No.W04.14.0097/I 's-Gravenhage, 5 juni 2014

**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**

Bij Kabinetsmissive van 16 april 2014, no.2014000754, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister voor Wonen en Rijksdienst, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet tot wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen   
volkshuisvesting, met memorie van toelichting.

Het voorstel betreft een wijziging van het voorstel van wet tot wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting dat aanhangig is in de Eerste Kamer.[[1]](#footnote-1) Naar aanleiding van het regeerakkoord,[[2]](#footnote-2) de hervormingsagenda woningmarkt[[3]](#footnote-3) en de eindrapportage Commissie Kaderstelling en Toezicht Woningcorporaties[[4]](#footnote-4) worden in het voorliggende voorstel wijzigingen aangebracht in het aanhangige wetsvoorstel. Doel van het voorliggende voorstel is om ervoor te zorgen dat toegelaten instellingen zich concentreren op de kerntaken. Hiervoor moeten deze instellingen een splitsing aanbrengen tussen taken die samenhangen met diensten van algemeen economisch belang (Daeb) en overige taken. Daarnaast wordt de positie van gemeenten richting toegelaten instellingen versterkt en wordt het toezicht op de toegelaten instellingen anders vormgegeven.

De Afdeling advisering van de Raad van State onderschrijft de strekking van het wetsvoorstel, maar maakt opmerkingen over de verhouding met het Europese recht, de splitsing van Daeb en niet-Daeb taken, de samenwerkingsverbanden en de delegatie. Zij is van oordeel dat in verband daarmee aanpassing van het wetsvoorstel wenselijk is.

1. Verhouding met het recht van de Europese Unie

a. *Algemeen*

De Europese Unie treedt niet in de bevoegdheid van de lidstaten tot het voeren van een nationaal volkshuisvestingsbeleid, maar de invulling van dit beleid moet wel in overeenstemming zijn met het Europese recht. Het betreft hier met name het vrij verkeer, het mededingingsrecht en de bepalingen over staatssteun. Het dossier van de volkshuisvesting kent een lange Europese geschiedenis, waarbij Nederland herhaaldelijk met de Europese Commissie overleg heeft gevoerd over de te nemen maatregelen met betrekking tot de financiering van woningcorporaties. Centraal hierbij staan het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009[[5]](#footnote-5) en het vrijstellingsbesluit voor diensten van algemeen economisch belang van de Europese Commissie van 20 december 2011.[[6]](#footnote-6) Dit laatste besluit vervangt de beschikking van de Europese Commissie van 28 november 2005.[[7]](#footnote-7)

De toelichting bij het oorspronkelijke voorstel voor de Herzieningswet bevat geen afzonderlijke paragraaf over het recht van de Europese Unie; opmerkingen hierover zijn verspreid over de afzonderlijke onderdelen van de toelichting opgenomen.[[8]](#footnote-8) Wel is, tot eind 2012, diverse malen informatie verstrekt aan de Kamer over de wijze waarop de eisen die voortvloeien uit het Europese recht zullen worden verwerkt in dit dossier.[[9]](#footnote-9) Deze informatie is niet op systematische wijze in de toelichting bij het voorstel verwerkt.

