

AANTEKENEN

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. mevrouw drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Tevens ingediend via **internetconsultatie.nl**

BEST

16 januari 2020

BEHANDELEND JURIST

mr. J.M.H. van den Mosselaar

E-MAIL

j.van.den.mosselaar@vbtm.nl

INZAKE

Internetconsultatie

ONZE REFERENTIE

208.400 JM

UW REFERENTIE

consultatie Woningwet/BTIV

Geachte minister,

Op 30 november 2019 is de internetconsultatie 'Wijziging evaluatie Woningwet' en 'Wijziging BTIV n.a.v. evaluatie' gepubliceerd. VBTM advocaten heeft kennis genomen van beide consultatieversies.

In het najaar van 2018 heeft ons kantoor – op verzoek van de commissie Van Bochove – een juridisch onderzoek ingesteld naar de herziene Woningwet. Onze bevindingen zijn door de commissie meegenomen in haar rapport 'Evaluatie herziene Woningwet' (19 november 2018). Nu de ter consultatie gelegde concept-teksten zijn opgesteld als uitvloeisel van de evaluatie van de wet, meent VBTM er goed aan te doen op deze concepten inhoudelijk te reageren.

Alhoewel het hier om een tweetal afzonderlijke consultaties gaat, blijkt uit de stukken dat bij de (thans nog voorgenomen) wetswijziging delen van de Woningwet worden overgeheveld naar het BTIV dan wel delen van het BTIV worden overgeheveld naar de Woningwet. Gelet daarop meent VBTM in één document op beide consultaties te moeten reageren, welk document zowel zal worden ingediend bij de consultatie 'Wijziging evaluatie Woningwet' als bij de consultatie 'Wijziging BTIV n.a.v. evaluatie'.

Op voorhand zij opgemerkt, dat VBTM in haar reactie geen volledigheid nastreeft met betrekking tot alle gepubliceerde stukken; daarvoor zijn de stukken te omvangrijk. In onze reactie maken wij onderscheid tussen enerzijds inhoudelijke punten en anderzijds tekstuele opmerkingen/correcties e.a..



Bij de opstelling van onderstaande is VBTM uitgegaan van de Woningwet respectievelijk BTIV (consultatieversie in renvooi) zoals die door uw ministerie in de publicaties zijn opgenomen.

Inhoudelijke punten

1. Verbonden ondernemingen
2. Governance e.a.
3. Vervreemding van onroerende zaken
4. Relatie met gemeente
5. Huurkorting
6. Bedrijfsvoering en administratie voor verbonden ondernemingen
7. Wijziging inkomensgrens toewijzing sociale huurwoningen
8. Experimenteerbepaling

Ad 1 Verbonden ondernemingen (Wijziging van de Woningwet: artikel 1 onder C.)

Op grond van 21 lid 2 Woningwet verbindt een toegelaten instelling (*hierna t.i.*; bij enkel- en meervoud) zich niet met een rechtspersoon of vennootschap dan nadat Onze Minister dat op een daartoe strekkend verzoek van de t.i. heeft goedgekeurd. Daarbij onthoudt de Minister in elk geval zijn goedkeuring¹, indien de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties ... de t.i. niet hebben medegedeeld of zij met de verbinding instemmen.

In de voorliggende consultatieversie wordt artikel 21 lid 2 onder b. Woningwet vernummerd in artikel 21 lid 1 onder c. waarbij de tekst van dat lid komt te luiden:

c. 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 **bewonerscommissies** en huurdersorganisaties aan de toegelaten instelling niet hebben medegedeeld dat zij met de verbinding instemmen;

Uit deze nieuwe tekst (het vetgedrukte gedeelte) blijkt – zulks in combinatie met de aanhef van het artikel – de Minister voortaan zijn goedkeuring dient te onthouden aan een verbinding indien niet blijkt dat, naast de huurdersorganisatie, alle in het woningbezit van de t.i. werkzame bewonerscommissies met die verbinding instemmen. VBTM acht die voorgenomen wijziging ongewenst.

