

BIJLAGE 2 HOOFDLIJNEN VAN DE AMvB M.B.T. DE HERZIENINGSWET TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING (na nota van wijziging)

In dit overzicht worden de hoofdlijnen van de AMvB met betrekking tot de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting weergegeven. De nummers van de wetsartikelen sluiten aan bij die in het wetsvoorstel zoals gewijzigd door de nota van wijziging die u tegelijk met dit overzicht is aangeboden.

Het betreft de stand van zaken m.b.t. de voorgenomen inhoud van de AMvB zoals deze eind februari 2012 is. De inhoud van de AMvB zal nog verder uitgewerkt worden, en er zal ook nog overleg moeten plaatsvinden met diverse belanghebbenden. Ook kan de inhoud nog wijzigen naar aanleiding van adviezen van de in te stellen Commissie Kaderstelling en Toezicht naar aanleiding van o.m. de casus Vestia.

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
Afdeling 1	Algemene bepalingen	
Artikel 19.6 Toelating	Nadere voorschriften omtrent de bij het verzoek te verstrekken gegevens en de wijze van behandeling van het verzoek.	Te verstrekken gegevens: <ul style="list-style-type: none"> • Statuten en reglementen. • Balans, winst- en verliesrekening + prognoses. • Gegevens onroerend goed bezit (incl. huurstelling). • Gegevens toewijzingen. • Zienswijze gemeente. • Zienswijze huurdersorganisatie indien aanwezig. Behandelingswijze verzoek: <ul style="list-style-type: none"> • Beoordeling financiële positie door autoriteit. • Beoordeling in belang van de volkshuisvesting door de minister, mede op basis zienswijzen gemeente en huurdersorganisatie. • Toewijzing verzoek bij positief oordeel t.a.v. beide elementen.
Artikel 20.5 Ontbinding van de rechtspersoon	Nadere voorschriften omtrent de vereffening door de autoriteit.	Vereffeningprocedure: <ul style="list-style-type: none"> • Openbare biedingsprocedure op de activa en passiva van te ontbinden rechtspersoon. • De opbrengst van de biedprocedure na vereffening met de schulden valt toe aan de autoriteit, die dit beschikbaar houdt voor sanering en projectsteun.
Afdeling 2	Rechtsvorm en organisatie	
Paragraaf 2	Het bestuur	
Artikel 26.1 aanhef Goedkeuring door RvT	Vaststelling van gevallen waarvoor geen goedkeuring door de RvT vereist is. (n.b. RvT kan zelf strengere eisen stellen)	<ul style="list-style-type: none"> • Verkoop van huurwoningen voor eigen gebruik door koper volgens een door de RvT goedgekeurde verkoopregeling (n.b. deze verkoopregeling dient te voldoen aan de eisen als genoemd bij de AMvB m.b.t. artikel 27.1) • Verkoop van maatschappelijk vastgoed aan de huurder voor eigen gebruik volgens een door de RvT goedgekeurde verkoopregeling (n.b. deze verkoopregeling dient te voldoen aan de eisen als genoemd bij de AMvB m.b.t. artikel 27.1). • Vervreemding van onroerend goed aan een andere toegelaten instelling. • Vervreemding van onroerend goed of onbebouwde grond aan een ander dan de huurder of toegelaten instelling tegen een bedrag dat minder dan 10% benedenwaarts van de taxatiewaarde afwijkt voor zover de taxatiewaarde onder de € 10 miljoen ligt (n.b. zie voor niet-bedrijfsonroerend goed ook de AMvB m.b.t. artikel 27.4)

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<ul style="list-style-type: none"> • Bouw en renovatie van DAEB-huurwoningen met aanbesteding. (n.b. bouwvoornemens zijn al door de RvT goedgekeurd in meerjareninvesteringsoverzichten, zie art. 43.1) • Bouw en renovatie van DAEB-maatschappelijk vastgoed (n.b. aanbesteding verplicht op basis van AMvB m.b.t. art. 47.2, bouwvoornemens zijn al door de RvT goedgekeurd in meerjareninvesteringsoverzichten, zie art. 43.1) • Indexeringsregeling m.b.t. de bedragen.
Artikel 26.1.c Goedkeuring door RvT	Vaststelling bedrag, waarboven investering voorafgaande goedkeuring van de RvT behoeft voor de niet uitgezonderde gevallen	<ul style="list-style-type: none"> • Het drempelbedrag waarboven goedkeuring door de RvT bij investeringen vereist is wordt bepaald op € 10 miljoen. (n.b. Betreft het drempelbedrag voor de niet uitgezonderde gevallen in artikel 26.1 aanhef). • Indexeringsregel m.b.t. het bedrag.
Artikel 26.1.i Goedkeuring door RvT	Vaststelling bedrag, waarboven vervreemding van onroerend goed goedkeuring behoeft van de RvT voor de niet uitgezonderde gevallen.	<ul style="list-style-type: none"> • Het drempelbedrag waarboven goedkeuring door de RvT bij vervreemdingen vereist is, wordt bepaald op € 0,5 miljoen, wanneer de verkoop tegen minder dan 90% van de marktwaarde plaatsvindt en er geen sprake is van verkoop voor eigen gebruik door de koper conform een goedgekeurde verkoopregeling (zie ook art. 26.1 aanhef). • Indexeringsregeling m.b.t. het bedrag.
Artikel 26.2 Goedkeuring door RvT	Nadere voorschriften omtrent de goedkeuring vooraf door de RvT op bestuursbesluiten.	<ul style="list-style-type: none"> • De "kan-bepaling" zal pas ingevuld worden als blijkt dat de RvT deze goedkeuringstaak in de praktijk onvoldoende zou invullen.
Artikel 27.1 Goedkeuring van verkopen door de minister	Beschrijving gevallen vervreemding waarvoor geen goedkeuring door de minister vereist is.	<p>Er is geen voorafgaande goedkeuring door de minister nodig :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als het verkoop van een huurwoning betreft voor eigen gebruik door de koper conform de huidige verkoopregels ter zake. (zie hierna). • Als het verkoop van maatschappelijk vastgoed door koper voor eigen gebruik betreft conform verkoopregels ter zake. (zie hierna). • Als er sprake is van verkoop van onroerend goed aan een andere toegelaten instelling. • In geval van verkoop van bedrijfsonroerend goed of onbebouwde grond. <p>De verkoopregels m.b.t. de verkoop van onroerend goed voor eigen gebruik door de koper betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De verkoop met een korting tot 10% van de taxatiewaarde in onverhuurde staat is vrij. • Bij verkoop met een korting boven 10% op de taxatiewaarde in onverhuurde staat, dan moet er minimaal sprake zijn van: <ul style="list-style-type: none"> - een terugbetalingsverplichting van de korting indien het onroerend goed binnen 10 jaar door de koper weer verkocht wordt, en - een delingsregeling van de waardeverandering van het onroerend goed volgens een voorgeschreven tabel. • Regels rondom de verstrekking van startersleningen.
Artikel 27.4 Goedkeuring van verkopen door de minister	Nadere voorschriften omtrent de goedkeuring van verkopen door de minister.	<p>Voorschriften omtrent de verkoopprocedure anders dan bij verkoop voor eigen gebruik door de koper:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woningen en maatschappelijk vastgoed moeten eerst aangeboden zijn aan huurder tegen vergelijkbare

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<p>voorwaarden als waartegen men aan de derde wil verkopen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • DAEB-huurwoningen en maatschappelijk vastgoed dienen vervolgens eerst aangeboden te worden aan een andere toegelaten instelling. • Bij verkoop voor uitponding aan een niet toegelaten instelling dient tegen minimaal 90% van de taxatiewaarde in onverhuurde staat verkocht te worden. • Bij verkoop voor voortgezette verhuur van minimaal 7 jaar aan een niet toegelaten instelling dient verkoop tegen minimaal de taxatiewaarde in verhuurde staat plaats te vinden, met een winstdelingsregeling in geval van verkoop door de koper binnen 30 jaar. • Bij verkoop van DAEB-huurwoningen of maatschappelijk vastgoed aan een niet-toegelaten instelling is een zienswijze nodig van de huurders-(organisaties) en de gemeente. • Verkoop dient plaats te vinden aan een bonafide koper. • De minister heeft een afwijkingsmogelijkheid in bijzondere gevallen. <p>Voorschriften t.a.v. de te verstrekken gegevens betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gegevens omtrent de koper. • Een verklaring omtrent het gedrag van de koper. • Gegevens omtrent het aanbiedingsproces aan huurders en andere toegelaten instellingen. • Gegevens omtrent het te verkopen onroerend goed, de taxatiewaarde in onbewoonde staat en in verhuurde staat van het onroerend goed, de voorgenomen verkoopprijs en eventuele winstdelingsregelingen.
Paragraaf 4	De jaarrekening en het jaarverslag	
Artikel 35.1 Opstelling jaarrekening	Aanwijzen van bepalingen in het BW die niet van toepassing zijn bij de opstelling van de jaarrekening.	Niet van toepassing verklaren van onderdelen/leden van 14 artikelen van het BW, in lijn met het huidige artikel 26 van het Bbsh.
Artikel 36.1 Opstelling jaarverslag	Aanwijzen van bepalingen in het BW die niet van toepassing zijn bij de opstelling van het jaarverslag.	Niet van toepassing verklaren van onderdelen/leden van 14 artikelen van het BW, in lijn met het huidige artikel 26 van het Bbsh.
Artikel 36a.5 Inhoud volkshuisvestingsverslag	Voorschriften omtrent de inhoud van het volkshuisvestingsverslag en de overzichten met verantwoordingsgegevens in het kader van de jaarverantwoording.	<p>Op AMvB-niveau worden de onderwerpen aangegeven waarop de overzichten met verantwoordingsgegevens moeten ingaan en een aantal kadervoorschriften voor de opstelling. Bij ministeriële regeling worden technische voorschriften gegeven over hoe over deze onderwerpen verslag gedaan moet worden (de formulieren/overzichten etc.).</p> <p>De verantwoordingsonderwerpen betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het jaarverslag, bedoeld in artikel 36. • De financiële verantwoording voor de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak t.b.v. het financiële oordeel van de autoriteit over de DAEB- en de niet-DAEB-tak, daarbij inbegrepen de financiële verantwoordingsgegevens van de verbindingen van de toegelaten instelling incl.

