

WIJ WILLEM ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit

tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met diverse wijzigingen

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van PM, kenmerk nr. PM;

Gelet op de artikelen 1, eerste lid, 21, vierde lid, 42, vijfde lid, 46, tweede lid en 48, eerste lid, van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van PM, nr. PM);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van PM, nr. PM;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. 'blijvend gereguleerd daeb-complex: complex waarvan ten minste 10% van de woongelegenheden blijvend gereguleerde daeb-woongelegenheden zijn' wordt vervangen door 'blijvend sociaal daeb-complex: complex waarvan ten minste 10% van de woongelegenheden blijvend sociale daeb-woongelegenheden zijn'.
2. 'blijvend gereguleerde daeb-woongelegheden: daeb-woongelegheden die een blijvend gereguleerde woongelegheden is' wordt vervangen door 'blijvend sociale daeb-woongelegheden: daeb-woongelegheden die een blijvend sociale woongelegheden is'.
3. 'blijvend gereguleerde woongelegheden: woongelegheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, niet kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag' wordt vervangen door 'blijvend sociale woongelegheden: woongelegheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in

artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, niet kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag'.

4. 'geliberaliseerde woongelegenheid: woongelegenheid die is verhuurd of laatstelijk was verhuurd tegen een huurprijs die hoger is dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag' wordt vervangen door 'niet-sociale woongelegenheid: woongelegenheid die is verhuurd of laatstelijk was verhuurd tegen een huurprijs die hoger is dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag'.

5. 'gemengd geliberaliseerd complex: gemengd complex waarin met betrekking tot minder dan 10% van de daarvan deel uitmakende woongelegenheden de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag' wordt vervangen door 'gemengd niet-sociaal complex: gemengd complex waarin met betrekking tot minder dan 10% van de daarvan deel uitmakende woongelegenheden de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag'.

6. 'potentieel te liberaliseren daeb-complex: complex waarvan minder dan 10% van de woongelegenheden blijvend gereguleerde daeb-woongelegenheden zijn en ten minste 10% van de woongelegenheden daeb-woongelegenheden zijn' wordt vervangen door 'potentieel niet-blijvend sociaal daeb-complex: complex waarvan minder dan 10% van de woongelegenheden blijvend sociale daeb-woongelegenheden zijn en ten minste 10% van de woongelegenheden daeb-woongelegenheden zijn'.

7. 'potentieel te liberaliseren daeb-woongelegenheid: daeb-woongelegenheid die een potentieel te liberaliseren woongelegenheid is' wordt vervangen door 'potentieel niet-blijvend sociale daeb-woongelegenheid: daeb-woongelegenheid die potentieel een niet-blijvend sociale woongelegenheid is'.

8. 'potentieel te liberaliseren woongelegenheid: woongelegenheid met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag' wordt vervangen door 'potentieel niet-blijvend sociale woongelegenheid: woongelegenheid met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag'.

B

In artikel 9, eerste lid, onderdeel a, wordt 'potentieel te liberaliseren woongelegenheden' vervangen door 'potentieel niet-blijvend sociale woongelegenheden' en wordt 'gemengde geliberaliseerde complexen' vervangen door 'gemengde niet-sociale complexen'.

C

In artikel 9 wordt onder vernummering van het tweede tot en met vierde lid tot derde tot en met vijfde lid een lid ingevoegd, luidende:

2. Het verzoek om goedkeuring als bedoeld in artikel 21, eerste lid, eerste volzin, van de

wet gaat op verzoek van Onze Minister vergezeld van:

a. de zienswijzen van de gemeenten waar de toegelaten instelling of de rechtspersoon of vennootschap waarmee de toegelaten instelling zich wenst te verbinden feitelijk werkzaam is, en

b. een uiteenzetting waarin de toegelaten instelling aannemelijk maakt dat het voornemen om zich in de zin van artikel 21 van de wet te verbinden met een andere rechtspersoon of vennootschap in het belang van de volkshuisvesting is.

D

In de artikelen 9, vierde lid (nieuw), onderdeel b, 11, onderdeel a, 38, eerste lid, 75, tweede lid, onderdeel d, 81, derde lid, onderdeel b, 86, tweede lid, onderdeel e, 90, eerste lid en 96, tweede lid, onderdeel b, wordt 'artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet' vervangen door 'artikel 42, tweede lid, eerste volzin, van de wet'.

E

Artikel 16 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt 'artikel 2, onderdeel a' vervangen door 'artikel 2, onderdeel b'.

