
338

Besluit van 24 juni 2011 tot wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector (wijziging van de toestemmingsprocedure bij de verkoop van woningen aan eigenaar-bewoners en de verslaglegging van de werkzaamheden)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 15 mei 2011, nr. 2011-2000149014, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op artikel 70c, tweede lid, van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 1 juni 2011, nr. M04.11.0121/I);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 17 juni 2011, nr. 2011-2000240444, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit beheer sociale-huursector wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 11c wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «genoemd in het tweede, derde en vierde lid» vervangen door: bedoeld in het tweede en derde lid.

2. Het tweede lid en derde lid worden vervangen door een lid, luidende:

2. In bij ministeriële regeling aangegeven gevallen kan de toegelaten instelling haar woongelegenheden vervreemden tegen een lagere verkoopprijs dan die, bedoeld in het eerste lid, indien de verkrijger daarvan een natuurlijke persoon is die in die woning zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben, en wordt voldaan aan de daarbij gestelde voorwaarden.

3. Het vierde lid wordt vernummerd tot derde lid en komt te luiden:

3. Onze Minister kan op een daartoe strekkende aanvraag van een toegelaten instelling voor andere vervreemdingen van woongelegenheden als bedoeld in het eerste lid of in de in het tweede lid bedoelde ministeriële regeling, toestemming verlenen indien het belang van de volkshuisvesting zich naar zijn oordeel daartegen niet verzet. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de aanvraag om toestemming, voor zover die toestemming betrekking heeft op de vervreemding van woongelegenheden aan natuurlijke personen die daarin hun hoofdverblijf hebben of zullen hebben.

B

In artikel 17, eerste lid, wordt «vijfde lid» vervangen door: derde lid.

C

Artikel 26 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. De toegelaten instelling stelt jaarlijks een jaarrekening en een jaarverslag op, waarop de afdelingen 2 tot en met 8, 10, 11, 13, en 16 van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat voor de toepassing van de artikelen van die afdelingen de leden van het orgaan, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel b, gelijk staan aan commissarissen als bedoeld in die artikelen, en in artikel 408, eerste lid, onderdeel e, voor «de in onderdeel d genoemde stukken of vertalingen» wordt gelezen «de geconsolideerde jaarrekening en het jaarverslag», alsmede met uitzondering van:

a. de bepalingen die gezien hun inhoud niet op verenigingen of stichtingen van toepassing kunnen zijn, en

b. de artikelen 361, tweede lid, eerste volzin, zinsnede «en de in artikel 360 lid 3 bedoelde stichtingen en verenigingen», 362, zesde lid, tweede volzin vanaf «handelsregister», zevende lid, eerste volzin en tweede volzin vanaf «omschreven», achtste en negende lid, 373, vijfde lid, 378, tweede tot en met vierde lid, 383a, 389, vierde en vijfde lid, 390, 391, eerste lid, vijfde volzin vanaf «gesteld», 392, eerste lid, onderdelen a en e, en derde, vierde en vijfde lid, 396, zesde tot en met negende lid, 398, derde en vijfde lid, 406, derde tot en met vijfde lid, en 408, eerste lid, onderdeel d.

2. In het tweede lid vervalt onderdeel g en worden de onderdelen h tot en met o geletterd tot g tot en met n.

3. Het derde lid en vierde lid vervallen.

4. Het vijfde lid wordt vernummerd tot derde lid en komt te luiden:

3. De toegelaten instelling stelt van haarzelf en van haar verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen als bedoeld in artikel 2a, voor zover deze verbindingen betrekking hebben op onroerende zaken, jaarlijks een overzicht op met verantwoordingsgegevens over het verslagjaar. Dit overzicht wordt ingericht overeenkomstig bijlage II bij dit besluit, welke bijlage bij ministeriële regeling kan worden gewijzigd.

D

Artikel 28 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a vervalt aanhef en onderdeel a.

2. Onderdeel b komt te luiden:

b. het jaarverslag, bedoeld in artikel 26, eerste lid, en het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, voor zover deze dat kan beoordelen, overeenkomstig die leden zijn opgesteld en met de jaarrekening verenigbaar zijn, en.

3. In onderdeel c wordt «vijfde lid» vervangen door: derde lid.

E

Artikel 29, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel b wordt «, en» vervangen door een puntkomma.

2. In onderdeel c wordt «vijfde lid.» vervangen door: derde lid, en.

3. Er wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

d. een accountantsverslag als bedoeld in het vierde lid van artikel 393 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

F

Artikel 30 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst.