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<p>toelichtingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De balans en winst- en verliesrekening van de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak t.b.v. de verantwoording in het kader van de transparantierichtlijn van Europa (zie ook artikel 49). • De verstrekte collegiale steun als bedoeld in artikel 42 lid 2 en 3. • De toewijzing van DAEB-huurwoningen aan diverse inkomensgroepen (<i>n.b. tot huurtoeslaggrenzen, tot en met € 34.085 en boven € 34.085</i>). • De verkoop van huurwoningen en nieuwbouw koopwoningen. • Het gevoerde kwaliteitsbeleid m.b.t. de woningvoorraad. • De inzet voor wonen en zorg. • De inzet voor de leefbaarheid. • De wijze waarop bewoners bij het beleid betrokken zijn. • Het jaarrapport van de klachtencommissie. • De wijze waarop invulling gegeven is aan het bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. • Informatie over de naleving van de Woningwet en de daarop gebaseerde AMvB in het kader van de rechtmatigheidsbeoordeling van de activiteiten in de toegelaten instelling en haar verbindingen. <p>De kadervoorschriften betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De waarderingsgrondslagen voor de financiële balans t.b.v. het toezicht door de autoriteit. • Verantwoordingsvoorschriften voor de toewijzingsverantwoording. • Verantwoordingsvoorschriften t.a.v. specifieke onderdelen van de verantwoording op gemeenteniveau (<i>bijv. omvang-aard woningbezit, geleverde prestaties, toewijzingen, e.d.</i>). <p><i>n.b. De waarderingsvoorschriften voor de verantwoording ten behoeve van Europa zijn opgenomen bij artikel 49.3</i></p>
Artikel 38.3 Beoordeling verslaglegging	Bij of krachtens AMvB te stellen voorschriften aan de aan de beoordeling voorafgaande controle	Hier wordt voorlopig geen invulling aan gegeven. Een eventuele invulling van deze bepaling is afhankelijk van de toekomstige kwaliteit van de verslaglegging.
Artikel 38.3 Beoordeling verslaglegging	Bij of krachtens AMvB te stellen voorschriften over de beoordeling door de autoriteit en de minister	<p>In de AMvB zullen de hoofdonderwerpen genoemd worden waarover de autoriteit en de minister een oordeel richting de toegelaten instelling zullen afgeven over de gegevens uit de verslaglegging alsmede de hoofdlijn voor een aantal oordelen. Het betreft:</p> <p>Beoordelingsonderwerpen voor de autoriteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het solvabiliteitsoordeel. • Het liquiditeitsoordeel. • De hoogte van de investeringsruimte. • Het oordeel over de beschikbare financiële middelen in relatie tot de omvang van de geplande opgave. • Het oordeel over de toewijzing van de DAEB-huurwoningen. • Het oordeel over het toekomen van de compensatie. • Het oordeel over mogelijke overcompensatie in de DAEB. • Het oordeel over de naleving van de vereisten met

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<p>betrekking tot de administratieve scheiding (artikel 49).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het oordeel over de omvang van de hoogte van de aan de verbindingen ter beschikking gestelde middelen. • Het oordeel over de proportionaliteit van de investering in de individuele verbindingen. • Het oordeel over het treasury statuut en de gelopen financiële risico's. • Het oordeel over de risico's op weglek van het maatschappelijk bestemde vermogen. <p>De eerste vier oordelen worden afgegeven voor zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak en voor de totale toegelaten instelling.</p> <p>Beoordelingsonderwerpen voor de minister</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het oordeel over de rechtmatigheid van de activiteiten in de toegelaten instelling en haar verbindingen. • Het oordeel over de integriteit en governance binnen de toegelaten instelling inclusief het oordeel over het beloningsbeleid ten aanzien van bestuurders en directeuren. • Het oordeel over het voldoen aan het aanbestedingsvereiste m.b.t. het maatschappelijke vastgoed. • Het oordeel over de verstrekking van collegiale steun als bedoeld in artikel 42 lid 2 en 3. • Het oordeel over de financiële omvang van eventuele financiële ondersteuning aan landen met een zwak ontwikkelde volkshuisvesting. • Het oordeel over de afhandeling van klachten bij de klachtencommissie en de opvolging van uitspraken/adviezen van de klachtencommissie. • Het oordeel over het verkoopbeleid. <p>Beoordelingscategorieën</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uit het solvabiliteitsoordeel en liquiditeitsoordeel zal de financiële positie van respectievelijk de DAEB-tak, de niet-DAEB-tak en voor de totale toegelaten instelling inzichtelijk moeten worden, waarbij de volgende oordeelscategorieën van toepassing zijn: <ul style="list-style-type: none"> - De tak/toegelaten instelling beschikt over een voldoende solvabiliteit en/of liquiditeitspositie ter continuering van haar werkzaamheden. - De tak/toegelaten instelling beschikt over een onvoldoende solvabiliteit en/of liquiditeitspositie ter continuering van haar werkzaamheden. <p><i>N.b. Indien een onvoldoende solvabiliteits- of liquiditeitsoordeel is gegeven kan de autoriteit de toegelaten instelling verzoeken dan wel de toegelaten instelling een aanwijzing geven om een herstelplan of saneringsplan (laatste plan met mogelijkheid tot verkrijging van saneringssteun, artikel 58.2.a) op te stellen voor de tak/toegelaten instelling waarvoor een onvoldoende oordeel is afgegeven.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De volgende oordeelscategorieën zijn van toepassing voor het oordeel over de beschikbare financiële middelen in relatie tot de omvang van de geplande opgave: <ul style="list-style-type: none"> - De toegelaten instelling beschikt over onvoldoende financiële middelen in relatie tot de omvang van de

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<p>door haar geplande opgave en een adequate borging van haar financiële continuïteit. <i>N.b. In deze situatie kan de autoriteit de toegelaten instelling verzoeken haar geplande opgave in overeenstemming te brengen met haar financiële mogelijkheden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - De toegelaten instelling beschikt over voldoende financiële middelen in relatie tot de omvang van de door haar geplande opgave en een adequate borging van haar financiële continuïteit. - De toegelaten instelling beschikt over meer financiële middelen dan nodig voor de uitvoering van de door haar geplande opgave en een adequate borging van haar financiële continuïteit (zie relatie met artikel 42.3).
Afdeling 3	Werkzaamheden	
Paragraaf 1	Relatie met de gemeente	
Artikel 41a.2 Werkgebied over de grens	Voorschriften omtrent de goedkeuring van een verzoek om net over de grens te werken.	De minister zal een positief oordeel geven over het verzoek indien naar het oordeel van de minister: Inhoudelijke eisen <ul style="list-style-type: none"> • Aangetoond is dat er feitelijk een aaneengesloten woningmarkt is van Nederlandse gemeenten en net over de grens gelegen gemeenten. • In de betrokken gemeenten in Nederland er onvoldoende huurwoningen beschikbaar zijn of gebouwd kunnen worden voor de betrokken huishoudens. • Er over de grens niet met staatssteun gebouwd zal worden. Procedurele vereisten <ul style="list-style-type: none"> • De betrokken Nederlandse gemeenten moeten een positieve zienswijze op het verzoek hebben. • De betrokken gemeenten in het buitenland moeten een positieve zienswijze op het verzoek hebben.
Artikel 42.2 Bijdragen door de toegelaten instelling aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid	Nadere gevallen waarin het inzetten van middelen ten behoeve van andere toegelaten instellingen gewenst is.	Situaties dat toegelaten instelling ondersteuning bij de uitvoering behoeft <ul style="list-style-type: none"> • Wanneer een toegelaten instelling in een gemeente/regio niet zelf de opgave meer aankan t.a.v. zijn eigen woningbezit of t.a.v. de door de gemeente vastgestelde opgave in wijken waar die toegelaten instelling werkzaam is. Welke toegelaten instellingen worden in deze situatie geacht ondersteuning bij de uitvoering te verlenen <ul style="list-style-type: none"> • Ondersteunende activiteiten worden verwacht van toegelaten instellingen werkzaam in de gemeente, die volgens de autoriteit nog investeringscapaciteit beschikbaar hebben in relatie tot de omvang van hun eigen opgave.
Artikel 42.3 Aanwending batige saldi, niet noodzakelijk voortbestaan in financieel opzicht	Nadere voorschriften omtrent de aanwending van financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor het borgen van het voortbestaan in financieel opzicht.	Inhoudelijke eisen <ul style="list-style-type: none"> • Toegelaten instellingen die beschikken over meer financiële middelen dan nodig voor hun volkshuisvestingsopgaven (zie artikel 42, lid 1 en 2) en voor het financiële voortbestaan (zoals vastgesteld door de autoriteit) dienen deze in te zetten voor volkshuisvestingsopgaven, mogelijk ook in andere regio's dan waar men op dat moment werkzaam is.