2. In het tweede lid, eerste zin, wordt 'van het peiljaar, bedoeld in artikel 252a, tweede lid, onderdeel f, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek,' vervangen door 'dat jaar' en wordt 'genoemd' vervangen door 'bedoeld'.

F

In artikel 22, tweede lid, wordt 'genoemd in artikel 17' vervangen door 'bedoeld in artikel 17'.

G

In artikel 23, eerste lid, wordt 'blijvend gereguleerde daeb-woongelegenheden of blijvend gereguleerde daeb-complexen' vervangen door 'blijvend sociale daeb-woongelegenheden of blijvend sociale daeb-complexen'.

H

Artikel 23a wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, aanhef, wordt 'potentieel te liberaliseren daeb-woongelegenheden of potentieel te liberaliseren daeb-complexen' vervangen door 'potentieel niet-blijvend sociale woongelegenheden of potentieel niet-blijvend sociale daeb-complexen'.

2. In het eerste lid, onderdeel d, onder 2°, wordt '€ 1000,-' vervangen door 'de huurprijsgrens, bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte,'.

I

Artikel 24 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid, onderdeel a, wordt 'een blijvend gereguleerde daeb-woongelegenheid of een blijvend gereguleerd daeb-complex' vervangen door 'een blijvend sociale daeb-woongelegenheid of een blijvend sociaal daeb-complex'.

2. In het tweede lid, onderdeel b, wordt 'een potentieel te liberaliseren daeb-woongelegenheid of potentieel te liberaliseren daeb-complex' vervangen door 'een potentieel niet-blijvend sociale daeb-woongelegenheid of potentieel niet-blijvend sociaal daeb-complex'.

J

In artikel 32, eerste lid, onderdeel b, wordt 'artikel 42, tweede en derde lid, van de wet' vervangen door 'artikel 42, derde en vierde lid, van de wet'.

K

Artikel 56 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het zevende lid, onderdelen a en b, wordt 'bedoeld in artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag' vervangen door 'bedoeld in artikel 46a van de wet'.

2. In het tiende lid wordt 'genoemd in artikel 17' vervangen door 'bedoeld in artikel 17'.

L

Artikel 57 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel b komt te luiden:

b. personen met een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg of met direct oproepbare assistentie bij algemene dagelijkse levensverrichtingen als bedoeld in artikel 10.1.4 van die wet.

2. Onderdeel d vervalt.

M

Artikel 80 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel a komt te luiden:

a. potentieel niet-blijvend sociale woongelegenheden;

2. Onderdeel b komt te luiden:

b. blijvend sociale woongelegenheden, indien die woongelegenheden deel uitmaken van een gemengd niet-sociaal complex;

N

In artikel 81, derde lid, wordt 'gemengde geliberaliseerde complexen' telkens vervangen door 'gemengde niet-sociale complexen'.

O

In artikel 86, tweede lid, onderdeel b, onder 2°, wordt 'geliberaliseerde woongelegenheden' vervangen door 'niet-sociale woongelegenheden'.

P

Bijlage 4, onderdeel A, wordt als volgt gewijzigd:

1. 'artikel 14, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag' wordt vervangen door 'artikel 46a, eerste lid, onderdeel a, van de wet'.
2. 'artikel 14, eerste lid, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag' wordt vervangen door 'artikel 46a, eerste lid, onderdeel b, van de wet'.
3. 'eenpersoonshuishouden pensioengerechtigd: bedrag, genoemd in artikel 14, eerste lid, onderdeel c, vermeerderd met het toepasselijke bedrag, bedoeld in artikel 14, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag' vervalt.
4. 'meerpersoonshuishouden pensioengerechtigd: bedrag, genoemd in artikel 14, eerste lid, onderdeel d, vermeerderd met het toepasselijke bedrag, bedoeld in artikel 14, tweede lid van de Wet op de huurtoeslag' vervalt.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

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

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Elanor Boekholt-O'Sullivan

Nota van toelichting

1. Inleiding

Dit besluit voert diverse aanpassingen door in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV 2015) om praktische knelpunten voor de woningcorporatiesector weg te nemen en de regelgeving te actualiseren. De aanleiding van deze wijziging zijn signalen uit de woningcorporatiesector en moeten helpen bij de uitvoering van hun volkshuisvestelijke taken. De wijzigingen betreffen onder meer:

- Het creëren van een wettelijke grondslag voor het opvragen van een gemeentelijke zienswijze bij verbindingsverzoeken (onderdeel C);
- Aanpassing van de terminologie in verband met de Wet betaalbare huur (onderdelen A, B, G, H, onder 1, I, M, N en O);
- Actualisatie van de prijsgrens met betrekking tot benodigde zienswijze bij verkoop (onderdeel H, onder 2);
- Technische reparaties, waaronder correctie van foutieve of achterhaalde verwijzingen (onderdelen D, E, F, J, K en P);
- Actualisatie uitzonderingen zorgindicaties inkomenstoets (onderdeel L);

2. Hoofdpijnen van het voorstel

2.1 Grondslag voor opvragen zienswijze van de gemeente bij een verzoek tot verbinding

Dit wijzigingsbesluit geeft aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de bevoegdheid om de toegelaten instelling te verzoeken een zienswijze van de gemeente te overleggen in geval van het aangaan van een verbinding. Toegelaten instellingen kunnen een verbinding aangaan om aan de volkshuisvestelijke taken te voldoen. De mogelijkheid om een zienswijze op te vragen bij de gemeente was eerder in artikel 8 van het BTIV 2015 geregeld, maar dit artikel is per 1 januari 2022 vervallen. De beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties bieden geen wettelijke grondslag om een zienswijze af te dwingen. Gebleken is dat een zienswijze van belang zijn kan om het belang van de volkshuisvesting te beoordelen. Met deze wijziging wordt de mogelijkheid teruggebracht en kan aan corporaties worden gevraagd om aan te geven of het aangaan van een verbinding een volkshuisvestelijk belang dient.

2.2 Wijziging terminologie in verband met de Wet betaalbare huur

Ten aanzien van het verkopen van woningen van woningcorporaties wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën woongelegenheden op basis van huurprijs en waardering. Met de invoering van de Wet betaalbare huur¹ is een groter deel van de woningvoorraad² gereguleerd, te weten dat deel met een maximale huurprijs in het zogenoemde middensegment (tussen €932,93 en €1.228,07, per 1 januari 2026). De oude termen ('gereguleerd' en 'geliberaliseerd') suggereerden dat alleen woningen onder € 932,93 gereguleerd waren.

Met dit wijzigingsbesluit worden de termen voor de indeling van woongelegenheden gewijzigd. Voor de toepassing van de verkoopregels blijft de huurprijsgrens van de huurtoeslag bepalend.

2.3 Actualisatie van de prijsgrens met betrekking tot benodigde zienswijze bij verkoop

¹ Stb. 2024, 195.

² Woonruimte tussen prijs € 932,93 - € 1228,07 (per 1-1-2026).

Bij de verkoop van potentieel niet-blijvend sociale woningen geldt een prijsgrens waarboven een zienswijze van de gemeente achterwege kan blijven, mits in het koopcontract een beding is opgenomen dat de verkrijger de woning nog zeven jaar verhuurt tegen een maximale prijs. De prijsgrens van €1.000,- is de in het verleden vastgestelde afbakening van het middensegment. Deze grens is vervolgens niet geïndexeerd. Deze prijsgrens wordt daarom met dit wijzigingsbesluit aangepast.

2.4 Technische reparaties

Met dit wijzigingsbesluit worden technische reparaties doorgevoerd:

- Herstel van foutieve verwijzingen naar artikel 42 van de Woningwet;
- Correctie van de indexeringswijze van artikel 16;
- Aanpassingen vanwege het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag in verband met de Nationale prestatieafspraken 2025-2035 (Kamerstukken PM).

2.5 Uitzonderingen zorgindicaties.

In het BTIV 2015 is opgenomen dat bij de toewijzing van een woning in het sociale huursegment, het huishoudinkomen geen rol speelt als het huishouden beschikt over een van de in het besluit genoemde zorgindicaties. Over het algemeen zijn het woningen in dit segment, die worden verhuurd door een corporatie, die voldoen aan de voorwaarden voor personen met dergelijke zorgindicaties. Het is belangrijk dat ook voor personen met een indicatiebesluit en die een passende zelfstandige woning nodig hebben, een passende woning beschikbaar is. De verwijzingen naar zorgindicaties zijn vastgesteld in 2015. Met de wijzigingen in dit besluit wordt de zorgindicaties geactualiseerd: de verwijzing naar de AWBZ wordt vervangen door de Wet langdurige zorg (Wlz), en de reikwijdte wordt verbreed tot alle vormen van extramurale Wlz-zorg, daaronder begrepen kortdurend verblijf.

