

Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 6 juni 2017, nr. 2017-0000248026, tot wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op de artikelen 24, onderdeel g, 52d, tweede lid, onderdeel b, 52e, tweede lid, onderdeel d, en derde lid, onderdeel c, 52g, eerste lid en 104, tweede lid, onderdeel d, en derde lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

Besluit:

ARTIKEL I

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de alfabetische rangschikking wordt een begripsbepaling ingevoegd, luidende:
- besluit: Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
2. De begripsbepaling van "zienswijze" vervalt.

B

In het opschrift van paragraaf 1 van hoofdstuk II en in artikel 6, derde lid, wordt "raad van toezicht" vervangen door: raad van commissarissen.

C

In artikel 9, eerste lid, wordt "de artikelen 22 tot en met 26 van het besluit" vervangen door: de artikelen 22 tot en met 26a van het besluit.

D

Artikel 12 vervalt.

E

Artikel 12a wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef wordt na "woongelegenheid" ingevoegd: of op een zaak die zich in of nabij een woongelegenheid bevindt,.
2. Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel c door een puntkomma, worden drie onderdelen toegevoegd, luidende:
 - d. een installatie ten behoeve van warmte- of koudeopslag;
 - e. een installatie ten behoeve van collectieve verwarming;
 - f. een installatie ten behoeve van een nutsvoorziening.

F

Onder verlettering van de artikelen 22b tot en met 22d tot de artikelen 22d tot en met 22f, worden na artikel 22a twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 22b

1. De overeenkomst, bedoeld in de artikelen 52d, tweede lid, onderdeel b, en 52e, tweede lid, onderdeel d, van het besluit, omvat ten minste:
 - a. een omschrijving van de werkzaamheden waar die overeenkomst betrekking op heeft, alsmede van de gebouwen en hun aanhorigheden waar die werkzaamheden betrekking op hebben;
 - b. de duur van die overeenkomst;
 - c. de bepaling dat de lasthebber verplicht is om te handelen in naam van de lastgever;

d. de hoogte van het loon dat de lastgever de lasthebber verschuldigd is.

2. De ontwerpovereenkomst, bedoeld in artikel 52e, derde lid, onderdeel c, van het besluit:

a. heeft een duur van ten hoogste tien jaar, welke duur steeds voor ten hoogste tien jaar verlengd kan worden;

b. bevat niet het beding dat de huurder, indien de overeenkomst door hem of op zijn verzoek geheel of gedeeltelijk wordt ontbonden, gehouden is een geldsom of een andere prestatie te voldoen;

c. verleent de huurder niet het recht het gebouw op een bepaald tijdstip te verwerven;

d. bevat voorzieningen met betrekking tot:

1°. het eindigen van de overeenkomst in het geval de duur waarvoor de toestemming, bedoeld in artikel 52d, eerste lid, van het besluit, is verleend, is verstreken en in het geval de toestemming op grond van artikel 52h van het besluit tussentijds wordt ingetrokken; en

2°. de gevolgen van het eindigen van de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, zevende lid, van de wet, voor verplichtingen of aanspraken jegens derden die met het verrichten van die werkzaamheden samenhangen.

3. Er is niet voldoende vermogen beschikbaar, als bedoeld in artikel 52e, derde lid, onderdeel d, van het besluit, indien niet wordt voldaan aan de normen voor de solvabiliteit en de loan-to-value van de autoriteit, nadat zowel de vorderingen aan de activa-zijde van de balans als het vreemd vermogen aan de passiva-zijde van de balans zijn verhoogd met de te betalen huurprijs vermenigvuldigd met de looptijd van de overeenkomst in maanden, met een maximum van 120 maanden, alsmede met de resterende huurverplichtingen uit eerder aangegane zodanige overeenkomsten.