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<p>Procedure</p> <ul style="list-style-type: none"> De lijst van toegelaten instellingen met een overschot aan middelen wordt bekendgemaakt door de autoriteit. Toegelaten instellingen die over onvoldoende middelen beschikken voor de uitvoering van hun opgave kunnen op de betrokken toegelaten instellingen een beroep doen om als co-investeerder op te treden.
<p>Artikel 44a.2 Beoordeling van het overzicht met voornemens</p>	<p>Voorschriften omtrent de beoordeling van het overzicht door de minister en de autoriteit en een voorafgaande controle van het overzicht.</p>	<p>Voorafgaande controle van het overzicht</p> <ul style="list-style-type: none"> Voorlopig geen nadere eisen. Eventuele eisen afhankelijk van in de praktijk gebleken realiteitsgehalte van het overzicht van voornemens. <p>Beoordeling door autoriteit</p> <ul style="list-style-type: none"> De financiële prognoses worden betrokken bij het oordeel, bedoeld in artikel 38.4.
<p>Paragraaf 2</p>	<p>Het gebied van de volkshuisvesting</p>	
<p>Artikel 45.3 Gebied van de Volkshuisvesting</p>	<p>Voorschriften omtrent het toepassingsbereik van de leden 1c, d, f, g en h.</p>	<p>Toepassingsbereik diensten aan bewoners of woningzoekenden (45.1.c)</p> <ul style="list-style-type: none"> Advisering woningzoekenden bij zoeken huisvesting. dienstverlening met betrekking tot onderhoud en beheer van gezamenlijke ruimten in en rondom een woningcomplex en klein onderhoud in het complex. dienstverlening in het kader van gemeenschappelijke voorzieningen in een woningcomplex, bemiddeling bij levering van energiediensten e.d. Dienstverlening in het kader van veiligheid, tegengaan overlast en vergroten woongenot in en om een woningcomplex. <p>Toepassingsbereik maatschappelijk vastgoed met functie voor de wijk (45.1.d)</p> <ul style="list-style-type: none"> Betreft lijst van categorieën gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming als opgenomen in de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang t.i.v. inclusief levering behoordiensten/conciërges/-gemeenschappelijke dienstverlening. <p>Toepassingsbereik bijdragen aan de leefbaarheid (45.1.f)</p> <p>Bij de invulling zal worden aangesloten bij de huidige praktijk in de aandachtswijken en andere wijken met leefbaarheidsproblemen.</p> <p>Bijdragen aan de leefbaarheid kunnen door een toegelaten instelling in wijken gegeven worden, voor zover er in de wijk onroerend goed van toegelaten instellingen gelegen is.</p> <p>Het toepassingsbereik betreft dan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woonmaatschappelijk werk inclusief woonbegeleiding, achter de voordeur programma's, ondersteuning van schuldhulpverlening en armoedebestrijdingsprogramma's e.d. Bevordering bewonersparticipatie in de wijk. Aanleg kleinschalige infrastructuur en inrichting openbare ruimte rond woningen en ander eigen onroerend goed. Bevordering verbetering particulier woningbezit. Bevordering van schoon-heel-veilig in de wijk. Bijdragen aan leer-, opgroei-, gezondheids-, cultuur- en

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<p>sportprogramma's in een wijk, die niet in reguliere financieringsstromen van gemeenten of maatschappelijke organisaties zitten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijdragen aan werkgelegenheidsprogramma's en leerwerk programma's ten behoeve van bewoners van de wijk. • Bijdragen aan wijk economie ontwikkelingsprogramma's. • Bijdragen aan integratie- en inburgeringsprogramma's. <p><i>N.b.: Er wordt ruimte gegeven voor bijdragen op een ruim terrein, omdat de toegelaten instellingen zelf economische baten (hogere WOZ-waarden + lagere beheer- en onderhoudskosten aan hun bezit) kunnen hebben uit die programma's en omdat toegelaten instellingen maatschappelijke instellingen zijn.</i></p> <p>Toepassingsbereik commercieel vastgoed</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vaststelling maximale investeringsniveau (c.q. risiconiveau) per onroerendgoedproject van € 10 miljoen. • Treffen van voorzieningen mag niet leiden tot hoger WOZ-waardeniveau van het commerciële vastgoed dan het grensbedrag van € 10 miljoen. • Toegelaten instellingen mogen deelnemen in grotere commerciële-vastgoedprojecten in wijken waar toegelaten instellingen woningbezit hebben. Voorwaarden zijn dan: <ul style="list-style-type: none"> - Andere investeerders (niet toegelaten instellingen) moeten risicodragend deelnemen in het project. - De toegelaten instelling kan slechts deelnemen voor dat gedeelte van het project dat een op de buurt of wijk gerichte functie heeft. - Het investeringsbedrag van de toegelaten instelling of bedrag waar de toegelaten instelling risico voor loopt mag niet hoger zijn dan € 10 miljoen. • Indexeringsregeling voor de bedragen.
Paragraaf 2	Diensten van algemeen economisch belang	
Artikel 47.2 Diensten van algemeen economisch belang	Nadere voorschriften omtrent de compensatie die verkregen kan worden.	<ul style="list-style-type: none"> • Voorschriften omtrent de berekening van de hoogte van de compensatie in geval van leningen met een borging van het WSW of andere overheid. • Voorschriften omtrent de bepaling van de hoogte van de korting op de grondkosten. • Eis van aanbesteding van de bouw of renovatie van maatschappelijk vastgoed. Indien niet aanbesteed is komt de toegelaten instelling de compensatie niet toe. Indien compensatie verkregen is, is artikel 104a van toepassing. • Maatschappelijk vastgoed is alleen een DAEB-taak indien meer dan 90% van het verhuurde oppervlak verhuurd is aan niet-winstbeogende instellingen. Indien minder dan 90% verhuurd is aan andere dan niet-winstbeogende instellingen, komt de toegelaten instelling over dat mindere geen compensatie m.b.t. het betrokken vastgoed toe, en is artikel 104a van toepassing. • De jaarlijkse voordelen uit de verkregen compensatie (lagere jaarlijkse kosten van de financiering door een lagere benodigde lening of een lager rentepercentage) dienen minimaal aan de huurders van het maatschappelijke vastgoed te worden doorgegeven.

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<ul style="list-style-type: none"> • De verkregen compensatie mag niet samengaan met een hoger rendement uit de verhuur op het eigen vermogen in de DAEB-tak dan het gewogen gemiddelde van het rendement op de verhuur van de verschillende objecttypen in de sector van commerciële verhuurders in het verslagjaar. • Indien het rendement hoger is dan het bepaalde rendement, dan komt de toegelaten instelling de verkregen compensatie voor het rendementsverschil niet toe, en is artikel 104a van toepassing.
Artikel 48.1 Bepaling huishoudinkomen in kader 90% toewijzing	Bepaling van het bedrag van het huishoudinkomen.	<ul style="list-style-type: none"> • het bedrag per 1-1-2012 bedraagt € 34.085,- • het bedrag wordt met ingang van elk jaar gewijzigd met het percentage waarmee per gelijke datum het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag wordt gewijzigd.
Artikel 48.1 Voldoen aan de 90%-toewijzingsnorm-	Voorschriften aan de verhuur van DAEB-woongelegenheden aan huishoudens met een inkomen boven € 34.085.	<ul style="list-style-type: none"> • De toegelaten instelling dient over een transparant beleid te beschikken voor de toewijzing van DAEB-huurwoningen aan huishoudens met een inkomen boven € 34.085. • Het beleid dient volgorde-regels te bevatten voor de toewijzing van DAEB-huurwoningen aan in een reglement gespecificeerde groepen huishoudens met een inkomen boven € 34.085,-, die moeilijkheden ondervinden bij het vinden van voor hen geschikte huisvesting. • Het beleid dient openbaar te zijn en woningzoekenden dienen geïnformeerd te worden over het bestaan van het beleid.
Artikel 48.2 Afwijkingsverzoek van het 90% toewijzingspercentage	Nadere voorschriften omtrent de vaststelling van een van 90% afwijkend toewijzingspercentage voor één of meerdere toegelaten instellingen.	<p>Inhoudelijke vereisten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het verzoek dient betrekking te hebben op een gebied waarin de aanvragende daar werkzame toegelaten instellingen een lager toewijzingspercentage dan 90% toegepast willen zien en op een gebied waarin de daar mede aanvragende werkzame toegelaten instellingen bereid zijn een hoger toewijzingspercentage toe te passen. • De uitkomst van de formule: "aantal DAEB-huurwoningen van de betrokken toegelaten instellingen in het gebied met een lager percentage x het verschil tussen 90% en het lagere percentage" dient gelijk te zijn aan of lager te liggen dan de uitkomst van de formule: "het aantal DAEB-huurwoningen van de betrokken toegelaten instellingen in het gebied met een hoger percentage x het verschil tussen 90% en het hogere percentage". • De aanvragende toegelaten instellingen moeten aantonen dat zij in het betrokken gebied gezamenlijk niet aan de 90%-toewijzingsnorm kunnen voldoen en dat zij daardoor als toegelaten instellingen gezamenlijk redelijkerwijs ook niet kunnen voldoen aan die norm. • De mede-aanvragende toegelaten instellingen moeten aannemelijk maken dat zij in het betrokken andere gebied gezamenlijk aan het hogere toewijzingspercentage kunnen voldoen en in de overige gebieden waar zij werkzaam zijn gemiddeld aan de 90%-toewijzingsnorm kunnen voldoen. • Bij de indiening van het verzoek dient aangegeven te worden voor hoeveel jaren het verzoek wordt gedaan. Het