3. Inwerkingtreding en overgangsrecht

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld. Er wordt gestreefd naar inwerkingtreding per 1 juli 2027.

4. Toezicht en handhaving

De voorliggende wijziging heeft gevolgen voor de woningcorporaties. Op grond van het Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichthouders Woningwet en WNT, is de Autoriteit woningcorporaties belast met het toezicht op de naleving van de Woningwet en de onderliggende regelgeving.

Deze paragraaf zal na de consultatiefase worden aangevuld op basis van de HUF-toets.

5. Regeldrukparagraaf

Dit wijzigingsbesluit heeft naar verwachting niet of nauwelijks effect op de administratieve lastendruk. De wijzigingen zijn vooral bedoeld om te versimpelen, te verduidelijken en ter verruiming van mogelijkheden voor het handelen van toegelaten instellingen. Indien er al sprake is van een effect op de administratieve lastendruk, is dat naar verwachting verwaarloosbaar of brengt dit besluit op onderdelen zelfs lastenverlichting. Hieronder wordt per wijzigingsonderdeel een korte toelichting gegeven.

Grondslag voor opvragen zienswijze van de gemeente bij een verzoek tot verbinding

Deze wijziging heeft in theorie gevolgen voor toegelaten instellingen en de Autoriteit woningcorporaties. De wijziging zorgt voor een grondslag voor de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om de toegelaten instellingen te verzoeken om een zienswijze van de gemeente te overleggen, bij een verzoek tot het aangaan van een verbinding. Voor de toegelaten instellingen betekent dit mogelijk een extra eis waaraan moet worden voldaan indien zij een verbinding willen aangaan. In de praktijk zal er voor woningcorporaties niets veranderen. De Autoriteit woningcorporaties heeft de betreffende regel al opgenomen in haar eigen beleidsregels. Met deze wijziging ontstaat er een grondslag in het BTIV 2015 voor de Autoriteit woningcorporaties. Ook voor de gemeente verandert er in de praktijk niets, omdat waar nodig de zienswijze al werd opgevraagd.

Wijziging terminologie in verband met de Wet betaalbare huur

De wijziging van de terminologie van de categorisering van de woongelegenheden hangt samen met het reguleren van het middensegment voor huur, met de Wet betaalbare huur. Deze wijziging is er hoofdzakelijk op gericht om de begrippen in het BTIV 2015 aan de laten sluiten bij de nieuwe situatie en terminologie. Deze wijziging is technisch van aard en het besluit beoogt op dit punt geen enkele beleidsinhoudelijke wijziging door te voeren. Naar verwachting zal deze wijziging derhalve geen of nagenoeg geen administratieve lasten met zich meebrengen en verder ook geen gevolgen hebben voor woningcorporaties.

Actualisatie van de prijsgrens met betrekking tot benodigde zienswijze bij verkoop

Het voorstel regelt ook dat de prijsgrens van € 1.000 opgehoogd wordt naar de maximale prijsgrens voor een middenhuurwoning, € 1.228,07. Door de wijziging zullen minder woningen onder deze bepaling vallen en zal dus minder vaak een zienswijze hoeven worden opgevraagd, wat de regeldruk licht vermindert.

Uitzonderingen zorgindicaties

Door woningzoekenden die een zorgindicatie hebben uit te zonderen voor de inkomenstoets, wordt het makkelijker voor die groep om aan een passende corporatiewoning te komen. Voor deze doelgroep (woningzoekenden met een zorgindicatie) is het woningaanbod beperkt en in de private sector meestal niet betaalbaar. Het is van belang dat deze doelgroep ook een passende woning krijgt. Dat zijn meestal corporatiewoningen. Met voorgenomen wijziging worden de zorgindicaties geactualiseerd en wordt de reikwijdte verbreed naar alle vormen van extramurale Wlz-zorg, daaronder begrepen kortdurend verblijf. Voor corporaties wordt het daarmee eenvoudiger om de doelgroep, mensen met een zorgindicatie die een passende zelfstandige woning nodig hebben, te huisvesten. De wijziging zal geen toename van administratieve lasten als gevolg hebben.

Technische reparaties

Met dit besluit worden foutieve verwijzingen naar de Woningwet gecorrigeerd. Tevens wordt een onbedoelde materiële wijziging in de wijze van indexeren ongedaan gemaakt. Dit betekent dat er geen wijzigingen plaatsvinden in de lasten voor burgers en bedrijven ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Enkele wijzigingen zien op het in lijn brengen van de tekst van het besluit met de Aanwijzingen voor de regelgeving. Tot slot wordt het BTIV 2015 aangepast op het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet, de

Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag in verband met de Nationale prestatieafspraken 2025-2035 (Kamerstukken PM).

6. Advies en consultatie

6.1 Adviescollege Toetsing Regeldruk
PM

6.2 Advies van de Autoriteit woningcorporaties
PM

6.3 Openbare internetconsultatie
PM

Deze paragraaf zal na de consultatiefase worden aangevuld op basis van de reacties.

Artikelsgewijze toelichting

ARTIKEL I

Onderdeel A, B, G, H, onder 1, I, M, N en O

Ten aanzien van het verkopen van woningen van woningcorporaties wordt een onderscheid gemaakt tussen blijvend gereguleerde woningen, potentieel te liberaliseren woningen en woningen uit de niet-DAEB-tak van de corporatie. Voor de verkoopregels voor woningcorporaties wordt er een onderscheid gemaakt tussen woongelegenheden met een maximale huurprijs gelijk aan of lager dan de huurgrens als genoemd in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag en woongelegenheden met een mogelijke maximale huurprijs boven deze huurgrens. Deze categorieën worden aangeduid als blijvend gereguleerd en potentieel te liberaliseren, waarmee werd aangesloten bij de terminologie die in de huurprijsregelgeving gebruikelijk was. Met de invoering van de Wet betaalbare huur³ is een groter deel van de woningvoorraad⁴ gereguleerd, te weten dat deel met een maximale huurprijs in het zogenoemde middensegment (tussen €932,93 en €1.228,07, per 1 januari 2026). Derhalve zijn die termen niet meer passend.

Met deze wijzigingen worden de termen voor de indeling van woongelegenheden in de huurprijssegmenten gewijzigd. Voor de toepassing van de verkoopregels blijft de huurprijsgrens van de huurtoeslag nog steeds bepalend.

De categorie met een huurprijs van maximaal het bedrag genoemd in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag en waarvan de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte niet kan leiden tot een hogere huurprijs wordt aangeduid als een 'blijvend sociale woongelegenheid'. De categorie van woongelegenheden die worden verhuurd voor een bedrag van ten hoogste het bepaalde in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag maar die op basis van de waardering van de kwaliteit, als bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, verhuurd zou kunnen worden voor een hogere huurprijs wordt aangeduid als een 'potentieel niet-blijvend sociale woongelegenheid'. De overige woongelegenheden worden aangeduid als niet-sociale woongelegenheden. Dit zijn alle woongelegenheden die worden verhuurd of laatstelijk zijn verhuurd met een huurprijs hoger dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag.

³ Stb. 2024, 195.

⁴ Woonruimte tussen prijs € 932,93 - € 1228,07 (per 1-1-2026).

Overzicht van de oude en nieuwe terminologie:

Oude term	Nieuwe term	Toelichting
Blijvend gereguleerd	Blijvend sociaal	Huurprijs $\leq$ € 932,93 (prijspeil 2026) + waardering kan niet leiden tot een hogere huurprijs
Potentieel te liberaliseren	Potentieel niet-blijvend sociaal	Huurprijs $\leq$ € 932,93 (prijspeil 2026) + waardering kan wel leiden tot een hogere huurprijs
Geliberaliseerd	Niet-sociaal	Huurprijs $>$ € 932,93.

Onderdeel C

Toegelaten instellingen kunnen voor de uitvoering van hun volkshuisvestelijke taken een verbinding aangaan met een rechtspersoon of personenvennootschap. Artikel 21 van de Woningwet regelt dat de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening goedkeuring moet geven aan toegelaten instelling voorafgaand aan het aangaan van een verbinding met een rechtspersoon of vennootschap. Op grond van het vierde lid van artikel 21 van de Woningwet kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften worden gegeven omtrent onder meer de bij het verzoek tot goedkeuring te verstrekken gegevens.