¹ Artikel 21 lid 2, aanhef en onder b. Woningwet



Allereerst staat die wijziging haaks op de eerdere wijziging van de Woningwet (Veegwet wonen)², bij welke wetswijziging de huidige tekst van dit artikel tot stand is gekomen. Met betrekking tot die wijziging is indertijd opgemerkt³ dat bij die wijziging is aangesloten bij de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV). Daarbij is toegelicht dat die keuze tot gevolg heeft (citaat) ‘...*, dat er indien er één huurdersorganisatie is opgericht voor alle wooneenheden (op instellingsniveau), de huurdersorganisaties die zijn opgericht voor slechts een of meerdere wooncomplexen (op complexniveau), niet als huurdersorganisatie worden aangemerkt*’. Dit ‘om te voorkomen dat de verhuurder al deze huurdersorganisaties zou moeten informeren, hen advies moeten vragen en met hen in overleg zou moeten treden’. Het primaat ligt derhalve – op grond van de huidige wettekst – bij de overkoepelende huurdersorganisatie.

Zou deze wetswijziging tot wet worden verheven, dan dienen t.i. – naast de centrale huurdersorganisatie – voortaan ook alle bewonerscommissies te raadplegen in het kader van de oprichting van een verbinding. Bij grotere woningcorporaties kan het daarbij om tientallen bewonerscommissie's handelen; een vrijwel onwerkbare situatie. Daarnaast geldt dan dat in geval één bewonerscommissie haar instemming onthoudt aan de oprichting van de verbinding, de Minister zijn goedkeuring dient te onthouden aan de oprichting daarvan. Dat klemt temeer nu juist de centrale huurdersorganisatie beter is toegerust om over een dergelijk onderwerp een gefundeerde beslissing te kunnen nemen. VBTM adviseert uw Minister dan ook met klem het tekstgedeelte ‘*bewonerscommissies en*’ niet in de wet te willen opnemen.

Ad 2 Governance ea (Wijziging van de Woningwet: artikel I onder J. en K.)

In artikel 25 Woningwet worden de bestaande leden 4, 5 en 6 vervangen door een drietal nieuwe leden; eveneens genummerd 4, 5 en 6. Blijkens lid 6 van dat artikel (2^e volzin) geldt ‘Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur *worden* nadere voorschriften gegeven omtrent de toepassing van dit lid’. VBTM heeft deze nadere voorschriften niet aangetroffen in de consultatieversie van het BTIV.

Aan artikel 26 lid I Woningwet wordt een sub k. toegevoegd. De tekst van het artikellid wekt de suggestie (in combinatie met de aanhef van het artikellid), dat het altijd het bestuur is dat een besluit neemt omtrent fusie. Dat is niet juist. Bij een vereniging besluit de algemene vergadering daartoe. Elders in dit artikellid wordt er wel rekening mee gehouden dat in een aantal gevallen niet het bestuur daartoe besluit, doch de algemene vergadering van de vereniging (zoals bij een wijziging van de statuten van de vereniging of ontbinding van de vereniging). VBTM adviseert dan ook aan (het voorgestelde) artikel 26 lid I onder k. toe te voegen:

² TK 2015-2016, 34.468, nr. 2, artikel IX onder d.

³ TK 2015-2016, 34.468, nr. 6, pag. 8 – 3^e alinea (Nota n.a.v. het verslag).



k. een fusie als bedoeld in artikel 309 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van de toegelaten instelling en betrokkenheid van de toegelaten instelling bij een verkrijging van het gehele vermogen als bedoeld in artikel 53, negende lid, of, bij een toegelaten instelling die een vereniging is, een voorstel daartoe; en ..

VBTM advocaten neemt daarnaast met instemming kennis van het schrappen van de huidige artikelen 25 lid 4 en 5 respectievelijk 26 lid 2 en 3 Woningwet aangaande de daarin opgenomen bevoegdheid van de algemene vergadering van de vereniging, welke in de praktijk als belemmerend wordt ervaren, naast het adviesrecht van de huurdersorganisaties op grond van de WOHV.