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<p>afwijkende percentage kan maximaal voor 4 jaren gelden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Bij de indiening van het verzoek dienen de aanvragende toegelaten instellingen aan te geven hoe zij denken in het betrokken aantal jaren wel weer te kunnen gaan voldoen aan de 90%-toewijzingsnorm voor het betrokken gebied. <p>Procedurele vereisten</p> <ul style="list-style-type: none"> De gemeenten waarin de betrokken gebieden gelegen zijn dienen een positieve zienswijze op het verzoek te geven. <p>Vaststelling van de afwijkende toewijzingspercentages door de minister</p> <ul style="list-style-type: none"> De minister stelt voor elk van de aanvragende en mede aanvragende toegelaten instellingen een nieuw toewijzingspercentage vast. Het toewijzingspercentage wordt bepaald op basis van de formule: "aantal DAEB-huurwoningen van de toegelaten instelling in het betrokken gebied x het afwijkende toewijzingspercentage" + "het aantal DAEB-huurwoningen van de toegelaten instelling in de overige gebieden waar zij werkzaam is x 90%" gedeeld door "het totaal aantal DAEB-huurwoningen van de toegelaten instelling.
<p>Artikel 48.3 Beoordeling 90% toewijzing door de autoriteit</p>	<p>Voorschriften voor sancties in geval van niet voldoen aan 90%-norm.</p>	<p>Toepassingsbeleid sancties</p> <ul style="list-style-type: none"> Bij onderschrijden van de 90%-norm met 5% of minder is er geen sanctie, indien de toegelaten instelling in het jaar daarop de onderschrijding compenseert door een navenant hoger toewijzingspercentage. Bij onderschrijden als hierboven, waarbij de toegelaten instelling in het daaropvolgende jaar wel voldoet aan de 90%-norm, maar de onderschrijding van het jaar daarvoor niet volledig compenseert volgt als sanctie: → voor het niet gecompenseerde percentage komt de toegelaten instelling de compensatie niet toe, en wordt deze voor dat deel teruggevorderd via artikel 104a. Bij het onderschrijden van de 90%-norm met meer dan 5% of het twee jaar of meer niet halen van de 90%-norm treden de volgende sancties in werking: → voor het onderschrijdingspercentage komt de toegelaten instelling de compensatie niet toe, en wordt deze voor dat deel teruggevorderd via artikel 104a. → de toegelaten instelling kan zolang niet voldaan is aan de 90%-norm geen nieuwe borgingen van het WSW of gemeenten krijgen op leningen en geen grondkosten-subsidies of subsidies van de autoriteit verkrijgen ten behoeve van de nieuwbouw of aankoop van huurwoningen.
<p>Artikel 49.3 Scheiding van de baten, lasten, activa en passiva</p>	<p>Voorschriften omtrent de wijze van beschikbaarstelling van baten, lasten, activa en passiva voor de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.</p>	<p><i>Voor de wijze van administratieve scheiding in het 1^e jaar na inwerkingtreding van de wet, zie artikel II, lid 7 m.b.t. scheiding van de baten, lasten, activa en passiva.</i></p> <p>Voorschriften t.a.v. transacties tussen de DAEB-tak en niet-DAEB-tak na de initiële splitsing</p> <ul style="list-style-type: none"> De toegelaten instelling mag ten behoeve van activiteiten in de niet-DAEB-tak geen garanties of onderpand naar derden stellen ten aanzien van bezit van of opbrengsten uit de DAEB-tak. De toegelaten instelling mag geen opbrengsten uit de

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<p>reguliere verhuur in de DAEB-tak of renteopbrengsten in de DAEB-tak uit interne leningen aan de niet-DAEB-tak ter beschikking stellen aan de niet-DAEB-tak.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De toegelaten instelling mag uit de opbrengsten uit de verkoop van onroerend goed in de DAEB-tak, na aftrek van de WSW-geborgde leningen op dat onroerend goed, een "reserve interne" leningen creëren voor de verstrekking van interne leningen aan de niet-DAEB-tak. Aan de niet-DAEB-tak mogen uit deze reserve interne marktconforme leningen (rente en aflossing) verstrekt worden voor zover er sprake is van winst uit verhuur en verkoop in de DAEB-tak. • Indien de niet-DAEB-tak van de toegelaten instelling: <ul style="list-style-type: none"> - over een onvoldoende kasstroom beschikt om de rente op de interne lening van de DAEB- aan de niet-DAEB-tak en/of de renteverplichting op een externe lening naar een externe financier voor een nieuwe investering te kunnen voldoen - of de toegelaten instelling naar de externe financier onvoldoende zekerstelling kan geven voor de benodigde externe lening - en de gemeente verklaard heeft dat de betrokken nieuwe investering in de niet-DAEB-tak noodzakelijk is in het kader van het vastgelegde gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid - en de investering over de gehele investeringsduur gerekend op commerciële uitgangspunten minimaal kostendekkend is, mag de toegelaten instelling ten laste van de "reserve interne leningen" een achtergestelde renteloze lening ter beschikking stellen aan de niet-DAEB-tak voor de investering, voor zover er sprake is van winst uit de verhuur in de DAEB-tak. De achtergestelde renteloze lening wordt omgezet in een rentedragende af te lossen lening indien de niet-DAEB-tak weer over een voldoende kasstroom beschikt ter voldoening aan haar rente- en aflossingsverplichtingen. • De toegelaten instelling mag slechts huurwoningen in verhuurde staat overbrengen van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak. Indien een huurwoning in de DAEB-tak bij een nieuwe verhuring een huurprijs boven de € 664,66- verkrijgt, dient zij onmiddellijk na de verhuring verplicht overgebracht te worden van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak. <i>(n.b. voor de overdracht van huurwoningen naar de niet-DAEB-tak met een huurprijs van € 664,66 is voorafgaande toestemming van de minister nodig (zie artikel II.4/50.1)</i> • Indien de toegelaten instelling huurwoningen wenst over te brengen van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak, dan wordt dit beschouwd als een verkoop (zie opbouw reserve interne leningen). "Verkoop" dient te geschieden tegen betaling van 70% van de WOZ-waarde door de niet-DAEB-tak aan de DAEB-tak. De betaling door de niet-DAEB-tak mag plaatsvinden door middel van het nemen van een interne lening uit de reserve "interne leningen" in de DAEB-tak voor zover er sprake is van winst uit verhuur en

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<p>verkoop in de DAEB-tak.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indien de toegelaten instelling huurwoningen wenst over te brengen van de niet-DAEB-tak naar de DAEB-tak mag dit slechts geschieden wanneer de huurwoning leeg is. Overdracht dient te geschieden tegen betaling van maximaal 70% van de WOZ-waarde door de DAEB- tak aan de niet-DAEB-tak. Indien er sprake is van een interne lening van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak, dan dient betaling plaats te vinden via een verlaging van de interne lening. • De definitie op hoofdlijnen van winst, kasstroom en zekerheden in het kader van deze AMvB-bepalingen. <p>Voorschriften omtrent de scheiding van de baten en lasten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baten en lasten die direct samenhangen met de activa en passiva of activiteiten ten behoeve van de DAEB en eenduidig daaraan toe te wijzen zijn, dienen direct te worden toegewezen aan de DAEB-tak. Richtlijnen ter zake kunnen bij regeling gegeven worden. • Baten en lasten die direct samenhangen met de activa en passiva of activiteiten ten behoeve van de niet-DAEB-tak en daaraan eenduidig toe te wijzen zijn, dienen direct te worden toegewezen aan de niet-DAEB-tak. Richtlijnen ter zake kunnen bij regeling gegeven worden. • Baten en lasten die niet eenduidig toe te wijzen zijn aan ofwel de uitvoering van de DAEB ofwel de niet-DAEB worden op basis van een objectieve, door een accountant goedgekeurde verdeelsleutel verdeeld over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak. Richtlijnen ter zake kunnen bij regeling gegeven worden. • Interne rentedragende leningen, die na de administratieve scheiding van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak zijn verstrekt, dienen lineair in maximaal 50 jaar afgelost te worden. • De wijze waarop de rentevergoeding voor de interne lening van de DAEB-tak aan de niet-DAEB tak bepaald wordt. De parameters worden bij ministeriële regeling bekend gemaakt. <p>Niet volledig van toepassing zijn van artikel 49.3 op kleine toegelaten instellingen</p> <p>Een aantal van de bepalingen van de AMvB op basis van dit artikelonderdeel 49.3 zullen niet of in een gewijzigde lichte vorm van toepassing zijn op toegelaten instellingen die aan de volgende voorwaarden voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Over minder dan 1.000 woongelegenheden beschikken. • De omzet van activiteiten niet vallend onder artikel 47 kleiner is dan 5% van de totale omzet. • Er geen beroep gedaan wordt of is op artikel II.4 of artikel 50.1 • Er geen sprake is van dochters of deelnemingen.
Artikel 49.4 Administratieve scheiding	Bij of krachtens AMvB worden nadere voorschriften gegeven omtrent de inrichting van de administratie.	In de AMvB worden een aantal hoofdrichtlijnen gegeven t.a.v. de inrichting van de administratie en wordt aangegeven over welke onderwerpen nadere technische voorschriften gegeven kunnen worden. Bij ministeriële regeling zullen vervolgens de voorschriften t.a.v. deze onderwerpen vastgesteld worden.