4. De toestemming, bedoeld in artikel 52e, vijfde lid, van het besluit, wordt niet verleend indien de toegelaten instelling, de verbonden onderneming, of de samenwerkingsvennootschap, in het laatste verslagjaar en rekening houdend met het bepaalde in artikel 52e, derde lid, onderdeel d, van het besluit, niet kan voldoen aan de normen voor de financiële ratio's die worden gehanteerd door de autoriteit.

Artikel 22c

Voor de verklaring, bedoeld in artikel 52g, eerste lid, van het besluit, wordt gebruikgemaakt van het formulier dat is opgenomen in:

a. bijlage 8 bij deze regeling, indien de verklaring wordt gegeven door het college, bedoeld in dat lid; of

b. bijlage 9 bij deze regeling, indien de verklaring wordt gegeven door het orgaan, bedoeld in het derde lid van dat artikel.

G

Voor artikel 41 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 40a

Het reglement, bedoeld in artikel 55a, tweede lid, van de wet, omvat ten aanzien van collegiale leningen ten minste:

a. de bepaling dat de looptijd ten hoogste vijf jaar bedraagt;

b. de bepaling dat de rente ten hoogste het door de borgingsvoorziening ten behoeve van de borging van leningen aan toegelaten instellingen gehanteerde spottarief inzake het actuele rentemaximum bij een looptijd tot en met vijf jaar bedraagt;

c. de bepaling dat, indien zodanige leningen worden aangetrokken zonder gebruikmaking van de borgingsvoorziening, gebruik wordt gemaakt van de modelovereenkomst die is opgenomen in bijlage 13 bij deze regeling;

d. de bepaling dat zodanige leningen uitsluitend worden verstrekt uit middelen die zijn ondergebracht in de daeb-tak.

e. de bepaling dat verantwoording wordt afgelegd in het jaarverslag.

H

Aan artikel 41 wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. De melding, bedoeld in artikel 104, tweede lid, onderdeel d, van het besluit, omvat ten minste:

a. het aantal verbonden ondernemingen;

- b. een omschrijving van de werkzaamheden van de verbonden ondernemingen;
- c. de financiële waarde van elk van de verbonden ondernemingen, alsmede de daarbij gehanteerde waarderingsgrondslag en het aandeel van de toegelaten instelling in die waarde;
- d. de omvang van de schuldpositie tussen elk van de verbonden ondernemingen en de toegelaten instelling; en
- e. een analyse van de financiële risico's voor de toegelaten instelling vanwege de verbonden ondernemingen.

I

In bijlage 2, paragraaf 2.2, wordt "De cijfers per 31-12-2014 kunnen worden verkregen op basis van een nog te publiceren indexatiepercentage." vervangen door: De cijfers per 31-12-2014 kunnen worden verkregen op basis van een naast het Handboek gepubliceerde aanpak.

J

In het opschrift van bijlage 8 wordt "artikel 22c" vervangen door: artikel 22e.

K

In het opschrift van bijlage 9 wordt "artikel 22d, onder a" vervangen door: artikel 22f, onder a.

L

In het opschrift van bijlage 10 wordt "artikel 22d, onder b" vervangen door: artikel 22f, onder b.

M

Na bijlage 10 worden de drie bijlagen in de bijlage bij deze regeling toegevoegd.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2017. Artikel I, onderdelen C en D, werken terug tot en met 1 april 2017.

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

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

dr. R.H.A. Plasterk

Bijlage bij de Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van ..., nr. ..., tot wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen

Bijlage 11 bij artikel 22c, onderdeel a, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Verklaring gemeente bij werkzaamheden door een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap

Het college van B&W van de gemeente _____, verklaart dat:

- Het op de hoogte is dat toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap _____, verder genoemd 'toegelaten instelling', voornemens is om werkzaamheden te verrichten in het gebouw aan adres _____, verder genoemd 'gebouw', in bezit van pandeigenaar _____, verder genoemd 'pandeigenaar';
- Via algemene bekendmaking gedurende vier weken langs elektronische weg is nagegaan of anderen dan de toegelaten instelling werkzaamheden 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 12 bij artikel 22c, onderdeel b, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Verklaring openbaar lichaam bij werkzaamheden door een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap

Het orgaan dat is belast met het dagelijks bestuur in het openbaar lichaam _____, verklaart dat:

- Het op de hoogte is dat toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap _____, verder genoemd 'toegelaten instelling', voornemens is om werkzaamheden te verrichten in het gebouw aan adres _____, verder genoemd 'gebouw', in bezit van pandeigenaar _____, verder genoemd 'pandeigenaar';
- Via algemene bekendmaking gedurende vier weken langs elektronische weg is nagegaan of anderen dan de toegelaten instelling werkzaamheden 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 13 bij artikel 40a, onderdeel c, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Modelovereenkomst collegiale geldlening toegelaten instellingen

De ondergetekenden:

1., gevestigd te, hierna te noemen "**Geldgever**", (hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door, (volgens zijn verklaring is Geldgever een toegelaten instelling);
2., gevestigd te, hierna te noemen "**Geldnemer**", hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door, (volgens zijn verklaring is Geldnemer een toegelaten instelling);

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1

Geldgever zal aan Geldnemer ter leen verstrekken en deze zal bij Geldgever ter leen opnemen een som van [•]¹ (zegge: [•]) tegen een koers van 100%.

[Het geleende bedrag zal worden verstrekt respectievelijk opgenomen in één termijn, welke vervalt op [•].]

Artikel 2

De uitbetaling van het geleende bedrag zal geschieden door overschrijving op rekeningnummer [•] bij [•] ten gunste van geldnemer.

Artikel 3

De lening heeft een looptijd van [•] jaar / [•] jaar [•] maanden, derhalve tot [•]

Alsdan zal het schuldrestant geheel en ineens door Geldnemer worden terugbetaald.

Artikel 4²

- 1.³ Geldnemer is over het schuldrestant een rente verschuldigd van
.....⁴
2. [Het in artikel 4 lid 1 bedoelde rentepercentage zal per (de "wijzigingsdatum") [en voorts per (de "wijzigingsdata")]⁵ in onderling overleg tussen geldgever en geldnemer opnieuw worden vastgesteld.⁶ Het voorstel tot rentevaststelling zal marktconform zijn voor dit type leningen en dient ten minste twee en ten hoogste drie maanden voor elke wijzigingsdatum door geldgever c.q. geldnemer schriftelijk aan de wederpartij te worden gedaan. Indien een voorstel tot rentevaststelling niet binnen veertien dagen na dagtekening van het als eerste verzonden voorstel door de wederpartij wordt aanvaard, zal de leningsovereenkomst worden beëindigd en zal het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen voor het geheel à 100% worden afgelost.]⁷
3. [Het voorstel van de geldgever tot rentevaststelling wordt geacht marktconform te zijn, indien geldnemer niet binnen bovenvermelde termijn van veertien dagen aantoont dat hij bij een andere

¹ Bedrag in euro's

² Als geldgever en geldnemer de rente baseren op het euribor-tarief moet de tekst van artikel 4 worden vervangen door de tekst op de website.

³ De aanduiding "1" alleen opnemen indien tevens artikel 4 lid 2 wordt opgenomen.

⁴ De verschuldigde rente moet minimaal één keer per jaar worden betaald.

⁵ Deze tekst alleen opnemen indien meer dan één wijzigingsdatum is overeengekomen.

⁶ In het geval dat een renteherziening het verloop van het schuldrestant doet wijzigen moet de periode tot aan de eerstvolgende wijzigingsdatum minimaal één jaar zijn.