In de toelichting bij het onderhavige voorstel is weliswaar een paragraaf opgenomen over de implementatie van besluiten van de Europese Commissie van 15 december 2009 en 20 december 2011 (paragraaf 9), maar deze ziet hoofdzakelijk op de implementatie van het vrijstellingsbesluit van 20 december 2011.[[10]](#footnote-10) Met betrekking tot de wijze waarop toepassing is gegeven aan het eerdere besluit van 15 december 2009[[11]](#footnote-11) wordt uitsluitend gesteld dat dit ten dele al geïmplementeerd is in de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten volkshuisvesting en dat de betreffende bepalingen uit die tijdelijke regeling in dit voorstel en het eerdere voorstel voor de Herzieningswet zijn opgenomen. Door deze niet afdoende informatieverstrekking is er geen helder beeld van de wijze waarop de Europese besluiten zijn of worden toegepast in de Nederlandse wetgeving.[[12]](#footnote-12) Daarbij speelt tevens een rol dat het hier niet gaat om implementatie, zoals de toelichting stelt, maar om naleving van de toezeggingen in het besluit van 2009 en het toepassen van het vrijstellingsbesluit op de Nederlandse situatie in de woningsector. In artikel 9 van het besluit van 20 december 2011 wordt de lidstaten opgedragen een eerste verslag over de toepassing van dit besluit uiterlijk 30 juni 2014 bij de Europese Commissie in te dienen. In de toelichting wordt hier geen aandacht aan besteed. Ten slotte wordt in de toelichting niet ingegaan op de vraag wat de gevolgen zijn van het gegeven dat de overgangstermijn die is opgenomen in het vrijstellingsbesluit op 1 februari 2014 verstreken is.[[13]](#footnote-13)

De Afdeling adviseert de toelichting in het licht van het bovenstaande aan te vullen.

b. *Overleg Europese Commissie*

Naar aanleiding van de aanmelding van het algemene stelsel van staatssteun aan woningcorporaties in 2005 (bestaande steun) en een steunregeling voor de aanpak voor probleemwijken in 2009 (nieuwe steun) is tussen 2005 en 2009 regelmatig overleg geweest met de Europese Commissie over de Nederlandse steunmaatregelen inzake de woningmarkt. Nederland heeft bij brief van 3 december 2009 toegezegd het functioneren van de woningcorporaties en de gunstige maatregelen voor deze corporaties te zullen wijzigen. De Europese Commissie heeft ingestemd met deze toezegging, waarmee onder die voorwaarden de bestaande steunmaatregelen door de Europese Commissie zijn goedgekeurd. In het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009 zijn de voorwaarden uit het voorstel vastgelegd. Eén van die voorwaarden uit het Nederlandse voorstel is het hanteren van een inkomensgrens “voor het verhuren aan personen van buiten de doelgroep (belastbaar inkomen van € 33.000)”.[[14]](#footnote-14) Om die reden heeft de regering tot de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 30 oktober 2012[[15]](#footnote-15) het standpunt ingenomen dat de inkomensgrens vastgesteld moest worden op € 33.000 met de mogelijkheid van indexatie.

In de toelichting van het voorliggend voorstel wordt vermeld dat de bij de woningtoewijzing te hanteren inkomensgrens bij amvb zal worden vastgesteld. Hierbij zal blijkens de toelichting de grens van € 38.000 worden gehanteerd.[[16]](#footnote-16) Deze grens vloeit voort uit de motie Monasch c.s.[[17]](#footnote-17) In de toelichting bij het voorstel wordt niet gemotiveerd waarom deze nieuwe grens gehanteerd zou mogen worden.

Gelet op het feit dat de Europese Commissie de bestaande steunmaatregelen heeft goedgekeurd op grond van de inkomensgrens van € 33.000 rijst de vraag hoe het verhogen van deze inkomensgrens, los van de indexatie, geduid moet. De Europese Commissie heeft in het verleden het standpunt ingenomen dat steunmaatregelen in de sociale woningbouw zich moeten beperken tot kansarme of maatschappelijk minder bevoorrechte personen.[[18]](#footnote-18) Een inkomensgrens van € 38.000 ligt boven het modale inkomen en voldoet daarom niet aan dit criterium. Het is daarom niet op voorhand duidelijk of een dergelijke verhoging van de inkomensgrens voor de Europese Commissie aanvaardbaar is. Uit de brief van 30 oktober 2012 noch uit de toelichting bij dit voorstel blijkt dat over deze verhoging naar € 38.000 overleg met de Commissie heeft plaatsgevonden,[[19]](#footnote-19) en dat deze beoogde verhoging van de inkomensgrens, op grond van artikel 107, eerste lid VWEU, is aangemeld. Uit het besluit van 15 december 2009 volgt tevens dat de Nederlandse autoriteiten de Commissie op de hoogte moeten stellen van wetgeving in deze context.[[20]](#footnote-20) Uit de toelichting bij het voorstel blijkt niet of dat bij dit voorstel gebeurd is. A fortiori is niet bekend of de Europese Commissie ingestemd heeft met deze verhoging.