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<p>Onderwerpen die direct in de AMvB geregeld worden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Welke balansposten van toepassing zijn voor de balans ten behoeve van de verantwoording voor Europa en welke niet van toepassing zijn. • Welke baten en lastenposten van toepassing zijn ten behoeve van de opstelling van de winst- en verliesrekening voor Europa en de bepaling van de winst en welke niet van toepassing zijn. • De vastlegging van de ontvangen compensatie. • De vaststelling van de winst ten behoeve van de verantwoording voor Europa. <p>Onderwerpen waarover voorschriften omtrent de inrichting van de administratie zullen worden gegeven via een ministeriële regeling</p> <p>Over de volgende onderwerpen zullen voorschriften gegeven worden via een ministeriële regeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Richtlijnen ten aanzien van op welke wijze uit de administratie eenduidig vast te stellen moet zijn welke activa en welke passiva zijn toegewezen aan respectievelijk de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak. • Richtlijnen ten aanzien van op welke wijze uit de administratie te volgen moet zijn hoe de gehanteerde baten- en lastentoewijzing heeft plaatsgevonden. • De omschrijving van de overzichten ten behoeve van verantwoording voor Europa maken onderdeel uit van de overzichten als bedoeld in artikel 38. <p>Niet van toepassing zijn van enkele bepalingen uit deze AMvB t.a.v. kleine toegelaten instellingen</p> <p>Een aantal van de bepalingen van de AMvB op basis van dit artikelonderdeel 49.3 zullen niet of in een gewijzigde lichte vorm van toepassing zijn op toegelaten instellingen die aan de volgende voorwaarden voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Over minder dan 1.000 woongelegenheden beschikken. • De omzet van activiteiten niet vallend onder artikel 47 kleiner is dan 5% van de totale omzet. • Er geen beroep gedaan wordt of is op artikel II.4 of artikel 50.1 • Er geen sprake is van dochters of deelnemingen.
<p>Artikel 50.1</p> <p>Overheveling van onroerend goed van de DAEB-tak naar de niet-DAEB tak</p>	<p>Voorschriften ten aanzien van de overheveling van activiteiten als bedoeld in artikel 47.1 onderdelen b en d van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak.</p>	<p><i>Voor de overheveling in het eerste jaar na inwerkingtreding van de Wet voor de invoering van de administratieve scheiding: zie artikel II, lid 7</i></p> <p>Voorschriften aangaande de overheveling van huurwoningen na 1 jaar na inwerkingtreding van de wet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een toegelaten instelling kan een verzoek tot overheveling van DAEB-huurwoningen doen indien zij structureel niet kan voldoen aan het 90% toewijzingscriterium als gevolg van een onvoldoende vraag naar DAEB-huurwoningen door huishoudens met een inkomen van € 34.085,- of lager. • De toegelaten instelling dient met woningmarktgegevens te onderbouwen dat er structureel onvoldoende vraag vanuit betrokken groepen naar DAEB-huurwoningen is in

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<p>de gezamenlijke gemeenten waar zij werkzaam is.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij het overhevelingsverzoek dienen de volgende bescheiden meegezonden worden: <ul style="list-style-type: none"> - Een overzicht van de te overhevelen woningen per gemeente inclusief gegevens t.a.v. de woningwaarderingpunten en de huur. - De onderbouwing met woningmarktgegevens. - De zienswijze van de gemeenten op de overheveling. • De minister zal na indiening van het verzoek positief daarop beslissen indien de onderbouwing voldoende is, de gemeente een positieve zienswijze heeft en de autoriteit een positieve zienswijze heeft afgegeven op de financiële aspecten van de overheveling. • Het overzicht van overgehevelde woningen met een huurprijs van € 664,66 of lager die als niet-DAEB huurwoning verhuurd worden dient openbaar te zijn. <p>Voorschriften aangaande de overheveling van maatschappelijk vastgoed</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verzoeken tot overheveling van maatschappelijk vastgoed kunnen pas geëffectueerd worden na uitvoering van de administratieve scheiding. • Bij het overhevelingsverzoek dienen de volgende bescheiden te worden meegezonden: <ul style="list-style-type: none"> - een overzicht van het over te hevelen maatschappelijk vastgoed inclusief gegevens ten aanzien van de WOZ-waarde en de huur. - De zienswijze van de huurders van het maatschappelijke vastgoed en de zienswijze van de gemeente op de overheveling. • De minister zal drie maanden na indiening van het verzoek positief beslissen op het verzoek indien de huurders en de gemeente een positieve zienswijze hebben en de autoriteit een positieve zienswijze heeft afgegeven op de financiële aspecten van de overheveling.
Paragraaf 4	Verdere bepalingen	
Artikel 52.1.a Proportioneel deelnemen in een verbinding	Voorschriften omtrent de bepaling van het verhoudingsgewijs deelnemen.	<p>De verhoudingsgewijze omzet van de verbinding op het gebied van de volkshuisvesting in relatie tot de totale omzet van de verbinding mag:</p> <ul style="list-style-type: none"> • niet lager zijn dan het percentuele aandeel van de toegelaten instelling (incl. verstrekte garanties) in het aandelenkapitaal van de verbinding (zijnde een BV of NV). <p>en</p> <ul style="list-style-type: none"> • niet lager zijn dan het relatieve aandeel in het door de toegelaten instelling ter beschikking gestelde vreemd vermogen aan de verbinding ten opzichte van het totaal van het vreemd vermogen van de verbinding.
Artikel 52.1.b Proportioneel deelnemen in een verbinding	Artikelen uit het wetsvoorstel waar de toegelaten instelling op dient toe te zien dat deze nageleefd worden door de verbinding.	<p>De toegelaten instelling dient ervoor zorg te dragen dat de verbinding de volgende artikelen naleeft dan wel de informatie verstrekt ten behoeve van het kunnen naleven van de betrokken artikelen door de toegelaten instelling:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artikel 36a, voor zover dit betrekking heeft op de verslaglegging door de verbinding. • Artikelen 37 en 38, voor zover deze betrekking heeft op de accountantscontrole op de verslaglegging door de verbinding als bedoeld in artikel 36a. • Artikel 43, voor zover dit betrekking heeft op

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<p>voorgenomen volkshuisvestingsactiviteiten van de verbinding in de betrokken gemeenten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artikel 44a, voor zover betrekking hebbend op voorgenomen volkshuisvestingactiviteiten van de verbinding. • Artikel 52.1.a.
Artikel 52.2 Verbod op overdracht van DAEB-huurwoningen aan een verbinding	Vaststellen van de uitzonderingen op het verbod van overdracht van DAEB-huurwoningen aan een verbinding.	<ul style="list-style-type: none"> • In geval van een wijkontwikkelingsmaatschappij van toegelaten instellingen in de vorm van een VOF of CV voor een periode van maximaal 8 jaar • De VOF of CV dient te voldoen aan de vereisten in artikel 45 t/m 48. • Indien de VOF of CV zowel DAEB-taken als niet-DAEB-taken uitvoert dient de VOF of CV te voldoen aan artikel 49.
Artikel 52.3 Verschaafte aandeel in het vermogen van verbindingen	Vaststellen van het maximale percentage van het eigen vermogen van de toegelaten instelling dat aan verbindingen ter beschikking gesteld mag worden.	<ul style="list-style-type: none"> • Als percentage wordt vastgesteld 15% van het eigen vermogen van de toegelaten instelling bepaald op basis van de balans voor de Europa verantwoording. • De autoriteit kan in bijzondere gevallen een afwijkend percentage vaststellen (<i>n.b. bijv. naar boven ingeval van in het verleden verstrekte toestemmingen of als de financiële schade van de grens voor de toegelaten instelling substantieel is, naar beneden ingeval van het door de toegelaten instelling structureel niet voldoen aan gestelde eisen aan verbindingen</i>).
Artikel 52.4 Financiële verhoudingen met de verbindingen	Nadere voorschriften voor de financiële verhoudingen tussen de toegelaten instelling en haar verbindingen.	<p>Voorschriften t.a.v. te maken contractuele afspraken tussen de toegelaten instelling en haar verbindingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • De toegelaten instelling mag te allen tijde haar aandeel in de verbinding vervreemden aan een derde, zonder toestemmingsvereiste van de andere aandeelhouders in de verbinding. • De toegelaten instelling is bevoegd verstrekte leningen of garanties aan de verbinding deels of geheel terug te trekken, om te voldoen aan de verplichtingen uit artikel 52.3. • De verbinding is gehouden de door de toegelaten instelling gevraagde financiële informatie over de verbinding en de diverse activiteiten van de verbinding te verstrekken, opdat de toegelaten instelling kan voldoen aan haar verslagleggingverplichtingen naar de autoriteit en de minister.
Artikel 53.5 Fusie	Nadere voorschriften omtrent de te verstrekken gegevens, het betrekken van belanghouders en de goed- of afkeuringgronden	<p>Voorschriften omtrent de te verstrekken gegevens</p> <ul style="list-style-type: none"> • de volkshuisvestelijke en/of financiële overwegingen voor de fusie, met een toelichting waarom deze niet langs andere wegen dan een fusie bereikt kunnen worden. • Informatie over de financiële continuïteit van de fusieorganisatie. • De verwachte financiële effecten van de fusie. • De verwachte organisatorische effecten van de fusie. • De wijze waarop de fusieorganisatie de lokale binding met huurdersorganisaties en betrokken gemeenten waarborgt. • De zienswijzen van de huurdersorganisaties op de fusie. • De zienswijzen van de gemeenten, waar de fusieorganisatie werkzaam zal zijn, op de fusie. • Het oordeel van de NMa over de fusie ingeval van

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<p>toepassing zijn van artikel 27 van de Mededingingswet.</p> <p>Goed- of afkeuringsgronden</p> <ul style="list-style-type: none"> • De minister keurt een fusieverzoek goed wanneer het belang van de volkshuisvesting daarmee gediend is. • De minister weegt bij de instemmingsverlening van het fusieverzoek mee: <ul style="list-style-type: none"> - Of naar zijn oordeel de met de fusie beoogde volkshuisvestelijke of financiële effecten niet op een andere wijze bereikt kunnen worden; - De zienswijzen van belanghebbenden (gemeenten, huurdersorganisaties); - Of naar zijn oordeel de lokale binding van de gefuseerde toegelaten instelling voldoende gewaarborgd zal zijn; - Of naar zijn oordeel de gefuseerde toegelaten instelling voldoende financieel daadkrachtig zal zijn en de financiële continuïteit van die toegelaten instelling voldoende is gewaarborgd. • De minister keurt een fusie niet goed indien de NMa, indien van toepassing, een negatief oordeel over de fusie heeft gegeven.
<p>Artikel 53.6</p> <p>Splitsing</p>	<p>Nadere voorschriften omtrent de te verstrekken gegevens, het betrekken van belanghouders en de goed- en afkeuringsgronden.</p>	<p>Voorschriften omtrent de te verstrekken gegevens</p> <ul style="list-style-type: none"> • de volkshuisvestelijke en/of financiële overwegingen voor de splitsing, met een toelichting waarom deze niet langs andere wegen dan een splitsing bereikt kunnen worden. • Informatie over de financiële continuïteit van de organisaties die voortkomen uit de splitsing. • De verwachte financiële effecten van de splitsing voor het totaal van de betrokken organisaties. • De verwachte organisatorische effecten van de splitsing. • De wijze waarop na de splitsing de lokale binding met huurdersorganisaties en betrokken gemeenten door de nieuwe organisaties gewaarborgd gaat worden. • De zienswijzen van de huurdersorganisaties op de splitsing. • De zienswijzen van de gemeenten, waar de te splitsen instelling feitelijk werkzaam is, op de splitsing. • Het oordeel van de NMa over de splitsing, ingeval de splitsing mede een fusie bevat van een afgesplitst onderdeel met een andere toegelaten instelling, voor zover artikel 27 van de Mededingingswet van toepassing is. <p>Goed- of afkeuringsgronden</p> <ul style="list-style-type: none"> • De minister keurt een splitsingsverzoek goed wanneer het belang van de volkshuisvesting daarmee gediend is. • Bij zijn goed- of afkeuring van de splitsing weegt de minister mee: <ul style="list-style-type: none"> ○ Of de met de splitsing beoogde volkshuisvestelijke of financiële effecten niet op een andere wijze bereikt kunnen worden. ○ Of de autoriteit een positief oordeel verstrekt over de waarschijnlijkheid van de verwachte financiële effecten en over het financiële perspectief van elk van de organisaties die na de splitsing ontstaan. ○ De zienswijzen van belanghebbenden (huurdersorganisaties, gemeenten) over de splitsing.

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<ul style="list-style-type: none"> De minister keurt een splitsing niet goed indien de NMa, indien onderdeel van de splitsing een fusie is en de NMa ter zake van die fusie bevoegd is, een negatief oordeel over de fusie heeft gegeven.
Artikel 54.1 Huursom	Vaststelling van het percentage waarmee de gemiddelde huurprijs van niet-geliberaliseerde huurwoningen van de toegelaten instelling mag stijgen.	<ul style="list-style-type: none"> Vaststelling van het huursomstijgingspercentage.
Artikel 55a.3 Reglement financieel beheer	Voorschriften ten aanzien van de inhoud van het reglement en aan de grenzen waarbinnen financiële risico's aanvaardbaar zijn.	<p>Voorschriften ten aanzien van de inhoud van het reglement Het reglement financieel beheer dient minimaal de volgende onderwerpen te behandelen.</p> <p>Vorbereiding en inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> De uitgangspunten voor het treasurybeleid, waarin ingegaan wordt op de risicohouding t.a.v. de solvabiliteit, de financiering, de liquiditeit en het renterisico, alsmede de risicohouding t.a.v. nieuwe investeringen in relatie tot bovenstaande onderwerpen. De organisatie van de treasury (taken en bevoegdheden van de betrokkenen). De procedures rond het aangaan van verplichtingen. De inrichting van het betalingsverkeer. Richtlijnen en limieten t.a.v. treasury transacties. <ul style="list-style-type: none"> financieren beleggen rente-instrumenten. Richtlijnen rond: <ul style="list-style-type: none"> aangaan van nieuwe investeringsverplichtingen. financieren van verbindingen collegiale financiering. Richtlijnen rond zakenrelaties-partijen <ul style="list-style-type: none"> betrouwbaarheid kredietwaardigheid. <p>Uitvoering van het beleid</p> <ul style="list-style-type: none"> Het treasuryjaarplan, waarin opgenomen moeten zijn de liquiditeitsprognoses korte en lange termijn, de financieringsbehoefte korte en lange termijn alsmede de voorziene transacties voor het indekken van de financieringsbehoefte en renteverwachtingen ter zake, het indekken van de renterisico's inclusief eventueel aan te trekken rentederivaten, de voorziene beleggings-transacties en de voorziene financiering van verbindingen of collegiale financiering. De besluitvorming over transacties. De uitvoering van transacties. De bijstelling van het beleid. <p>Interne en externe controle</p> <p>Documentatie</p> <p>Voorschriften omtrent de procedures De volgende minimale vereisten gelden t.a.v. de procedures:</p>

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<ul style="list-style-type: none"> • het reglement financieel beheer en het treasuryjaarplan dient vastgesteld te worden door het bestuur en goedgekeurd te worden door de raad van toezicht in samenhang met het overzicht van meerjarige voornemens als bedoeld in artikel 44a. • De toegelaten instelling dient te beschikken over een treasurycommissie, bestaande uit minimaal een lid van de directie met de portefeuille financiën, de controller en een externe adviseur, die het treasurybeleid en treasuryjaarplan voorbereidt en bijstelt. De RvT heeft toegang tot alle stukken m.b.t. de treasurycommissie en een lid van de RvT kan als toehoorder (niet deelnemer) aanwezig zijn. • Treasuryhandelingen die afwijken van het reglement financieel beheer of van het treasuryjaarplan behoeven, na voorzien te zijn van een advies van de treasurycommissie, voorafgaande goedkeuring door de RvT. <p>Voorschriften t.a.v. de grenzen waarbinnen risico's afgedekt mogen worden en financieel aanvaardbaar zijn</p> <ul style="list-style-type: none"> • In te vullen op basis van adviezen van de in te stellen Commissie Kaderstelling en Toezicht.
Artikel 56.a Klachtenregeling	Voorschriften omtrent de klachtenregeling.	<p>Voorschriften ten aanzien van de klachtencommissie</p> <ul style="list-style-type: none"> • De toegelaten instelling dient te beschikken over een onafhankelijke klachtencommissie. • De klachtencommissie behandelt klachten van huurders en klachten van woningzoekenden. • De commissie beschikt over een reglement voor de behandeling van klachten, dat openbaar gemaakt is. <p>Klachten welke minimaal voorgelegd moeten worden aan de klachtencommissie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klachten met betrekking tot de toewijzing van DAEB-huurwoningen aan huishoudens met een inkomen boven de € 34.085,- betreffende het afwijken van het openbaar gemaakte beleid van de toegelaten instelling omtrent de toewijzing van DAEB-huurwoningen aan betrokken huishoudens. • Klachten van huurders. <p>Voorschriften rondom de rapportage door de klachtencommissie</p> <p>De klachtencommissie rapporteert schriftelijk aan de RvT over:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De behandelde klachten en de al dan niet gegrond verklaring van de klachten. • De opvolging van haar uitspraken/adviezen door de toegelaten instelling. <p>Het verslag van de klachtencommissie wordt openbaar gemaakt.</p>
Artikel 56.b Betrokkenheid bij de volkshuisvesting in het buitenland	Voorschriften omtrent de betrokkenheid van een toegelaten instelling bij volkshuisvesting buiten Nederland.	<p>Voorschriften t.a.v. de landen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toegelaten instellingen mogen ondersteuning verlenen in landen waar sprake is van een zwak ontwikkelde volkshuisvesting. De lijst met landen wordt bij ministeriële regeling bekendgemaakt. <p>Voorschriften t.a.v. de aard van de ondersteuning</p> <p>Toegeestaan zijn de volgende activiteiten:</p>

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<ul style="list-style-type: none"> • De ondersteuning dient verleend te worden vanuit de niet-DAEB-tak van de toegelaten instelling • Het uitdragen van kennis en expertise. • Geven van financiële steun in relatie tot de bouw van woningen in de plaatselijke sociale-huursector in de vorm van schenkingen of garanties. De toegelaten instelling mag zelf geen operationele verantwoordelijkheid hebben ten aanzien van de bouw of exploitatie van de betrokken huurwoningen. • Geven van nieuwe financiële ondersteuning is alleen toegestaan aan toegelaten instellingen waarvan de niet-DAEB-tak een positief oordeel van de autoriteit ten aanzien van de solvabiliteits- en liquiditeitspositie heeft verkregen. <p>Voorschriften t.a.v. de omvang van de financiële ondersteuning</p> <ul style="list-style-type: none"> • De toegelaten instelling mag jaarlijks maximaal een bedrag ter grootte van 0,5 promille van het balanstotaal van de niet-DAEB-tak. uitbetalen aan aanspraken op garanties, en het doen van schenkingen. • Garantieovereenkomsten op leningen dienen zo ingericht te zijn, dat de jaarlijkse aanspraken uit die garantieovereenkomsten niet meer dan 0,5 promille van het balanstotaal van de niet-DAEB-tak kunnen belopen. • Bij de beoordeling van de solvabiliteits- en liquiditeitspositie van de niet-DAEB-tak wordt ervan uitgegaan dat de afgegeven garanties voor 100% zullen worden aangesproken.
Afdeling 4	De Financiële Autoriteit woningcorporaties	
Artikel 58.2 Sanerings- en projectsteun	Voorschriften voor de verstrekking van sanerings- en projectsteun.	<p>Voorschriften voor projectsteun voor DAEB-projecten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een toegelaten instelling kan in aanmerking komen voor projectsteun indien: <ul style="list-style-type: none"> ○ Het een project betreft dat onderdeel uitmaakt van het vastgelegde volkshuisvestingsbeleid van de gemeente of waarvoor de gemeenteraad heeft vastgesteld dat het een noodzakelijk project is. ○ Het project niet beschouwd kan worden als behorend tot een activiteit in het kader van de instandhouding van de bestaande DAEB-voorraad van de toegelaten instelling. <i>(n.b. dan dient de toegelaten instelling saneringssteun aan te vragen).</i> ○ Naar het oordeel van de autoriteit de toegelaten instelling zelf het project in verband met een onvoldoende financiële positie niet kan uitvoeren. ○ De toegelaten instelling en de gemeente voordien een beroep gedaan hebben op collegiale steun als bedoeld in artikel 42 lid 2 en 3, deze niet verkregen kon worden en de minister van BZK ter zake heeft vastgesteld, gehoord de autoriteit, dat collegiale steunverzekrijging door collega toegelaten instellingen niet in de rede ligt. ○ Andere partijen, niet zijnde toegelaten instellingen, ook niet geïnteresseerd zijn in de uitvoering van het