⁷ Deze tekst opnemen indien geldgever en geldnemer renteaanpassing zijn overeengekomen en deze tekst van toepassing is.

financier een gelijksoortige lening als de onderhavige met dezelfde modaliteiten, doch tegen een lager effectief rendement van meer dan ééntwintigste procentpunt kan verkrijgen. Geldgever is gerechtigd tijdens deze veertien dagen zijn voorstel aan eventuele wijzigingen in de marktomstandigheden aan te passen.]⁸

Artikel 5

Geldnemer verbindt zich jegens geldgever om betalingen te doen wegens rente en aflossing, in overeenstemming met het hieronder opgenomen/het als bijlage aan deze akte gehechte⁹ schema (welk schema met ingang van elke wijzigingsdatum als bedoeld in artikel 4 lid 2 wordt vervangen door een nieuw schema op basis van het nieuwe overeengekomen rentepercentage, als bedoeld in artikel 4 lid 2)¹⁰.

[Datum	contractueel verschuldigde rente	contractueel verschuldigde aflossing	contractueel te betalen bedrag	schuldrestant na betaling
.....]

Artikel 6

Indien Geldnemer het aan aflossing en/of rente verschuldigde niet op tijd en/of overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst voldoet, betaalt hij aan Geldgever een boete, welke in plaats van de contractueel verschuldigde rente verschuldigd is over het achterstallige bedrag gedurende de periode van verzuim. Deze boete wordt berekend over een percentage dat gelijk is aan depositorente van de Europese Centrale Bank gedurende een periode van verzuim vermeerderd met 4,25 procentpunt, alsmede vermeerderd met eventuele bancaire opslagen, doch hetwelk minimaal drie-en-een-half procentpunt hoger is dan het nominale rentepercentage van de lening.

Artikel 7

Alle aan Geldgever verschuldigde betalingen geschieden door storting of overschrijving op zijn rekening bij [•] te [•] op rekeningnummer [•], of op zodanige andere plaats binnen Nederland, als Geldgever tijdig schriftelijk aan Geldnemer mededeelt en wel op zodanige wijze dat de Geldgever op de vervaldata de volledige en vrije beschikking heeft over de te betalen bedragen.

Artikel 8

Gehele of gedeeltelijke extra aflossing van de lening is toegestaan, indien Geldgever en Geldnemer hierover gezamenlijk overeenstemming bereiken.

Artikel 9

Geldgever is gerechtigd de overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling, met onmiddellijke ingang op te zeggen en de door hem verstrekte lening met de rente, eventuele boete en/of vergoedingen en kosten, voor zover van toepassing, onmiddellijk op te eisen:

- a. indien Geldnemer zijn verplichtingen uit deze overeenkomst niet, niet deugdelijk en/of niet tijdig nakomt.
- b. indien Geldnemer in staat van faillissement wordt verklaard.
- c. indien Geldnemer het faillissement zelf aanvraagt.
- d. in het geval (voorlopige) surseance van betaling wordt aangevraagd.
- e. bij executoriaal beslag op eigendommen van Geldnemer, dan wel bij conservatoir beslag op eigendommen van Geldnemer, indien voor de vordering ter zake waarvan het conservatoir beslag werd gelegd een executoriale titel is verkregen en/of dat conservatoir beslag niet binnen een termijn van drie maanden na de beslaglegging is opgeheven.

⁸ Deze tekst opnemen indien artikel 4 lid 2 wordt opgenomen en geldgever en geldnemer daarmee akkoord gaan.

⁹ Tweede variant opnemen indien het schema van rente en aflossing in een bijlage wordt opgenomen.

¹⁰ Deze tekst alleen opnemen indien méér dan één wijzigingsdatum is overeengekomen.

¹¹ Dit aflossingsschema niet opnemen indien er sprake is van een bijgevoegd aflossingsschema.

- f. bij ontbinding of verlies van rechtspersoonlijkheid van Geldnemer.
- g. bij (juridische) fusie dan wel (juridische) (af)splitsing van Geldnemer, welke de belangen van Geldgever kan schaden.
- h. in het geval in de statuten van Geldnemer een wijziging wordt aangebracht, welke de belangen van de Geldgever kan schaden.