De Afdeling adviseert in de toelichting op het bovenstaande in te gaan, daarbij dragend te motiveren waarom de regering van mening is dat een inkomensgrens van € 38.000 voor de Europese Commissie toelaatbaar is en indien dit nog niet gebeurd is met de Europese Commissie in overleg te treden over het voorliggend wetsvoorstel.[[21]](#footnote-21)

2. Splitsing Daeb en niet-Daeb taken

In het voorstel wordt geregeld dat de toegelaten instelling gesplitst moet worden in twee van elkaar gescheiden bedrijfsonderdelen: de Daeb-tak die de kerntaken van de toegelaten instelling uitvoert en de niet-Daeb tak die belast is met de overige werkzaamheden. Instellingen kunnen kiezen tussen een administratieve scheiding of een juridische scheiding. Uitgangspunt van de scheiding is dat het maatschappelijk bestemde vermogen van toegelaten instellingen wordt gebruikt ten behoeve van de kerntaken (Daeb). Hierbij wordt uitgegaan van een gelijke solvabiliteit bij Daeb-tak en niet Daeb tak.[[22]](#footnote-22) Tevens moet worden verzekerd dat de werkzaamheden in de niet-Daeb tak worden uitgevoerd zonder compensatie (staatssteun), zodat er onder gelijke condities met marktpartijen wordt geopereerd en er dus geen sprake is van marktverstoring.[[23]](#footnote-23)

De Afdeling maakt over deze splitsing de volgende opmerkingen.

a. *Afbakening takenpakket*

In het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009 wordt het maatschappelijk vastgoed gedefinieerd dat aangemerkt kan worden als Daeb en waarvoor staatssteun beschikbaar is.[[24]](#footnote-24) Een deel van dit maatschappelijk vastgoed betreft blijkens de toelichting woongerelateerd vastgoed, maar een groot ander deel niet. Volgens het regeerakkoord valt het aan de kerntaak ondergeschikte direct verbonden maatschappelijk vastgoed binnen de taken van de toegelaten instellingen. De overige taken mogen op grond van het voorstel niet meer door de toegelaten instellingen worden verricht.[[25]](#footnote-25) Deze keuze om ten opzichte van het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009 verdergaande beperkingen op te leggen in het takenpakket van de toegelaten instellingen leidt tot vragen over de keuze van de afbakening. Zo mag een toegelaten instelling wel een buurthuis realiseren binnen de plint van een woongebouw, maar niet als het buurtgebouw als losstaand gebouw in een wijk met sociale huurwoningen wordt geplaatst. Toch kan ook in die situatie het buurtgebouw een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van dit woongebied en daarom vanuit Europeesrechtelijk oogpunt als Daeb worden aangemerkt.[[26]](#footnote-26) In de toelichting wordt niet nader gemotiveerd waarom het wenselijk is om bij de afbakening tussen Daeb en niet-Daeb activiteiten verder te gaan dan vanuit Europeesrechtelijk oogpunt noodzakelijk lijkt.

De Afdeling adviseert deze keuze dragend te motiveren. Indien de noodzaak niet dragend kan worden gemotiveerd adviseert de Afdeling de voorgestelde verdergaande beperking van het takenpakket van de toegelaten instellingen te laten vervallen.

b. *Marktconforme condities*

Artikel 44b ziet op de mogelijkheid voor toegelaten instellingen om niet-Daeb werkzaamheden te verrichten. Het artikel is uitsluitend van toepassing op toegelaten instellingen die hebben gekozen voor een administratieve splitsing tussen de Daeb tak en de niet-Daeb tak.[[27]](#footnote-27) In een dergelijke situatie bestaat het risico dat onrendabele investeringen in de niet-Daeb tak uiteindelijk ten laste komen van de Daeb tak, van het maatschappelijk bestemde vermogen van de sector als geheel en uiteindelijk van de overheid via de functie van achtervang voor het WSW.[[28]](#footnote-28) Om die reden wordt een procedure opgenomen waarbij vooraf getoetst wordt of er sprake is van aanvaardbare risico’s.