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<p>project.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De projectsteun kan niet meer bedragen dan het onrendabele gedeelte (bepaald op basis van het verschil tussen de investering en de actuele waarde als DAEB-vast goed na realisatie van het project) van het project en de overdrachtsuitgaven in het kader van het project. • Projectsteun kan alleen verstrekt worden voor zover de autoriteit in haar fonds over middelen beschikt ter nakoming van de aan te gane subsidieverplichting. • Bij ministeriële regeling kan bepaald worden dat projectsteun slechts verleend wordt voor projecten in nader in die regeling omschreven gebieden. <i>N.b. bijv. krimpgebieden of Rotterdam Zuid.</i> <p>Voorschriften voor de verstrekking van saneringssteun aan de DAEB-tak van de toegelaten instelling</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saneringssteun wordt verstrekt ter waarborging van de door de toegelaten instelling uit te voeren diensten van algemeen economisch belang. • Een toegelaten instelling kan in aanmerking komen voor saneringssteun indien de toegelaten instelling naar het oordeel van de autoriteit tijdelijk of structureel niet meer aan haar financiële- en minimale volkshuisvestelijke verplichtingen (i.c. onderhoud en beheer van haar woningvoorraad en beperkte investeringen) ten aanzien van de DAEB-taak kan voldoen. • Een toegelaten instelling komt slechts in aanmerking voor saneringssteun, indien zij over een door de autoriteit goedgekeurd saneringsplan beschikt, waarbij uitgegaan wordt van een sobere en doelmatige bedrijfsvoering en een beperkt investeringsniveau. • De autoriteit kan voorwaarden stellen aan het op te stellen saneringsplan. Tot deze voorwaarden kunnen behoren: <ul style="list-style-type: none"> - Dat onderzocht wordt of een andere toegelaten instelling of een groep van andere toegelaten instellingen bereid is de betrokken toegelaten instelling om niet over te nemen zonder saneringssteun, waarbij deze overnemende toegelaten instelling of instellingen na de overname naar het oordeel van de autoriteit financieel gezond zal of zullen dienen te zijn. - Een verplichting tot opname in het plan van verkoop van een deel van haar DAEB-huurwoningen aan kopers voor eigen gebruik of aan andere verhuurders (dit ook in relatie tot de omvang van de DAEB-voorraad in verhouding tot de omvang van de doelgroep). - Een verplichting tot opname in het plan om binnen een nader te bepalen termijn het te gelde maken van (een deel van) het aandeel van de toegelaten instelling in verbindingen en het opeisen van eventueel verstrekte leningen aan die verbindingen. - Een verplichting tot opname in het plan om binnen een nader te bepalen termijn een deel of het geheel van de niet-DAEB-tak af te stoten, indien de toegelaten instelling als gevolg van activiteiten in de niet-DAEB

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<p>tak in de financiële problemen is gekomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indien de toegelaten instelling niet meer aan haar financiële en minimale volkshuisvestelijke DAEB-verplichtingen kan voldoen als gevolg van activiteiten in de niet-DAEB-tak, en de toegelaten instelling in verband daarmee een saneringsbijdrage gaat verkrijgen, dient zij binnen een door de autoriteit bepaalde termijn de activiteiten in de niet-DAEB-tak af te stoten of te beëindigen. • De te saneren toegelaten instelling dient over de effecten van haar saneringsplan op de bijdrage aan het vastgelegde gemeentelijke volkshuisvestingbeleid overleg te voeren met de gemeente. • Saneringssteun kan door de autoriteit verstrekt worden in de vorm van achtergestelde leningen met een looptijd van maximaal .. jaar (saneringslening) en/of in de vorm van directe subsidies. De autoriteit kan voorwaarden verbinden aan de verstrekking van de steun. De achtergestelde leningen kunnen verstrekt worden in de vorm van rentedragende of renteloze leningen. • De toegelaten instelling komt slechts in aanmerking voor directe subsidies, indien zij zonder die directe steun bij uitvoering van het goedgekeurde saneringsplan naar het oordeel van de autoriteit niet binnen .. jaar in staat is weer zelfstandig haar volkshuisvestingstaak uit te voeren. • Achtergestelde leningen kunnen slechts verstrekt worden ter grootte van de voorzichtig geraamde netto opbrengst van te verkopen onroerend goed, de netto voorzichtig geraamde opbrengst van andere af te stoten bezittingen of in de toekomst vrijvallende tegoeden van de toegelaten instelling. De lening dient afgelost te worden met de netto-opbrengst uit de verkopen of vrijvallende tegoeden. De autoriteit kan bepalen dat een deel van het onroerend goed of de betrokken tegoeden voor het bedrag van de verstrekte leningen in onderpand aan de autoriteit gegeven worden. • Achtergestelde leningen kunnen door de autoriteit deels of geheel na .. jaar omgezet worden in een subsidie indien de toegelaten instelling in rede uitvoering geeft aan het saneringsplan, maar door niet aan de toegelaten instelling verwijtbare omstandigheden niet in staat is uit haar opbrengsten de achtergestelde leningen af te lossen zonder dat het voldoen aan haar financiële en volkshuisvestelijke DAEB-verplichtingen in gevaar komt. • Saneringssteun (directe steun en saneringsleningen) kan slechts verstrekt worden voor zover de autoriteit over voldoende financiële middelen beschikt voor de verstrekking van die saneringssteun.
<p>Artikel 61a.2 Bijdragen van toegelaten instellingen aan de kosten van de autoriteit</p>	<p>Voorschriften omtrent de bepaling door de autoriteit van de hoogte van de bijdragen van toegelaten instellingen.</p>	<p>De aard van de heffing De heffing kan bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De heffing van een geldsom ten behoeve van de betaling van de subsidiekosten en uitvoeringskosten van de autoriteit. • Onderscheid wordt daarbij gemaakt in een heffing voor projectsteun en een heffing voor saneringssteun. <p>De hoogte van de heffing</p>

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<ul style="list-style-type: none"> • De hoogte van de totale heffing wordt door de minister vastgesteld door middel van de goedkeuring van de begroting van de autoriteit, waarin de te heffen bedragen zijn opgenomen. • De te heffen bedragen zijn niet hoger dan nodig voor de uitvoering van de verwachte taken van de autoriteit in het begrotingsjaar, daarbij rekening houdend met aanwezige andere inkomsten en met een noodzakelijke aanwezige reserve voor niet voorziene saneringssteun. <p>Regels ten aanzien van de vaststelling van de heffingen per toegelaten instelling</p> <ul style="list-style-type: none"> • De heffingen ten behoeve van de projectsteun en de saneringssteun worden geheven naar rato van de WOZ-waarde van het totale onroerend goed in de toegelaten instelling. • De totale heffing voor de projectsteun en saneringssteun kan niet hoger zijn dan ..% van de huursom van de toegelaten instelling. • Toegelaten instellingen welke in het jaar voor het heffingsjaar een substantiële bijdrage aan een collega toegelaten instelling of ten behoeve van werkzaamheden van die collega-instelling hebben verstrekt in lijn met artikel 42 lid 2 of 3, waarvan het bedrag van het niet rendabele gedeelte en/of de overdrachtsuitgaven in het kader van die steun minimaal de heffing te boven gaat, zijn vrijgesteld van de heffing ten behoeve van projectsteun en saneringssteun. • Toegelaten instellingen waarvoor de autoriteit bepaald heeft dat zij in het jaar voor het heffingsjaar over een onvoldoende solvabiliteits- en/of liquiditeitspositie beschikken zijn vrijgesteld van de heffing.
Afdeling 6	AVV van overeenkomsten of gedragsregels	
Artikel 61m.1 Onderwerpen die via AVV van gedragsregels geregeld kunnen worden	Lijst van onderwerpen.	<p>Lijst van onderwerpen die voor AVV van overeenkomsten of gedragscodes in aanmerking komen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Governancecodes. - Codes of overeenkomsten over overleg van toegelaten instellingen met belanghouders en beïnvloedingsrechten van belanghouders ten aanzien van strategie- en beleidsbeslissingen door de toegelaten instelling (daar waar van toepassing boven in de WOHV geregelde rechten en plichten). - Klachtencommissies en klachtenregelingen. - Visitaties en kwaliteitskeuren. - Overeenkomsten tussen gemeenten en de sector van toegelaten instellingen over de wijze waarop de bijdrage aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid tot stand komt en het toezicht op de volkshuisvestelijke prestaties. - Overeenkomsten tussen gemeenten en de sector van toegelaten instellingen over geschilbeslechting. - Overeenkomsten over een verplichte levering van collegiale ondersteuning.
Artikel 61m.2 Buiten werking	Lijst van artikelleden in het wetsvoorstel die	De volgende artikelleden in de Woningwet kunnen buiten werking gesteld worden, als deze in een AVV verklaarde