Ad 3 Vervreemding van onroerende zaken (Wijziging van het BTIV – diverse artikelen)

Vervreemding kantoorpand corporatie

Op grond van het huidige artikel 49 lid 1 juncto Bijlage 3 bij het BTIV wordt een kantoorpand van een woningcorporatie aangemerkt als 'een gebouw met een maatschappelijke gebruiksbestemming'. Dat brengt met zich dat voor de verkoop ministeriële toestemming vereist is. Voor gebouwen met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming geldt dat niet.⁴

Uit artikel 49 lid 1 juncto Bijlage 2 BTIV (Nw) blijkt, dat een kantoorpand van een woningcorporatie als 'een gebouw met een maatschappelijke gebruiksbestemming' aangemerkt blijft. Het is echter tevens bedrijfshuisvesting. Gelet daarop zou een dergelijke verkoop niet langer aan ministeriële goedkeuring onderhevig moeten zijn. Uit het voorgestelde artikel 22 lid 1 BTIV (Nw) blijkt dat niet. Gelet daarop adviseren wij u aan artikel 22 lid 1 BTIV (Nw), aanhef en onder b. 2° een zinsnede toe te voegen, welke als volgt luidt:

1. De goedkeuring, bedoeld in artikel 27 , eerste lid, aanhef en onderdeel a. van de wet, is niet vereist voor:
 - a. ...
 - b. de vervreemding van onroerende zaken, anders dan woongelegenheden en complexen met woongelegenheden, indien:
 - 1° het een gebouw ...
 - 2° het een onroerende zaak, anders dan een gebouw, bedoeld onder 1° betreft, dan wel gebouwen en ruimten betreffen die kantoorruimten van toegelaten instellingen zijn;
 - c. de vestiging van ..

Vervreemding intramuraal zorgvastgoed

Intramuraal zorgvastgoed valt onder artikel 47 lid 1 onder d. van de Woningwet. Onduidelijk is echter hoe dat zorgvastgoed in het kader van de verkoopregels van het BTIV wordt geduid. Het is wen-

⁴ Artikel 24, aanhef en onder d. BTIV



selijk dat complexen die bestaan uit intramuraal zorgvastgoed door woningcorporaties vervreemd kunnen worden, zonder dat daarvoor ministeriële goedkeuring vereist is; uiteraard zonder weglek van middelen uit de sector. Hoewel intramuraal zorgvastgoed conform artikel 47 lid 1 onder d. Woningwet als woongelegenheden geldt – zij het dat deze woongelegenheden niet op basis van een huurovereenkomst aan de bewoner ter beschikking worden gesteld – achten wij het passender bij de praktijk om voor de verkoopregels voor intramuraal zorgvastgoed aansluiting te zoeken bij de verkoopregels voor maatschappelijk vastgoed bedoeld in art. 45 lid 2 onder d. Woningwet.

Wij stellen voor artikel 22 lid 1, aanhef en volgende uit te breiden met een nieuw onderdeel b., onder vernummering van de onderdelen b. t/m d. in c. t/m e. Dat nieuwe onderdeel luidt dan als volgt:

- I. De goedkeuring, bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a. van de wet, is niet vereist voor:
 - a. ...
 - b. Indien het de vervreemding van voor permanent verblijf bedoelde, anders dan in verband met verhuren toe te wijzen, woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, als bedoeld in artikel 47 lid 1 onder d. Woningwet, betreft tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde aan:
 - i. een toegelaten instelling;
 - ii. degene die het direct voorafgaand aan de vervreemding huurde;
 - c. de vervreemding van onroerende zaken, anders dan woongelegenheden en complexen met woongelegenheden, indien
 - 1° het een gebouw ...
 - 2° het een onroerende zaak ...
 - d. de vestiging van ..

Goedkeuring verkoop

De verkoopregels zijn opgesteld om weglek van maatschappelijk bestemd vermogen te voorkomen. Desalniettemin blijkt het – volgens de toelichting – wenselijk, om te kunnen afwijken van de regelgeving. Het gaat dan volgens de concept Nota van toelichting om uitzonderlijke situaties die niet onder één noemer te vangen zijn⁵. Door de afwijzingsgronden als “kan-bepaling” te formuleren, krijgt de toezichthouder discretionaire bevoegdheid (zo blijkt uit het betreffende kopje in de toelichting op het concept BTIV). VBTM pleit ervoor de Autoriteit Woningcorporaties middels de toelichting op dit onderdeel meer ruimte te bieden daarvan gebruik te maken dan het woord ‘uitzonderlijk’ suggereert. Dit kan tot een te terughoudende toepassing leiden.