Het voorstel regelt daartoe dat gemeenten in eerste instantie bepalen welke partijen in aanmerking komen voor en bereid zijn tot het doen van niet-Daeb werkzaamheden. Gemeenten moeten daarvoor nagaan of marktpartijen deze werkzaamheden willen uitvoeren. Indien dit niet het geval is kan de gemeente aan een toegelaten instelling vragen deze werkzaamheden te verrichten. De toegelaten instelling die hiertoe besluit, zendt dat voornemen aan de Minister. Deze toetst of de gemeente afdoende heeft onderzocht of er geen commerciële partijen geïnteresseerd zijn. Tevens vindt een toets door het WSW plaats, die een oordeel moet geven over de vraag of de investeringen voldoen aan de eisen die vanuit het financiële toezicht op de toegelaten instelling worden gesteld. Hierbij weegt het WSW mee of de voornemens nu of op termijn een risico kunnen vormen voor de uitvoering van Daeb werkzaamheden.[[29]](#footnote-29) De investeringen dienen door toegelaten instellingen op basis van marktconforme uitgangspunten verricht en ongeborgd gefinancierd te worden.[[30]](#footnote-30) Hierbij mogen geen middelen of vermogen/onderpand en andere zekerheidstellingen vanuit de Daeb-tak of de toegelaten instelling ingezet worden.[[31]](#footnote-31) Op deze wijze wordt voorkomen dat de niet-Daeb werkzaamheden met behulp van staatssteun zouden worden gerealiseerd.[[32]](#footnote-32)

Deze eisen roepen enkele vragen op. Zo is niet duidelijk hoe de gemeente marktconforme condities voor de werkzaamheden kan vaststellen, indien er geen sprake is van een markt (de commerciële partijen zijn immers niet geïnteresseerd).[[33]](#footnote-33) De toelichting geeft als mogelijke redenen voor het gebrek aan interesse dat het gaat om projecten waarbij geen marktconform rendement kan worden gehaald of waarbij er geen kapitaal beschikbaar komt, bijvoorbeeld vanwege de geringe omvang van het betreffende plan.[[34]](#footnote-34) Een tweede vraag die rijst is waarom het in die gevallen voor de niet-Daeb tak van een toegelaten instelling wel financieel aantrekkelijk zou zijn om dit project uit te voeren en hoe groot de kans is dat zij hiervoor externe financiering kan aantrekken. Indien sprake is van een financieel onrendabel project zal de niet-Daeb tak bij realisering hiervan geld moeten toeleggen op het project.[[35]](#footnote-35) De toelichting gaat op deze vragen en problemen niet in.

De Afdeling adviseert in de toelichting op het bovenstaande in te gaan.

c. *Marktconforme lening*

Bij de scheiding worden bestaande WSW geborgde leningen niet overgeheveld.[[36]](#footnote-36) In plaats hiervan zal de niet-Daeb tak gefinancierd worden door een (boekhoudkundige) marktconforme lening van de Daeb-tak die blijkens de toelichting geleidelijk omgezet wordt in ongeborgde financiering vanuit de markt. Bij deze herfinancieringen vormen bedrijfseconomische principes het toetsingskader.[[37]](#footnote-37) In het voorstel noch in de toelichting wordt een termijn genoemd waarbinnen de lening omgezet moet worden in financiering vanuit de markt. Tevens wordt niet ingegaan op de vraag wat moet gebeuren indien het vinden van deze ongeborgde financiering niet tot resultaten leidt. Zonder een termijn waarop deze omzetting plaats moet vinden zou dit in theorie kunnen betekenen dat tot in lengte van jaren een marktconforme lening blijft bestaan van de Daeb-tak aan de niet-Daeb tak. In dat geval ontstaat geen feitelijke splitsing tussen de beide takken.