2. In het eerste lid (nieuw), onderdeel b, wordt «eerste lid» vervangen door: eerste lid, onderdelen a, b en c.

3. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. De toegelaten instelling doet jaarlijks voor 1 juli aan Onze Minister en aan het bestuur van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting het accountantsverslag, bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdeel d, toekomen.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 24 juni 2011

Beatrix

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner

Uitgegeven de *vijfde* juli 2011

De Minister van Veiligheid en Justitie,
I. W. Opstelten

Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van artikel 26, zesde lid j° vijfde lid, van de Wet op de Raad van State, omdat het zonder meer instemmend luidt.

NOTA VAN TOELICHTING

A. Algemeen

1. Inleiding

In dit besluit wordt de toestemmingsprocedure voor de verkopen van woningen aan eigenaar-bewoners, bedoeld in artikel 11c van het Besluit beheer sociale-huursector (hierna: Bbsh), gewijzigd. Deze wijziging ligt in de lijn van het voornemen van de regering tot deregulering en het bevorderen van verkopen van huurwoningen aan de bewoners.

De wijzigingen in hoofdstuk IV van het Bbsh zijn deels technische wijzigingen en deels ingegeven door de wens om effectief toezicht te kunnen uitoefenen.

2. Wijziging van de toestemmingsprocedure bij de verkoop van woningen aan eigenaar-bewoners

2.1. Huidige situatie

Op grond van artikel 11c, eerste en vierde lid, van het Bbsh moeten toegelaten instellingen voor verkopen van woongelegenheden aan anderen dan toegelaten instellingen, waarbij de verkoopprijs minder dan 90 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woningen is, vooraf een toestemming vragen aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In de circulaire MG2006-06 zijn nadere regels gesteld waaraan deze verkopen van toegelaten instellingen moeten voldoen om voor toestemming in aanmerking te komen.

Daarnaast zijn zonder toestemming vooraf verkopen van woningen aan eigenaar-bewoners in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit tegen ten minste 80 of 70 procent van die onderhandse verkoopwaarde toegestaan op basis van artikel 11c, tweede en derde lid, van het Bbsh.

Wat betreft de verzoeken voor verkopen onder 90 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, blijkt in de praktijk dat deze voornamelijk verkopen aan eigenaar-bewoners betreffen op basis van verkoopconstructies waarvan de voorwaarden in overeenstemming zijn met het Bbsh en de circulaire MG2006-06. Omdat dergelijke verzoeken vrijwel altijd ingewilligd worden, betekent dit een nodeloze administratieve last voor de toegelaten instellingen en de rijksoverheid.

Om op dit punt te dereguleren en om verkopen aan huurders te bevorderen, wordt de toestemmingsprocedure voor de verkopen aan bewoners met het onderhavige besluit gewijzigd.

2.2. Wijziging

Door deze wijziging moet voor verkopen aan natuurlijke personen, die in de betreffende woning hun hoofdverblijf hebben of zullen hebben, vooraf geen toestemming meer gevraagd worden indien deze verkopen voldoen aan de voorwaarden die opgenomen worden in de ministeriële regeling. Die voorwaarden betreffen in elk geval de percentages van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woning waartegen de woningen ten minste moeten worden verkocht en criteria voor de deling van winst of verlies bij doorverkoop (Fair Value).

Deze verkopen moeten in het kader van de verantwoordingsinformatie, die de toegelaten instellingen jaarlijks moeten overleggen, achteraf worden verantwoord in de jaarverslaglegging en gecontroleerd worden door een accountant.

Er is gekozen voor een nadere uitwerking van de voorwaarden in een ministeriële regeling, omdat dit de mogelijkheid biedt om accuraat te kunnen blijven inspelen op relevante ontwikkelingen. Aangezien de verkopen met korting ook verkopen kunnen betreffen in het kader van de Wet bevordering eigenwoningbezit, zullen de voorwaarden betreffende die verkopen eveneens hun basis krijgen in deze ministeriële regeling. Ten aanzien van deze verkopen verandert er inhoudelijk niets.

Voor verkopen van woongelegenheden tegen een verkoopprijs van minder dan 90 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woningen die niet op basis van de ministeriële regeling zijn toegestaan, dient de toegelaten instelling nog steeds vooraf toestemming te vragen aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Deze zal op basis van de te actualiseren circulaire MG2006-06 bezien of deze verkopen niet in strijd zijn met het belang van de volkshuisvesting.

3. Wijzigingen in verband met de verslaglegging van de werkzaamheden

3.1. Overzicht van de wijzigingen

De wijzigingen in verband met de verslaglegging in hoofdstuk IV van het Bbsh betreffen:

1. de aanpassing van de verwijzingen naar het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW),
2. het vervallen van de stichtingskostengrens,
3. het onderzoek van het jaarverslag door de accountant,
4. het opstellen van een accountantsverslag en toezending ervan aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (hierna: CFV) en de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

3.2. Aanpassingen van de verwijzingen naar het Burgerlijk Wetboek in artikel 26 (sub 1)

De wijzigingen betreffen de verwijzingen naar titel 9 van het Boek 2 van het BW. Door de wijzigingen die in het BW hebben plaatsgevonden, dienden de verwijzingen ernaar in het Bbsh te worden geactualiseerd. Deze wijzigingen zijn technische correcties en beogen geen wezenlijke inhoudelijke verandering.