⁵ Concept Nota van toelichting p. 8



Als voorbeeld wordt daar ook genoemd 'verkoop van intramuraal vastgoed'. Het BTIV kent echter geen definitie van het begrip 'intramuraal vastgoed'; voor de in artikel 47 lid I onder d. van de Woningwet opgenomen categorie is nog geen duidelijke regeling opgenomen. Als gevolg daarvan lijkt het niet mogelijk te zijn een verzoek in te dienen tot goedkeuring van de verkoop daarvan; dat kan toch niet de bedoeling zijn? Als hiervoor aangegeven bepleit VBTM een regeling die aansluit bij de praktijk en recht doet aan het kader van de Woningwet c.a.

Terminologie

Bij de voorgestelde wijziging van het BTIV worden daarin een zestal nieuwe begrippen geïntroduceerd, waaronder de begrippen 'blijvend gereguleerd daeb-complex' en 'blijvend gereguleerde daeb-woongelegenheid'. Wij adviseren u nog eens goed naar de nieuwe begrippen te kijken.

Als voorbeeld dient de begripsomschrijving van een 'blijvend gereguleerd daeb-woongelegenheid': bij nauwkeurige bestudering daarvan staat er – kort gezegd – niets anders dan 'dat een daeb woongelegenheid een daeb woongelegenheid is'. Dat voegt niets toe.

Het BTIV kent al de definitie 'blijvend reguleerde woongelegenheid'. Het zou beter zijn als de term 'daeb' in het begrip 'blijvend gereguleerd daeb-complex' wordt geschrapt en het begrip 'blijvend gereguleerde daeb-woongelegenheid' in zijn geheel komt te vervallen. Het reeds in de wet opgenomen begrip 'blijvend gereguleerde woongelegenheid' kan prima worden gebruikt en bevat een correcte omschrijving, namelijk dat het daarbij om een woongelegenheid gaat met (kort gezegd) een huurprijs die niet hoger ligt dan de liberalisatiegrens.

Weliswaar is de omschrijving bij een aantal begrippen (bijvoorbeeld bij het begrip 'niet daeb complex') juridisch niet onjuist, maar verwezen wordt naar artikel 47, onderdeel b. of c. van de Woningwet, waarvan de afzonderlijke artikelleden weer verwijzen naar de Wet op de huurtoeslag. In dat geval is het veel logischer om in de omschrijving van de begrippen meteen rechtstreeks naar de Wet op de huurtoeslag te verwijzen.

In diezelfde lijn kan ook de omschrijving van een aantal andere begrippen worden aangepast. VBTM stelt de volgende omschrijvingen voor:

- niet-daeb complex: complex waarvan minder dan 10% van de woongelegenheden een huurprijs heeft van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a. van de Wet op de huurtoeslag genoemd bedrag waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, niet kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag;
- niet-daeb woongelegenheid: een woongelegenheid met een huurprijs gelegen boven het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a. van de Wet op de huurtoeslag genoemd bedrag;



En wordt de omschrijving van een:

- potentieel te liberaliseren complex: complex waarvan minder dan 10% van de woongelegenheden blijvend gereguleerde woongelegenheden zijn;
- potentieel te liberaliseren woongelegheden: een woongelegheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a. van de Wet op de huurtoeslag genoemd bedrag, die potentieel te liberaliseren is;

Als uitvloeisel van vorenstaande wijzigingen dient uiteraard ook verder in het concept BTIV de benaming van de verschillende begrippen te worden aangepast.

Ad 4 Relatie met de gemeente (Wijziging van de Woningwet – artikel 43/44a; BTIV – artikel 39)

Uit de MvT op dit onderdeel (3.3.1) blijkt dat het voor partijen al mogelijk was om meerjarige afspraken te maken; uit de wettekst bleek dit niet. Dat nu op grond van de toelichting blijkt dat meerjarige afspraken tussen partijen mogelijk zijn, acht VBTM een duidelijke verbetering.