Geldnemer is in verzuim door het enkele feit van het voorvallen van één van de in dit artikel vermelde gevallen van onmiddellijke opeisbaarheid. Geldnemer zal zodra één of meer der feiten plaatsvinden, welke ingevolge het in dit artikel bepaalde de lening opeisbaar doen zijn en van iedere voorgenomen wijziging in de statuten, Geldgever onverwijld in kennis stellen.

Artikel 10

Geldgever verklaart gedurende de looptijd van onderhavige lening de middelen niet te kunnen gebruiken voor DAEB-investeringen of aflossing van door de borgingsvoorziening geborgde leningen.

Artikel 11

Geldnemer verklaart onderhavige lening uitsluitend aan te wenden voor de financiering van activiteiten die volgens artikel 15 lid 1 van het Reglement van Deelneming van de borgingsvoorziening zijn toegestaan, dan wel voor aflossing van door de borgingsvoorziening geborgde leningen.

Artikel 12

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend,

Geldnemer

plaats, d.d.

Geldgever

plaats, d.d.

TOELICHTING

1. Algemeen

Deze wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV) omvat een uitwerking van de voorstellen als gedaan in de Veegwet wonen (Stb. 2017, 25) en het daarop gebaseerde besluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen.

Uitvoeringstoets

De Autoriteit woningcorporaties (hierna: Autoriteit) heeft een handhaafbaarheids-, uitvoerbaarheids- en fraudebestedingsingstoets gedaan voor deze wijziging van de regeling. De Autoriteit heeft geen opmerkingen gemaakt bij de voorgestelde wijzigingen. Wel heeft de Autoriteit verzocht om een toevoeging te doen aan de informatie die de corporatie dient op te nemen in het jaarverslag over de met haar verbonden ondernemingen. Met deze informatie wordt beoogd dat het jaarverslag inzicht biedt in de omvang (waarde) en de aard van de verbonden ondernemingen, het financiële belang daarin van de corporatie en de risico's die met de deelnemingen samenhangen. Dit verzoek is overgenomen in onderdeel H van deze wijziging.

Consultatie

Aedes, Kences, Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG), Woonbond en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) zijn gevraagd om een reactie op de voorgestelde wijzigingen in de regeling. Naar aanleiding hiervan zijn de tekst van de regeling en de toelichting op enkele punten aangepast en waar nodig verduidelijkt.

Door meerdere partijen zijn vragen gesteld over de bepalingen ten aanzien van de mogelijkheid voor corporaties om werkzaamheden te verrichten in gebouwen van derden (artikel 22b van de regeling). Er is gekozen om, anders dan de VNG heeft voorgesteld, de term 'lichte markttoets' in de toelichting bij de regeling niet op te nemen. Er is namelijk geen sprake van een markttoets, maar van een verplichte openbare aanbidding. Zo geldt er geen voorrang voor de marktpartij bij interesse en mag de corporatie tegelijk met de marktpartij interesse laten blijken. Wel moet gedurende vier weken het voornemen om het gebouw te huren algemeen bekend worden gemaakt. Marktpartijen hebben zo de kans om de gebouweigenaar een alternatieve propositie te doen, waardoor de transparantie in de markt wordt bevorderd.

Kences heeft gevraagd of in iedere huurovereenkomst een ontbindingsmogelijkheid opgenomen moet worden en op welke wijze huuropbrengsten ingerekend mogen worden bij de beoordeling of de corporatie voldoende financiële ruimte heeft voor het aangaan van de overeenkomsten. Net als bij de eerder gecreëerde mogelijkheid om werkzaamheden in gebouwen van derden mogelijk te maken voor het huisvesten van statushouders, is het opnemen van een ontbindingsmogelijkheid vereist. De berekeningswijze voor het bepalen of de corporatie voldoende financiële ruimte heeft is na de consultatie aangepast. De te betalen huurprijs wordt niet alleen als onderdeel van de schulden, maar ook als onderdeel van de bezittingen meegerekend. Daarbij wordt forfaitair verondersteld dat de door de corporatie te vragen huur gelijk is aan de te betalen huur.