3.3. Het vervallen van de uiteenzetting over de kosten verkrijging in eigendom hoger dan € 200.000,- (sub 2)

De wijziging betreft het laten vervallen van de uiteenzetting over de kosten verkrijging in eigendom hoger dan € 200.000,- omdat gebleken is dat hierop geen monitoring hoeft plaats te vinden. Een uiteenzetting werd gevraagd om te monitoren hoeveel en waarom toegelaten instellingen duurdere huur- en koopwoningen bouwen. In de loop der jaren is gebleken dat deze bouw vrijwel zonder uitzondering in het belang van een gedifferentieerde wijkopbouw en doorstroming is gerealiseerd. Dit belang blijft er ook in de komende jaren. Een verdere monitoring per woning zal niet meer inzicht geven. Daarom kon onderdeel g van het tweede lid van artikel 26 van het Bbsh geschrapt worden.

3.4. Het onderzoek van het jaarverslag door de accountant (sub 3)

Voor «normale» ondernemingen dient de accountant onder meer te beoordelen of het jaarverslag in overeenstemming met de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen is opgesteld, alsmede of het jaarverslag verenigbaar is met de jaarrekening. Dit is geregeld in artikel 393 lid 3 van Boek 2 van het BW. Dit artikel maakt onderdeel uit van afdeling 9 van titel 9 van Boek 2 van het BW. Deze afdeling is op basis van artikel 26, eerste lid van het Bbsh niet van toepassing op toegelaten instellingen. Daarom is de verplichting tot het beoordelen door de accountant of het jaarverslag overeenkomstig de daarop van toepassing zijnde regelgeving is opgesteld en verenigbaar is met de jaarrekening opgenomen in artikel 28 van het Bbsh. Het resultaat van deze zogenaamde «verenigbaarheidstoets» tussen jaarverslag en jaarrekening is belangrijk in het kader van het toezicht op de toegelaten instelling. De accountant rapporteert er over in de paragraaf «Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen» van de controleverklaring zoals die is vastgesteld in model I van bijlage III bij het Bbsh.

3.5. Het opstellen van een accountantsverslag en toezending ervan aan het CFV en de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (sub 4)

Aan de accountant is de verplichting opgelegd om een accountantverslag op te stellen als bedoeld in artikel 393 van Boek 2 van het BW. Artikel 393 van Boek 2 van het BW maakt deel uit van afdeling 9 van titel 9 van Boek 2 van het BW. Deze afdeling is op basis van artikel 26, eerste lid, van het Bbsh niet van toepassing op de toegelaten instellingen. Daarom is hier de verplichting voor de accountant opgenomen tot het opstellen van een accountantsverslag. Dit accountantsverslag bevat aanvullende opmerkingen van de accountant die niet zijn opgenomen in de controleverklaring (accountantsverklaring) als bedoeld in artikel 29 van het Bbsh. Die opmerkingen zijn van belang voor het toezicht door de externe toezichthouders. Daarom zendt de toegelaten instelling op basis van artikel 30, tweede lid (nieuw), van het Bbsh dit accountantsverslag toe aan het CFV en aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Omdat de gemeente geen bevoegdheid heeft inzake het toezicht op de toegelaten instelling, ligt het niet in de rede dat het accountantsverslag wordt toegezonden aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar de toegelaten instelling haar woonplaats heeft en de gemeente(n) waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam is.

De wijzigingen, bedoeld in 3.4 en 3.5, worden in de praktijk al uitgevoerd en worden nu geformaliseerd. De enige wijziging is dat de toegelaten instellingen het accountantsverslag aan het CFV en de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties moeten toezenden in het kader van toezicht.

4. Administratieve en bestuurlijke lasten

De wijziging van de toestemmingsprocedure bij de verkoop van woningen aan eigenaar-bewoners heeft een vermindering van de administratieve lasten tot gevolg. In 2010 is er ruim 300 keer toestemming gevraagd, in nagenoeg alle gevallen voor verkoopconstructies als Koopgarant en Slimmer Kopen, die in alle gevallen is verleend. Door deze wijziging zal daarvoor vooraf geen toestemming meer gevraagd moeten worden. Dit betekent een lastenvermindering voor de toegelaten instellingen die woningen wensen te verkopen evenals voor de rijks-overheid.