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
stellen artikelen in de Woningwet	buiten werking gesteld kunnen worden, als ze bij AVV verklaarde overeenkomst/code adequaat geregeld zijn.	overeenkomst adequaat geregeld zijn: <ul style="list-style-type: none"> • Artikel 23.1 (statutaire bepaling over werkzaamheid op gebied van de volkshuisvesting) • Artikel 25.2 t/m 4 (voorschriften t.a.v. bestuursleden/bestuur) • Artikel 26 (goedkeuring vooraf van besluiten door de RvT) • Artikel 28 (bij statuten regelen van voorlegafspraken aan RvT). • Artikel 30 lid 2 t/m 8, artikel 31.1, artikel 32 (taak RvT, samenstelling en onverenigbaarheden RvT, informatieverstopping/overleg tussen bestuur en RvT) • Artikel 41 lid 1 t/m 6 (werkzaam zijn in gemeenten in Nederland) • Artikel 42 en artikel 61c.3 (bijdrage aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, matching, beslechting geschillen tussen gemeente en toegelaten instellingen). • Artikel 53 (fusie en splitsing). • Artikel 55a.1.a (reglement sloop en treffen ingrijpende voorzieningen) en artikel 55a.1.c (reglement t.a.v. verhuiskostenvergoeding). • Artikel 56.a (regeling voor de behandeling van klachten door toegelaten instellingen).
Afdeling 7	Overige bepalingen	
Artikel 104a.2 Terugbetaling compensatie die de toegelaten instelling niet volledig toekomt	Toepassingsvoorschriften bij de terugvordering van compensatie die de toegelaten instelling niet volledig toekomt.	<i>Toepassingsvoorschriften ten aanzien van compensatie waar geen recht op is</i> <ul style="list-style-type: none"> • De autoriteit zal jaarlijks bij haar oordeel over de jaarverslaglegging vaststellen of de toegelaten instelling compensatie heeft verkregen waar zij geen recht op heeft alsmede de hoogte daarvan vaststellen, en de onterecht verkregen compensatie invorderen. <i>Toepassingsvoorschriften ten aanzien van de vordering van overcompensatie door de autoriteit</i> <ul style="list-style-type: none"> • De autoriteit zal jaarlijks bij haar oordeel over de jaarverslaglegging vaststellen of er bij de toegelaten instelling sprake is geweest van overcompensatie en wat de hoogte is van deze overcompensatie. • Indien de overcompensatie minder dan 10% van de verkregen totale compensatie betreft dan zal de autoriteit deze in dat jaar niet invorderen. De toegelaten instelling mag deze overcompensatie doorschuiven naar het volgende jaar. Daar wordt zij in dat jaar beschouwd als voor dat jaar verkregen compensatie en meegeteld bij het bepalen van het al dan niet verkregen hebben van overcompensatie in dat jaar. • Indien de overcompensatie meer dan 10% van de totale verkregen compensatie betreft, dan zal de autoriteit deze invorderen.
HOOFDSTUK 2	Overgangsbepalingen	
Artikel II, lid 4 Overheveling van onroerend goed van de DAEB-tak naar de niet-DAEB tak binnen	Voorschriften ten aanzien van de overheveling van activiteiten als bedoeld in artikel 47.1 onderdeel b van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak.	Voorschriften aangaande de overheveling in het eerste jaar na inwerkingtreding van de wet en voor de invoering van de administratieve scheiding <ul style="list-style-type: none"> • een toegelaten instelling kan binnen 3 maanden na de inwerkingtredingsdatum van de Herzieningswet een verzoek indienen om werkzaamheden als bedoeld in

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
1 jaar na inwerkingtreding wet		<p>artikel 47.1.b (huurwoningen met een huur onder de € 665) te betitelen als niet behorende tot de diensten van algemeen economisch belang.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De toegelaten instelling kan per gemeente waar zij werkzaam is maximaal 10% van haar DAEB-huurwoningbezit voor overheveling naar de niet-DAEB-tak voordragen. • Bij het overhevelingsverzoek dienen de volgende bescheiden meegezonden worden: <ul style="list-style-type: none"> - Een overzicht van de te overhevelen woningen per gemeente inclusief de huurstelling en de WOZ-waarde van de over te hevelen woningen. - De zienswijze van de gemeenten op de overheveling. • De minister zal binnen 6 maanden na indiening van het verzoek positief beslissen op een verzoek tot overheveling ingeval voldaan wordt aan de 90%-toewijzingsnorm en er een positieve zienswijze van de gemeente is. In uitzonderingssituaties kan de minister op basis het advies van de autoriteit in relatie tot de financierbaarheid van de DAEB-tak verzoeken tot aanpassing van het overhevelingsvoorstel (<i>n.b. in relatie tot WSW-eisen aan borgingen en aanwezig onderpand in de DAEB-tak</i>). • Het overzicht van overgehevelde woningen met een huurprijs van € 664,66 of lager die als niet-DAEB huurwoning verhuurd worden dient openbaar te zijn.
Artikel II, lid 7 Binnen 1 jaar na inwerkingtreding van de wet in overeenstemming brengen van de statuten, rechtsvorm en organisatie met de Woningwet en de AMvB	Voorschriften omtrent de procedure rond het in overeenstemming brengen van de statuten en rechtsvorm.	<p>Procedure</p> <ul style="list-style-type: none"> • De toegelaten instelling legt binnen 6 maanden na inwerkingtreding van de wet haar in overeenstemming met de Woningwet gebrachte statuten voor aan de minister. • De minister beslist binnen 6 maanden na indiening van de voorstellen voor de statutenwijziging op de voorstellen. <p><i>(n.b. er wordt vanuit het ministerie van BZK een aantal modelteksten opgesteld voor een aantal wijzigingen van artikelen in de statuten).</i></p>
Artikel II, lid 7 Binnen 1 jaar na inwerkingtreding van de wet in overeenstemming brengen van de statuten, rechtsvorm en organisatie met de Woningwet en de AMvB	Organisatie: Voorschriften omtrent de wijze van beschikbaarstelling van baten, lasten, activa en passiva voor de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak (zie ook art. 49.3).	<p>Voorschriften aan de initiële scheiding van de activa en passiva</p> <p>Toewijzing + waardering materiële activa</p> <ul style="list-style-type: none"> • de huurwoningen met een huur onder de € 664,66, behoudens de huurwoningen waarvoor de minister op basis van artikel II toestemming heeft verleend om deze in de niet-DAEB-tak te verhuren, worden aan de DAEB-tak toegewezen. • De huurwoningen in ontwikkeling met een voorgenomen huurprijs van € 664,66 of lager worden toegewezen aan de DAEB-tak. • Leegstaande huurwoningen voor de verkoop, waarvan de laatste huurprijs € 664,66 of lager was, worden toegewezen aan de DAEB-tak. • Het maatschappelijke vastgoed en in ontwikkeling zijnd maatschappelijke vastgoed wordt aan de DAEB-tak toegewezen. • Al het overige onroerend goed wordt toegewezen aan de niet-DAEB-tak. • De materiële activa worden gewaardeerd tegen 70% van

Artikel wetsvoorstel	Inhoud artikel wetsvoorstel m.b.t. AMvB	Beschrijving voorgestelde inhoud van de AMvB
		<p>de WOZ-waarde.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De in ontwikkeling zijnde materiële activa worden gewaardeerd op de geïnvesteerde kosten. <p>Toewijzing + waardering financiële activa en vlottende activa</p> <ul style="list-style-type: none"> • Te vorderen subsidies worden toegewezen aan de DAEB-tak. • Dochters en deelnemingen worden toegewezen aan de niet-DAEB-tak (behoudens door de minister goedgekeurde wijkontwikkelingsmaatschappijen, deze worden verdeeld naar rato van de DAEB-niet-DAEB - verdeling in de wijkontwikkelingsmaatschappij). Waardering vindt plaats tegen de intrinsieke waarde van de dochter of deelnemer. • Overige activa worden voor zover mogelijk toegewezen aan de DAEB- of niet-DAEB-tak waarvoor ze ingezet worden of waarvoor ze gereserveerd waren. • Niet direct aan een tak toewijsbare activa worden aan de DAEB- en niet-DAEB-tak toegewezen in verhouding tot de omvang van de balanspost materiële activa in beide takken. <p>Toewijzing van de passiva</p> <ul style="list-style-type: none"> • De WSW-geborgende leningen en door andere overheden geborgde leningen worden toegewezen aan de DAEB-tak (incl. de rentabiliteitscorrectie). • De overige ongeborgde leningen en de kortlopende leningen worden toegewezen aan de niet-DAEB-tak. • Overige passiva worden toegewezen aan de DAEB- of niet-DAEB-tak waarvoor ze aangewend worden of waarvoor ze gereserveerd waren. • Niet direct aan een tak toewijsbare passiva worden aan de DAEB- en niet-DAEB-tak toegewezen in verhouding tot de omvang van de balanspost materiële activa in beide takken. <p>Toewijzing van het eigen vermogen en de bepaling van de hoogte van de interne lening van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitgangspunt is dat op moment van de initiële administratieve scheiding de DAEB-tak een gelijke solvabiliteit dient te kennen als de niet-DAEB tak. • Om dit te bereiken zal de niet-DAEB-tak een interne lening nemen van de DAEB-tak. • Deze interne lening zal een dusdanige hoogte hebben, dat het uitgangspunt van een gelijke solvabiliteit op het moment van administratieve scheiding gerealiseerd wordt. <p>Opstelling startbalans</p> <p>Op basis van bovenstaande scheidingsvereisten wordt er een startbalans opgesteld voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak van de toegelaten instelling.</p>