De Afdeling adviseert in de toelichting nader in te gaan op de voorwaarden waaronder deze lening kan worden verstrekt.

d. *Fiscale gevolgen*

Ten behoeve van de splitsing wordt voorgesteld om een waardering van de onroerende zaken op actuele waarde te gebruiken in plaats van een waardering op sociale bedrijfswaarde of historische kostprijs. Dit voorkomt dat stille reserves van een toegelaten instelling bij een scheiding zouden overgaan op de niet-Daeb tak.[[38]](#footnote-38) De Afdeling veronderstelt dat deze herwaardering fiscaal niet wordt gevolgd. De Afdeling adviseert dit in de toelichting te bevestigen.

3. Samenwerkingsverbanden

Het voorstel staat toe dat toegelaten instellingen onderlinge samenwerkingsverbanden aangaan door het oprichten van vennootschappen onder firma (VOF) of commanditaire vennootschappen (CV). Deze VOF of CV mag geen andere werkzaamheden uitvoeren dan de werkzaamheden die de toegelaten instellingen zelf mogen uitvoeren. Ingevolge het voorstel wordt de schaal van de toegelaten instellingen beperkt tot de schaal van de regionale woningmarkt. Dit bevordert de lokale (regionale) binding van de toegelaten instellingen.[[39]](#footnote-39) In de toelichting wordt niet ingegaan op de vraag of instellingen uitsluitend binnen de eigen regio samenwerkingsverbanden kunnen aangaan of dat deze zich ook daarbuiten kunnen uitstrekken. De Afdeling wijst erop dat indien regionaal gebonden instellingen onderlinge samenwerkingsverbanden kunnen aangaan met instellingen uit andere regio’s, dit het oogmerk van lokale binding niet ten goede komt.

De Afdeling adviseert in de toelichting in te gaan op de wijze waarop de wens tot regionale binding van de instellingen zich verhoudt tot het kunnen aangaan van samenwerkingsverbanden en zo nodig het voorstel aan te passen.

4. Delegatie

Het voorstel bevat een aantal delegatiebepalingen. Hierbij is niet alleen sprake van delegatie van uitvoeringsregelgeving, maar ook van delegatie van inhoudelijke onderwerpen. Zo wordt het gebied van de volkshuisvesting en de (Daeb-) kerntaak bij algemene maatregel van bestuur (amvb) nader afgebakend.[[40]](#footnote-40) Deze afbakening heeft grote gevolgen voor de werkzaamheden die de toegelaten instellingen mogen verrichten. Ook de indeling en waardering van verplicht dan wel facultatief over te dragen activa en passiva bij de splitsing, de modaliteiten van de (boekhoudkundige) marktconforme lening van de Daeb-tak en de verdeling van de solvabiliteit over de Daeb-tak en de niet-Daeb tak worden bij amvb neergelegd. Hetzelfde geldt voor de nadere regels die bij amvb kunnen worden gesteld over de mogelijkheden van herstructurering. Ook de indeling van verplicht dan wel facultatief over te hevelen activa en passiva bij de splitsing wordt bij amvb neergelegd. Tevens wordt de bij woningtoewijzing te hanteren inkomensgrens bij amvb vastgelegd. Naast deze voorbeelden kent het voorstel nog diverse delegatiebepalingen.

De Afdeling merkt op dat in de hier genoemde gevallen sprake is van delegatie van hoofdelementen van de regeling, die de reikwijdte en de structuur van de regeling in belangrijke mate bepalen. Delegatie van dergelijke elementen is in de regel niet aangewezen.[[41]](#footnote-41) Ook overigens moet met delegatie van de bevoegdheid tot het vaststellen van algemeen verbindende voorschriften − in verband met het uitgangspunt dat deze op zo hoog mogelijk regelniveau worden vastgesteld − terughoudend gebruik worden gemaakt.[[42]](#footnote-42) Voorts dient elke delegatie van regelgevende bevoegdheid in de delegerende regeling zo concreet en nauwkeurig mogelijk te worden begrensd.[[43]](#footnote-43) De Afdeling is van oordeel dat het voorstel niet voldoet aan deze uitgangspunten. Zo wijst de Afdeling er bijvoorbeeld op dat het uitgangspunt bij de splitsing van een gelijke solvabiliteit voor de Daeb-tak en de niet-Daeb tak[[44]](#footnote-44) een materieel en principiële keuze is die belangrijke consequenties heeft en zich derhalve leent voor vastlegging op wettelijk niveau.[[45]](#footnote-45)

De Afdeling adviseert de hoofdelementen van de regeling in het voorstel zelf op te nemen en de noodzaak van de overige delegatiebepalingen nader te bezien.

5. De Afdeling verwijst naar de bij dit advies behorende redactionele bijlage.

De Afdeling advisering van de Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat met het vorenstaande rekening zal zijn gehouden.  
  
  
De vice-president van de Raad van State,

Redactionele bijlage bij het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State betreffende no.W04.14.0097/I

* In artikel I, onder AK, tweede lid, in het voorgestelde nieuwe vijfde lid van artikel 49 ‘een orgaan van de Europese Unie’ vervangen door: een instelling van de Europese Unie.
* Als bijlage bij het voorstel een geconsolideerde tekst opnemen van de Herzieningswet waarin de wijzigingen uit dit voorstel zijn verwerkt.

1. Kamerstukken I 2011/12, 32 769, A. [↑](#footnote-ref-1)
2. Bruggen slaan, Regeerakkoord VVD – PvdA, 29 oktober 2012. [↑](#footnote-ref-2)
3. Kamerstukken II 2013/14, 32 847, 87. [↑](#footnote-ref-3)
4. Kamerstukken II 2012/13, 29 453, nr. 286. [↑](#footnote-ref-4)
5. C(2009)9963 final, PbEU 2010, C 31, zoals gewijzigd op 30 augustus 2010, C(2010)5841 final. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij het Gerecht van de Europese Unie, zie zaak C-132/12P, Stichting Woonpunt e.a., arrest van het Hof van Justitie van 27 februari 2014. [↑](#footnote-ref-5)
6. C(2011)9380, PbEU 2012, L 7. [↑](#footnote-ref-6)
7. Beschikking 2005/842. [↑](#footnote-ref-7)
8. Kamerstukken II 2010/11, 32 769, nr. 3. [↑](#footnote-ref-8)
9. Zie onder meer Kamerstukken 2009/10, 29 453, nr. 143 en 167, Kamerstukken II 2011/12, 29 453, nr. 215, Kamerstukken II 2011/12, 32 769, nr. 7 en Kamerstukken II 2012/13, 29 453, nr. 277. [↑](#footnote-ref-9)
10. C(2011)9380, PbEU 2012, L 7. [↑](#footnote-ref-10)
11. C(2009)9963 final, PbEU 2010, C 31. [↑](#footnote-ref-11)
12. In de toelichting wordt abusievelijk de datum van 20 december 2014 genoemd (zie toelichting, algemeen deel, paragraaf 1, Inleiding). [↑](#footnote-ref-12)
13. Zie artikel 10 van het vrijstellingsbesluit. [↑](#footnote-ref-13)
14. Zie het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009, punt 41, onder g. [↑](#footnote-ref-14)
15. Kamerstukken II 2012/13, 29 453, nr. 277. [↑](#footnote-ref-15)
16. Toelichting, algemeen deel, paragraaf 9. De implementatie van besluiten van de Europese Commissie. [↑](#footnote-ref-16)
17. Kamerstukken II 2013/14, 33 750 XVIII, nr. 24. [↑](#footnote-ref-17)
18. Zie het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009, punt 38. [↑](#footnote-ref-18)
19. Zie is dit verband de artikelen 17-19 van de procedure betreffende bestaande staatssteun, opgenomen in verordening 659/1999 van de Raad van 22 maart 1999 tot vaststelling van nadere bepalingen voor de toepassing van artikel 93 van het EG-Verdrag, Pb. EU 1999 L 83/1 [↑](#footnote-ref-19)
20. Zie de brief van 23 november 2011 van de Europese Commissie aan de DG Wonen, Wijken en Integratie over Case SA.14175 (E2/2005). Deze brief is een reactie op eerdere informatievoorziening van de Nederlandse regering aan de Europese Commissie. [↑](#footnote-ref-20)
21. Zie ook het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State van 4 september 2013 inzake het voorstel van wet ter invoering van een verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren alsmede wijziging van enige wetten met betrekking tot de nadere herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet maatregelen woningmarkt 2014), (W04.13.0291/I), Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 4. [↑](#footnote-ref-21)
22. Kamerstukken II 2011/12, 32 769, nr. 7, blz. 47. [↑](#footnote-ref-22)
23. Toelichting, algemeen deel, paragraaf 3.4.2 Algemene uitgangspunten bij de administratieve of juridische scheiding. [↑](#footnote-ref-23)
24. C(2009)9963 final, PbEU 2010, C 31. [↑](#footnote-ref-24)
25. Toelichting, algemeen deel, paragraaf 3.2 Beperkingen van de Daeb-taken van toegelaten instellingen. [↑](#footnote-ref-25)
26. Zie ook het advies van Aedes van 4 maart 2014 en het advies van de VNG van 3 maart 2014. [↑](#footnote-ref-26)
27. Zie de artikelsgewijze toelichting bij artikel 44b. [↑](#footnote-ref-27)
28. Toelichting, algemeen deel, paragraaf 3.1 Inleiding. [↑](#footnote-ref-28)
29. Toelichting, algemeen deel, paragraaf 3.3.2 Toegestane niet-Daeb werkzaamheden. [↑](#footnote-ref-29)
30. Toelichting, algemeen deel, paragraaf 3.1 Inleiding. [↑](#footnote-ref-30)
31. Toelichting, algemeen deel, paragraaf 3.3 Beperkingen van de niet-Daeb taken van toegelaten instellingen, 3.3.1 algemeen. [↑](#footnote-ref-31)
32. Toelichting, algemeen deel, paragraaf 3.3.2 Toegestane niet-Daeb werkzaamheden. [↑](#footnote-ref-32)
33. Zie ook het advies van IVBN van 4 maart 2014. [↑](#footnote-ref-33)
34. Toelichting, algemeen deel, paragraaf 3.3 Beperkingen van de niet-Daeb taken van toegelaten instellingen, 3.3.1 algemeen. Zie ook het advies van de VNG van 3 maart 2014. [↑](#footnote-ref-34)
35. Zie ook het advies van Bouwend Nederland van 5 maart 2014. [↑](#footnote-ref-35)
36. Kamerstukken II 2011/12, 32 769, nr. 7, blz. 47. [↑](#footnote-ref-36)
37. Toelichting, algemeen deel, paragraaf 3.4.2 Algemene uitgangspunten bij de administratieve of juridische scheiding. [↑](#footnote-ref-37)
38. Toelichting, algemeen deel, paragraaf 3.4.2 Algemene uitgangspunten bij de administratieve of juridische scheiding. [↑](#footnote-ref-38)
39. Toelichting, algemeen deel, paragraaf 10. De schaal van de toegelaten instelling. [↑](#footnote-ref-39)
40. Toelichting, algemeen deel, paragraaf 3.2 Beperkingen van de Daeb-taken van toegelaten instellingen. [↑](#footnote-ref-40)
41. Zie ook aanwijzing 22 van de Aanwijzingen voor de regelgeving (Ar). [↑](#footnote-ref-41)
42. Zie ook Ar 26. [↑](#footnote-ref-42)
43. Zie ook Ar 25. [↑](#footnote-ref-43)
44. Kamerstukken II 2011/12, 32 769, nr. 7, blz. 47. [↑](#footnote-ref-44)
45. Hiermee wordt afgeweken van de systematiek, waarbij het eigen vermogen bepaald wordt door de resultante van overgedragen activa en passiva. [↑](#footnote-ref-45)