Gekozen is om, zoals het WSW heeft voorgesteld, in de voorwaarden waar de overeenkomst, op grond waarvan bepaalde werkzaamheden in gebouwen van derden dienen plaats te vinden, aan moet voldoen, alleen te verwijzen naar de financiële ratio's van de Autoriteit. De Autoriteit en WSW hebben hun financiële ratio's inmiddels nagenoeg geheel op elkaar afgestemd. Aedes vraagt waarom is gekozen om de financiële ratio's van de Autoriteit als criterium te gebruiken om te bepalen of de corporatie draagkrachtig genoeg is om een gebouw te huren. Zij stelt voor om in plaats daarvan aan te sluiten bij het begrip 'zelfstandig financieel levensvatbaar zijn'. Dit – brede – begrip is eenmalig gebruikt in het kader van de scheiding/splitsing van corporaties. Voor de rechtmatigheidtoetsing van een specifieke voorgenomen activiteit is het geen praktisch

hanteerbaar criterium, omdat het te veel interpretatieruimte laat.

Aedes geeft aan zich zorgen te maken over stijgende accountantskosten waar het gaat om het verlenen van diensten in gebouwen van derden. Het betreft een mogelijkheid voor corporaties die, na uitgebreide consultatie, met de Veegwet wordt gecreëerd in aanvulling op de werkzaamheden die nu toe voor corporaties waren toegestaan. De mogelijkheid is bedoeld voor uitzonderlijke situaties, bijvoorbeeld wanneer in krimpgebieden tijdelijk behoefte is aan meer sociale voorraad en het niet verstandig is deze zelf te bouwen of aan te kopen. Indien voor deze mogelijkheid wordt gekozen is een goede beoordeling en verantwoording van belang om te voorkomen dat daarmee te veel risico's worden gelopen.

Aedes heeft gevraagd of het WSW altijd vooraf toestemming moet geven op collegiale leningen. Deze bepaling is na de consultatie geschrapt uit de modelovereenkomst. Dit neemt niet weg dat het WSW zelf kan bepalen dat deelnemers van het WSW vooraf toestemming moeten vragen. Eveneens geeft Aedes aan dat de verantwoording in het jaarverslag van de risico's met betrekking tot verbonden ondernemingen, zoals opgenomen in artikel 41 van de regeling, veel zal vergen van een corporatie en doet suggesties om dit te vereenvoudigen. Naar aanleiding van deze suggesties is ervoor gekozen om te verduidelijken dat verantwoording over kleindochters mogelijk is door deze te verrekenen in de directe verbinding en dat een algemene, kwalitatieve analyse over de aard van de financiële risico's volstaat.

2. Artikelsgewijs

Onderdeel A

Met onderdeel A zijn twee begripsomschrijvingen toegevoegd in artikel 1. Op de eerste plaats wordt buiten twijfel gesteld dat onder 'besluit' het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verstaan moet worden. Voorts vervalt de begripsomschrijving van 'zienswijze', omdat die term op een enkele plaats in de regeling in een andere betekenis gebruikt wordt, terwijl in de praktijk geen onduidelijkheid zal bestaan over de betekenis.

Onderdeel B

Met de Veegwet wonen is de aanduiding 'raad van toezicht' gewijzigd in 'raad van commissarissen'. Onderdeel B ziet erop dat die wijziging ook in de RTIV wordt doorgevoerd.

Onderdelen C en D

Per 1 april 2016 zijn de voorschriften omtrent het vervreemden van onroerende zaken (de zogenaamde 'verkoopregels') in het BTIV gewijzigd.¹² Als gevolg daarvan zijn een aantal omissies ontstaan in de uitwerking van de verkoopregels in de RTIV, welke met deze onderdelen worden hersteld.

Onderdeel E

In het BTIV is voorzien in de mogelijkheid om aan te wijzen wanneer voor het vestigen van een recht van opstal of vruchtgebruik geen voorafgaande toestemming van de minister nodig is, omdat de minister in dergelijke gevallen altijd toestemming geeft. In artikel 12a zijn die gevallen aangewezen. Met dit onderdeel wordt daar de installatie aan toegevoegd van een warmte- of koudeopslag, een collectieve verwarming en een nutsvoorziening.

¹² Besluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het wijzigen van de voorschriften omtrent het vervreemden van geliberaliseerde en potentieel te liberaliseren woonegelegenheden door toegelaten instellingen (*Stb.* 2017, 129).

Onderdeel F

Met de Veegwet wonen is het mogelijk geworden dat corporaties, de met hen verbonden ondernemingen en de samenwerkingsvennootschappen bepaalde werkzaamheden verrichten in gebouwen van derden. De voorwaarden waaronder dit mag plaatsvinden zijn opgenomen in de artikelen 52d tot en met 52h van het BTIV. In deze onderdelen worden die bepalingen nader uitgewerkt.

Artikel 22b, eerste lid, stelt voorwaarden waar de overeenkomst van opdracht, betreffende lastgeving, op grond waarvan bepaalde werkzaamheden in gebouwen van derden dienen plaats te vinden, aan moet voldoen. Uitgangspunt daarbij is dat de corporatie (de lasthebber) de werkzaamheden voor rekening en risico van de derde (de lastgever) verricht. Daartoe dient de lastgevingsovereenkomst de lasthebber altijd te verplichten om te handelen in naam van de lastgever. Ook dient de overeenkomst een omschrijving van de betreffende werkzaamheden en daarmee verbandhoudende gebouwen, alsmede de duur van de overeenkomst te bepalen. Tot slot dient de hoogte van het loon dat de lastgever de lasthebber verschuldigd is in de overeenkomst te worden opgenomen. In artikel 7:405, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, is reeds bepaald dat de opdrachtnemer c.q. de lasthebber recht heeft op loon, indien hij de overeenkomst in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf is aangegaan. Ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat in voorkomende gevallen op grond van artikel 7:422, tweede lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek, kan worden bedongen dat de lastgever de overeenkomst niet tussentijds mag opzeggen.

Artikel 22b, tweede lid, stelt voorwaarden waar de ontwerpovereenkomst, op grond waarvan de corporatie voornemens is gebouwen van derden te huren, aan moet voldoen. Deze komen overeen met de voorwaarden waaronder corporaties nu al werkzaamheden mogen verrichten in gebouwen van derden in het kader van de huisvesting van vergunninghouders. De ontwerpovereenkomst dient voorzieningen te bevatten met betrekking tot het eindigen van de overeenkomst in het geval de verleende toestemming verstrijkt of wordt ingetrokken, alsmede met betrekking tot de gevolgen van het eindigen van de werkzaamheden voor verplichtingen of aanspraken jegens derden die daarmee samenhangen.

Het derde lid van artikel 22b ziet op de uitwerking van artikel 52e, derde lid, onderdeel d, van het BTIV. De verplichtingen die uit de overeenkomsten voor het huren van gebouwen van derden voortvloeien worden niet standaard meegerekend bij de bezittingen en de schulden bij het bepalen of de corporatie voldoet aan de financiële balansratio's, zijnde de solvabiliteit en de loan-to-value. Het is niet wenselijk dat de corporatie, indien zij op basis van deze balansratio's onvoldoende vermogen heeft om de woningen zelf aan te kopen of te bouwen, via het huren van gebouwen van derden alsnog haar bezit kan uitbreiden. Geregeld wordt daarom dat de verplichtingen die uit de overeenkomsten voor het huren van gebouwen van derden voortvloeien, moeten worden opgeteld bij de activa- en passivazijde van de balans. Hierbij worden zowel de 'loan' (aan de passivazijde) als de 'value' (aan de activazijde) met hetzelfde verplichtingenbedrag verhoogd. Zo toetst de Autoriteit of er voldoende vermogen beschikbaar blijft om de verplichtingen die volgen uit de overeenkomst te kunnen opvangen.

Artikel 22c bepaalt welke formulieren gebruikt moeten worden door de gemeente dan wel het openbaar lichaam, voor de verklaring dat het voornemen tot het verrichten van de werkzaamheden gedurende vier weken langs elektronische weg algemeen bekend is gemaakt. Met onderdeel J zijn die formulieren als bijlagen bij de regeling gevoegd.

Onderdeel G

Met de Veegwet wonen is mogelijk gemaakt dat corporaties in bepaalde gevallen leningen kunnen verstrekken aan andere corporaties. In onderdeel I is opgenomen wat het financieel reglement dient te omvatten ten aanzien van dergelijke collegiale leningen. Omtrent de genoemde verantwoording

in het jaarverslag gaat het om een opsomming van de verleende en/of verkregen collegiale leningen, waarbij de omvang, looptijd en rente wordt aangegeven.

Inzake de maximumrente is aansluiting gezocht bij de maximumrente die de borgingsvoorziening (het Waarborgfonds Sociale Woningbouw) hanteert bij geborgde leningen. Dat percentage is te vinden op www.wsw.nl/corporaties/risicorichtlijnen/rentemaximum.

Onderdeel H

Op grond van artikel 104 van het BTIV, dient de corporatie in het jaarverslag melding te maken van de met haar verbonden ondernemingen. Met onderdeel H is bepaald welke informatie die melding dient te omvatten. Met deze informatie wordt beoogd dat het jaarverslag inzicht biedt in de omvang (waarde) en de aard van de verbonden ondernemingen, het financiële belang daarin van de corporatie en de risico's die met de deelnemingen samenhangen. Dit geldt ook voor verbonden ondernemingen waarin de corporatie een minderheidsbelang heeft.

Voor de analyse van de financiële risico's volstaat een kwalitatieve analyse op hoofdlijnen inzake de aard van de risico's die de corporatie loopt als gevolg van de verbindingen. Het benoemen van de risico's per verbinding is alleen noodzakelijk indien de aard van de risico's van alle verbindingen verschillen. Een corporatie kan er bijvoorbeeld voor kiezen om de directe verbindingen te benoemen en over de kleindochters te verantwoorden door de omvang te verrekenen met de directe verbinding waarmee de kleindochters verbonden zijn. Zij kan eventueel risico's die volgen uit een kleindochter benoemen als onderdeel van de directe verbinding.

Onderdeel I

In het Handboek marktwaardering 2016 werd een indexatiepercentage aangekondigd voor het bepalen van de waardeontwikkeling 2015 ten behoeve van de aansluiting van de jaarrekeningen. Naast een in de regelgeving voorgeschreven indexatiepercentage is gebleken dat er andere methoden zijn voor bepaling van de waardeontwikkeling 2015. In overleg met alle betrokken partijen is geconcludeerd dat, om de waardeontwikkeling 2015 eenvoudig en nauwkeurig te benaderen, deze kan worden bepaald met aanpassing van de feitelijke contractuur en WOZ-waarde. In overleg met de accountant kan een corporatie ook kiezen voor een andere methode, bijvoorbeeld door indexering van de waarde op 31-12-2015 met de WOZ waardeontwikkeling. Door de aangegeven wijziging van bijlage 2, paragraaf 2.2, wordt het mogelijk gemaakt om andere methoden, zoals de hiervoor aangegeven methoden, te gebruiken voor het verkrijgen van de vergelijkende waarde. De aanpak wordt gepubliceerd op de website www.woningwet2015.nl.

Onderdelen J, K en L

Met deze onderdelen wordt een aantal onjuiste verwijzingen hersteld.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

dr. R.H.A. Plasterk