Blijkens het wetsvoorstel worden wijzigingen doorgevoerd in artikel 43, 44 en 44a Woningwet (Woningwet – onder P en Q). Daaruit blijkt dat het verplichte vooroverleg tussen huurders en t.i. wordt geschrapt, althans wordt omgezet naar een tripartiet overleg. Dat overleg wordt naar voren gehaald, zodanig dat de t.i. voortaan jaarlijks uiterlijk op 1 april om een overleg dient te verzoeken met de colleges van B&W van de gemeenten en de in het belang van de huurders werkzame organisaties. Dat overleg dient dan te leiden tot 'het bod' (het in artikel 43 lid 2 Wo-nieuw) bedoelde overzicht. Een en ander betekent dat de t.i. – straks – maximaal 3 maanden ter beschikking staat om te komen tot dat bod. Die termijn is krap. VBTM adviseert u de datum van 1 maart in de wet op te nemen, nu de praktijk uitwijst dat – na een daartoe gedane uitnodiging – het vaak nog enkele weken duurt, voordat daadwerkelijk een tripartiet overleg tot stand komt.

In de (concept) MvT is deze wijziging toegelicht onder 'herijking proces prestatieafspraken'. Daarin wordt opgemerkt dat het (3^e alinea/citaat) 'gezien deze nieuwe inrichting van het proces, kan vervallen dat de t.i. geen uitnodiging hoeft te doen indien de gemeenten geen woonvisie heeft. Zo wordt gegarandeerd dat er altijd een gesprek kan plaatsvinden'. VBTM blijft het – ook binnen het voorgestelde nieuwe kader – vreemd vinden, dat als de gemeente geen woonvisie heeft, je als t.i. toch verplicht moet overleggen. Dat geldt evenzeer voor het door de t.i. uit te brengen 'bod' (ex artikel 43 lid 1), waarmee de t.i. ingevolge de huidige wettekst aangeeft 'welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt', in geval de gemeente geen woonvisie heeft.



T.i. zijn op grond van de wet verplicht met hun werkzaamheden 'naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam zijn' (artikel 42 lid 1 Wo). Dat geldt niet zolang de gemeente geen woonvisie⁶ aan de t.i. laat toekomen.⁷ Op grond van de wet worden aan de opstelling en inrichting van een gemeentelijke woonvisie thans geen eisen gesteld. Woningcorporaties zijn daarentegen verplicht 'het bod' (overzicht) in te richten op de wijze als omschreven in artikel 19a RTIV juncto bijlage 5. Gelet daarop verdient het aanbeveling om gemeenten – voor zover zij een woonvisie opstellen – te verplichten daarbij aan te sluiten bij de vereisten, waaraan ook 'het bod' van de t.i. dient te voldoen. Teneinde zulks te kunnen bewerkstelligen dient artikel 42 lid 4 Woningwet als volgt te worden gewijzigd:

4. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het eerste lid, tweede volzin, het tweede lid, eerste volzin,

Op grond van artikel 39 lid 2 BTIV (Nw 39 lid 1 BTIV) dient de t.i. bij het overzicht de door Onze Minister vast te stellen rijksprioriteiten te betrekken. Het artikellid verplicht de Minister die prioriteiten eenmaal per vier jaar vast te stellen en wel voor een tijdvak van vier op dat jaar volgende kalenderjaren. De rijksprioriteitenlijst dateert van 2015 en haar werking strekte zich derhalve uit over de kalenderjaren 2016-2019. Gelet op de tekst van de wet had de minister in 2019 een nieuwe prioriteitenlijst moeten vaststellen voor de periode 2020-2023. Ons in een nieuwe lijst niet bekend.

Ad 5 Huurkorting

Het in juni 2019 ter consultatie neergelegde wetsontwerp Huur- en inkomensgrenzen regelt de mogelijkheid voor een verhuurder toepassing te geven aan een tijdelijke huurkorting. Die regeling zal worden opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. In de concept MvT (Algemeen onder 1. Inleiding) wordt verwezen naar dit wetsontwerp⁸ en de daarin opgenomen mogelijkheid van verlening van huurkorting door verhuurders.