De wijzigingen in verband met de verslaglegging van de werkzaamheden hebben geen effect op de administratieve lasten, aangezien in de praktijk de documenten al worden opgesteld. Het enige wat er verandert, is dat de toegelaten instellingen het accountantverslag samen met de jaarlijkse verantwoordingsgegevens moeten toezenden aan het CFV en de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Het Bbsh in het algemeen en de gewijzigde bepalingen in het bijzonder richten zich tot de toegelaten instellingen en hebben dus geen effect op de administratieve lasten voor burgers.

5. Afwijking vaste verandermomenten wet- en regelgeving

Er is afgeweken van de vaste verandermomenten, omdat de toegelaten instellingen baat hebben bij een zo spoedig mogelijke inwerkingtreding van de wijziging van de toestemmingsprocedure bij de verkoop van woningen aan bewoners en ieder langer uitstel voor de toegelaten instellingen en de rijksoverheid tot overbodige lasten leidt. Over deze wijziging zijn de betrokkenen tijdig geïnformeerd. Deze deregulering, die tevens de verkoop van woningen aan huurders vergemakkelijkt, ligt in lijn met het regeerakkoord en heeft positieve gevolgen voor de kopers, de toegelaten instellingen en de rijksoverheid. De wijzigingen betreffende de verslaglegging hebben betrekking op het boekjaar 2011 en het is noodzakelijk dat de toegelaten instellingen hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte zijn.

B. Artikelsgewijs

Artikel I

Onderdeel A

In dit onderdeel is de grondslag opgenomen om bij ministeriële regeling verkopen van woningen aan eigenaar-bewoners tegen een verkoopprijs van minder dan 90 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik waarvoor vooraf geen toestemming gevraagd moet worden aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan te wijzen. Aangezien verkopen in het kader van de Wet bevordering eigen woningbezit ook verkopen aan eigenaar-bewoners voor een verkoopprijs die lager is dan 90 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, betreffen, zijn de voorwaarden rond deze verkopen, eveneens opgenomen in de ministeriële regeling die op basis van dit artikel wordt vastgesteld. Voor andere verkopen zal nog steeds toestemming gevraagd moeten worden aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Hij zal beoordelen of deze verkopen van woongeleggen niet in strijd zijn met het belang van de volkshuisvesting zoals dit nader gepreciseerd is in een circulaire.

Onderdeel B

Dit betreft een wijziging van de verwijzing die voortvloeit uit het vervallen van artikel 26, tweede lid, onderdeel g, en derde en vierde lid, van het Bbsh. Daarom is de verwijzing naar het vijfde lid in artikel 17 van het Bbsh ook aangepast.

Onderdeel C

Onder 1

Deze wijzigingen betreffen de verwijzingen naar titel 9 van Boek 2 van het BW. Door de wijzigingen die in de loop der tijd in het BW hebben plaatsgevonden, zijn de verwijzingen naar deze bepalingen in het Bbsh aangepast.

In de Wet toezicht financiële verslaglegging is de elfde titel van het derde boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering komen te vervallen en is de rechtspleging in aangepaste vorm geregeld in afdeling 16 van titel 9 van Boek 2 van het BW. Daarom is afdeling 16 van titel 9 van Boek 2 van het BW van toepassing verklaard op de jaarrekening en het jaarverslag van de toegelaten instellingen.

Onder 2

Onderdeel g van het tweede lid van artikel 26 van het Bbsh is komen te vervallen omdat verdere monitoring niet meer inzicht zal geven in de motivering van toegelaten instellingen waarom woningen worden gebouwd waarvan de kosten van verkrijging in eigendom meer bedragen dan € 200.000,- terwijl dat onderdeel wel daarvoor bedoeld was.

Onder 3

Door het vervallen van artikel 26, derde en vierde lid, van het Bbsh wordt hetgeen geregeld was in het vijfde lid nu in geactualiseerde vorm vastgelegd in het nieuwe derde lid.

Onderdeel D

Onder 1 en 3

Deze wijzigingen betreffen louter een wijziging van de verwijzing in artikel 28 van het Bbsh naar het gewijzigde artikel 26.

Onder 2

Deze wijziging betreft het toevoegen van het onderzoek naar de verenigbaarheid van het jaarverslag met de jaarrekening alsmede of het jaarverslag is opgesteld conform de ervoor geldende regelgeving.

Onderdeel E

Onder 1 en 2

De verwijzingen naar het artikel 26 van het Bbsh zijn aangepast omdat dit artikel in onderdeel C gewijzigd is.

Onder 3

In artikel 29, eerste lid, onderdeel d, van het Bbsh is de verplichting opgelegd om een accountantsverslag als bedoeld in artikel 393 van Boek 2 van het BW op te stellen.

Onderdeel F

Het accountantsverslag, bedoeld in artikel 29 van het Bbsh, is noodzakelijk voor de externe controle. Daarom is in artikel 30 van het Bbsh de verplichting opgenomen tot het toezenden van dit verslag aan het CFV en aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner