleidsregel werd verwezen naar 'toegelaten instelling' is dat als gevolg daarvan vervangen door 'aanvrager',



zoals ook gehanteerd in artikel 53a van het BTIV. Dit wordt geregeld door de redactionele wijzigingen die zijn vervat in artikel I, onderdeel B, onder 1 en onder 2, subonderdelen e en f, alsmede artikel I, onderdeel E.

In het Besluit van 27 mei 2016, houdende wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het regelen van het toezicht op de borgingsvoorziening en het doorvoeren van een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen (Stb. 2016, 209), is artikel 47 van het BTIV dusdanig gewijzigd, dat onderscheid is gemaakt tussen de diensten die niet zijn toegestaan en de bewoners waaraan diensten mogen worden geleverd. Met onderdeel B, onder 1, wordt de verwijzing naar dit artikel hieraan aangepast.

ARTIKEL I, ONDERDEEL B, ONDER 2, SUBONDERDELEN C EN D, EN ONDERDEEL D

Met deze bepalingen wordt de procedure voor de zogenaamde 'lichte' markttoets gelijkgetrokken met de procedure die is voorgeschreven voor verhuur-, verbouw-, en onderhoudswerkzaamheden. Onderdeel D stelt daartoe artikel 4 opnieuw vast. Deze bepaling heeft dezelfde redactie als artikel 53e van het BTIV 2015, met uitzondering van onderdeel d van het tweede lid van die bepaling. De dat in de bekendmaking van de opdracht ook moet worden vermeld op welke wijze en in welke toestand de woongelegenheden na afloop van de opdracht dient te worden opgeleverd is niet van toepassing, omdat het slechts gaat om diensten ten behoeve van bewoners en bijdragen aan de leefbaarheid. Met de wijziging van artikel 4 komt de voorrang van marktpartijen voor het verrichten van de diensten boven de toegelaten instelling, alsmede de mogelijkheid van bezwaar tegen gunning van de opdracht aan de toegelaten instelling te vervallen. Dit is in overeenstemming met afdeling 2a van het BTIV 2015, dat een dergelijke voorrangspositie of mogelijkheid tot bezwaar evenmin kent. Om die reden vervallen de voorwaarden voor toestemming, genoemd in de onderdelen c en d van artikel 2, tweede lid. De daaropvolgende onderdelen worden als gevolg daarvan anders geletterd. Dit wordt geregeld door artikel I, onderdeel B, onder 2, subonderdelen c en d.

ARTIKEL I, ONDERDEEL B, ONDER 2, SUBONDERDELEN A EN B, EN ONDERDEEL C, G, H EN I

Deze onderdelen dienen ertoe om de beleidsregel redactioneel zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met afdeling 2a van het BTIV 2015, in het bijzonder met de artikelen 53b, eerste lid, onder b, en het tweede lid, artikel 53d en de op grondslag van dat laatste artikel bij ministeriële regeling vastgestelde formulieren. Artikel 2, tweede lid, onderdeel b, correspondeert met artikel 53b, eerste lid, onderdeel b. Anders dan in het BTIV, zijn de te gebruiken formulier als bijlage bij de regeling opgenomen en geldt het gebruik ervan als voorwaarde voor het verlenen van toestemming. Ook is niet vereist dat bij de aanvraag om toestemming een ontwerpovereenkomst wordt overlegd. Artikel 53b, tweede lid, onderdeel a, BTIV 2015 eist dat wel. Om deze reden is het opdrachtformulier dat eerder werd voorgeschreven, niet langer opgenomen. Wel dient de aanvrager in het toestemmingsformulier de contactgegevens van de pandeigenaar te vermelden, als ook het percentage vergunninghouders dat in het gebouw is gehuisvest waaraan diensten worden geleverd. Het gewijzigde toestemmingsformulier is opgenomen in onderdeel G; het nieuwe onderdeel a in artikel 2, tweede lid, heeft als gevolg dat het gebruik ervan een voorwaarde is voor het verlenen van toestemming.

Onderdeel C stelt artikel 3 vervolgens opnieuw vast. De redactie van deze bepaling sluit zoveel mogelijk aan bij die van artikel 53d van het BTIV 2015. Het vereiste van artikel 53d, eerste lid, onder b, van het BTIV 2015 is hier echter weggelaten. De aldaar bedoelde werkzaamheden zijn uitdrukkelijk gekoppeld aan de taakstelling, bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014. Bij deze beleidsregel is die koppeling er niet. Artikel 3, derde lid, is redactioneel gelijkvormig vormgegeven als artikel 22d van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, dat zijn grondslag vindt in artikel 53d, derde lid, van het BTIV 2015. De bepaling schrijft voor dat het college voor zijn verklaring gebruik maakt van een in de bijlage bij deze beleidsregel opgenomen formulier, al naar gelang of het een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap is die om toestemming vraagt, dan wel een met een toegelaten instelling verbonden onderneming van wie de toegelaten instelling enig aandeelhouder is. Daarvoor worden middels de onderdelen H en I twee formulieren vastgesteld.

ARTIKEL I, ONDERDEEL F

Dit onderdeel strekt tot het vaststellen van overgangsrecht. De procedure voor de lichte markttoets is met deze wijziging vereenvoudigd en versoepeld. Het kan voorkomen dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wijziging reeds verzoeken om toestemming aanhangig zijn, waarbij nog gebruik is gemaakt van het oude formulier in bijlage C. Dit bevat de voor toestemming vereiste verklaring van de gemeente dat zij instemt met de diensten en dat de 'lichte markttoets' op de juiste manier is doorlopen. Omdat de nieuwe procedure een versoepeling is, is er geen inhoudelijk bezwaar tegen het gebruik van het oude formulier bij de beoordeling van een aanvraag op grond van de nieuwe regels. In artikel 5a wordt daarom bepaald dat bij aanvragen om toestemming, die aanhangig zijn op het tijdstip dat de wijzigingen in werking treden, nog gebruik kan worden gemaakt van het oude formulier



C. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat het verzoek om toestemming wel op grond van de nieuwe regels wordt beoordeeld.

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