De Autoriteit Woningcorporaties heeft in 2017 laten weten dat het geven van een tijdelijke huurkorting door woningcorporaties niet is toegestaan; de AW merkte zulks toen aan als 'een niet-toegestane terbeschikkingstelling van financiële middelen aan bewoners'. Nu het betreffende wetsontwerp alleen het Burgerlijk Wetboek wijzigt, acht VBTM het wenselijk – zulks om misverstanden te voorkomen – dat uit de (toelichting op de) Woningwet c.q. BTIV expliciet blijkt, dat ook t.i. bevoegd zijn tijdelijke huurkorting te verlenen. Bijvoorbeeld dat het t.i. is toegestaan bij het verhuren

⁶ Artikel 42 lid 1, tweede volzin, Wo spreekt in dat verband over een door de gemeenten aan de t.i. te verschaffen 'op hoofdlijnen toegelicht inzicht in hun voorgenomen volkshuisvestingsbeleid'.

⁷ Artikel 42 lid 1, tweede volzin, Wo.

⁸ Ten tijde van de opstelling van deze reactie was het wetsontwerp Huur- en inkomensgrenzen nog niet aanhangig gemaakt bij de Tweede Kamer



van zelfstandige wooneenheden een zogenaamde 'jongerenkorting' toe te passen (een tijdelijke korting op de huurprijs die vervalt zodra de huurder de leeftijd van 23 jaar bereikt). Een dergelijke korting draagt bij aan de beschikbaarheid en bereikbaar van huurwoningen voor jongeren, die anders voor deze doelgroep onbereikbaar zijn. Een permanente verlaging van de huur (bij deze gevallen) zou tot een onnodige inkomstenderving voor t.i. leiden.

Ad 6 Bedrijfsvoering en administratie voor verbonden ondernemingen e.a. (Wijziging van het BTIV – artikel I onder Z)

Op grond van de Woningwet (artikel 45 lid 2 onderdeel j.) is het t.i. toegestaan diensten te verlenen ten behoeve van bedrijfsvoering of administratie, van haar verbonden ondernemingen of van toegelaten instellingen en met hen verbonden ondernemingen. Ingevolge 45 lid 6 Woningwet worden in het BTIV nadere voorschriften gegeven omtrent het toepassingsbereik van artikel 45 lid 2 onderdeel j.. In het BTIV is aan deze bepaling uitwerking gegeven in artikel 52b. Blijkens artikel I onder Z wordt in artikel 52b, onderdeel b. onder 2 BTIV de zinsnede 'met hen verbonden ondernemingen' vervangen door 'van haar dochtermaatschappijen'.

Deze wijziging betreft een beperking ten opzichte van hetgeen thans op dit punt geldt. VBTM heeft in de concept-stukken niet kunnen terugvinden, wat de aanleiding vormt voor deze wijziging. Zij verzoekt de bestaande tekst te handhaven en – voor geval uw Minister deze wijziging toch wenst door te zetten – in de Nota van toelichting aan te geven, wat de achterliggende redenen zijn voor deze voorgenomen wijziging.

Ad 7 Wijziging inkomensgrens toewijzing sociale huurwoningen (Wijziging van het BTIV – artikel 16)

Artikel 16 BTIV wijzigt aanzienlijk – ingaande 1 januari 2021 – op grond van het bepaalde in artikel 129 BTIV⁹. Vanaf die datum geldt er nog maar één inkomensgrens (€ 39.055,00 – prijspeil 2019). Tijdens de consultatieronde omtrent het wetvoorstel Huur- en inkomensgrenzen is aangegeven dat in de toekomst sprake zal zijn van twee inkomensgrenzen t.w. voor eenpersoonshuishoudens (€ 35.000,00 - prijspeil 2019) en voor twee of meer persoonshuishoudens (€ 42.000,00 – prijspeil 2019). In geval laatstgenoemd wetsvoorstel niet vóór 1 januari 2021 in werking treedt, bestaat er vanaf 1 januari 2021 nog slechts één inkomensgrens. Dat is onwenselijk. Het verdient aanbeveling dat – mocht er kans bestaan op voornoemde situatie – de werking van het huidige artikel 16 lid 1 BTIV tijdig met een jaar wordt verlengd.



Ad 8 Experimenteerbepaling (Wijziging van de Woningwet – artikel I onder MM)

Uit de concept-wetstekst en MvT blijkt, dat een experimenteerbepaling in de wet wordt opgenomen. Daarmee komt een ruimere regeling voor experimenten tot stand, dan thans op grond van artikel 125 BTIV (thans) mogelijk is.

De Woningwet, BTIV en RTIV bevatten veel limitatieve regelingen. Dat blijft; ook na inwerkingtreding van deze voorgestelde wetswijziging. In de praktijk komen wij – met enige regelmaat – situaties tegen, die zich lenen voor toepassing van een hardheidsclausule. Een experimenteerbepaling biedt echter geen oplossing voor dergelijke specifieke gevallen, waarmee geen experiment beoogd is, maar waar de strikte kaders van de woningwet simpelweg te knellend zijn en tot een onredelijke uitkomst leiden. Een in de wet voor de Minister opgenomen mogelijkheid om in een dergelijke specifieke situatie van de wet te kunnen afwijken, zou wel een oplossing kunnen bieden. Wij adviseren u dan ook in Hoofdstuk IV afdeling 7 (Overige bepalingen) – als artikel 61v – de navolgende bepaling op te nemen.

61v

Onze Minister is bevoegd voor bepaalde gevallen of groepen van gevallen tegemoet te komen aan onbillijkheden van overwegende aard, welke zich bij de toepassing van deze wet mochten voordoen.

De redactie van dit voorgestelde artikel is ontleend aan artikel 63 AWR, die de Minister de bevoegdheid toekent om voor bepaalde gevallen of groepen af te wijken van de belastingwet.

Tekstuele opmerkingen/correcties e.a.

Artikel 21a lid 1 (Wijziging van de Woningwet: artikel I onder D.)

In de eerste volzin van dit gewijzigde artikellid wordt verwezen naar ‘... artikel 21, tweede lid, onderdeel f. ...’. Gelet op de wijziging van artikel 21, waarbij lid 1 komt te vervallen, dient de tekst te luiden ‘.... Artikel 21, eerste lid, onderdeel f...’.

Artikel 30 (Wijziging van de Woningwet: artikel I onder M.)

Aan dat artikel wordt een nieuw zesde lid toegevoegd, waardoor o.a. het tiende lid wordt vernummerd in het elfde lid. In het huidige artikel 30 lid 10 wordt verwezen naar artikel 30 lid 9. Gelet op de vernummering dient de tekst van artikel 30 lid 11 als volgt te luiden:



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

Artikel 16 lid 1 BTIV (zulks in combinatie met 48 Woningwet)

In de Woningwet wordt het moeilijk leesbare artikel 48 gesplitst. Daardoor worden de eerste twee volzinnen overgeheveld naar artikel 47a Woningwet. Een en ander brengt met zich dat de verwijzing naar dit artikellid – als opgenomen in artikel 16, aanhef en onder b. BTIV – niet meer correct is.

Aldaar dient te staan:

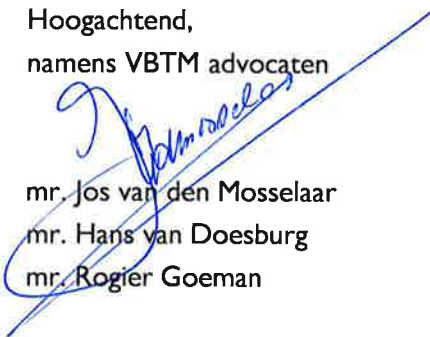
b. (derde regel) dat wordt voldaan aan artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de wet,'

Publicatie

Van de zijde van VBTM bestaat er geen bezwaar tegen eventuele publicatie van deze reactie.

Tot een nadere toelichting zijn wij desgewenst bereid,

Hoogachtend,
namens VBTM advocaten



mr. Jos van den Mosselaar
mr. Hans van Doesburg
mr. Rogier Goeman