Middels deze wijziging kan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan de toegelaten instelling verzoeken om een zienswijze van de gemeente te verstrekken over het aangaan van de verbinding in het kader van het verzoek om goedkeuring. Het gaat dan om de gemeenten waar de toegelaten instelling of de rechtspersoon of vennootschap feitelijk werkzaam is. Deze eis is reeds opgenomen in de beleidsregels die zijn opgesteld door de Autoriteit woningcorporaties. Deze beleidsregels bieden echter onvoldoende grondslag om hier een beroep op te kunnen doen indien de gevraagde zienswijze niet wordt afgegeven. Met voorgestelde wijziging wordt voorgesteld de minister een grondslag te geven om de toegelaten instellingen te kunnen verzoeken om een zienswijze van de gemeente te verstrekken bij verzoek om goedkeuring tot het aangaan van een verbinding.

Daarnaast regelt deze wijziging dat de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de mogelijkheid krijgt om bij het verzoek om goedkeuring voor het aangaan van een verbinding een uiteenzetting van de toegelaten instelling te verzoeken waarin de toegelaten instelling aannemelijk maakt dat het voornemen om zich in de zin van artikel 21 van de wet te verbinden met een andere rechtspersoon of vennootschap in het belang van de volkshuisvesting is.

Onderdelen D en J

Per 1 januari 2022 is in artikel 42 van de Woningwet een nieuw eerste lid ingevoegd. In het BTIV 2015 wordt in verschillende artikelen verwezen naar diverse leden van artikel 42 van de Woningwet. Die verwijzingen zijn sinds de invoering van het nieuwe eerste lid aldus onjuist. Met deze wijzigingen worden deze foutieve verwijzingen naar artikel 42 van de Woningwet hersteld.

Onderdeel E

Onder 1

Per abuis is in artikel 16, eerste lid, een verwijzing opgenomen naar artikel 2, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag. Aangezien de verwijzing betrekking heeft op meerpersoonshuishoudens, moet de verwijzing zijn naar artikel 2, eerste lid, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag.

Onder 2

Met ingang van 1 januari 2026 is de wijze van indexeren van de in artikel 16, eerste lid, van het BTIV 2015 genoemde bedragen gewijzigd. Die wijziging was noodzakelijk als gevolg van wijzigingen per die datum van de Wet op de huurtoeslag.

Per abuis is bij de genoemde wijziging de wijze van indexeren gekoppeld aan het peiljaar, bedoeld in artikel 7:252a BW. Door die koppeling is een onbedoelde materiële wijziging in de wijze van indexering doorgevoerd. Die onbedoelde wijziging is met deze wijziging van artikel 16, tweede lid, eerste zin, van het BTIV 2015 ongedaan gemaakt.

Evenals tot 1 januari 2026 het geval was, worden de in artikel 16, eerste lid, van het BTIV 2015 genoemde inkomensgrenzen in het vervolg op 1 januari van ieder jaar gewijzigd met de procentuele wijziging per die datum van het in artikel 17, eerste lid, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag bedoelde bedrag.

In artikel 17, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag worden geen bedragen genoemd. In dat artikellid wordt verwezen naar de bedragen van het bruto-ouderdomspensioen vermeerderd met het bedrag van de bruto-vakantie-uitkering, bedoeld in de Algemene Ouderdomswet. Wetstechnisch is het daarom aangewezen om niet "genoemd" maar "bedoeld" te gebruiken bij verwijzingen naar de bedragen, bedoeld in artikel 17, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag.

Onderdeel F

In artikel 17, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag worden geen bedragen genoemd. In dat artikellid wordt verwezen naar de bedragen van het bruto-ouderdomspensioen vermeerderd met het bedrag van de bruto-vakantie-uitkering, bedoeld in de Algemene Ouderdomswet. Wetstechnisch is het daarom aangewezen om niet 'genoemd' maar 'bedoeld' te gebruiken bij verwijzingen naar de bedragen, bedoeld in artikel 17, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag.

Onderdeel H, onder 2

Bij de verkoop van potentieel te liberaliseren woningen (potentieel niet-blijvend sociale woningen) kan een zienswijze van de gemeente achterwege blijven indien er in het koopcontract een beding is opgenomen dat de verkrijger van de woningen deze nog zeven jaar verhuurt tegen een prijs van maximaal €1.000,- per maand. De prijsgrens van €1.000,- is de in het verleden beleidsmatig vastgestelde afbakening van het middensegment. Deze grens is sindsdien niet geïndexeerd, met als onbedoeld gevolg dat het verschil met het sociale huursegment (€932,93 in 2026) erg klein is geworden. Met de inwerkingtreding van Wet betaalbare huur is de werking van de huurprijsbescherming uitgebreid tot de maximale huurprijs die op grond van het woningwaarderingstelsel behoort bij een huurwoning met 186 punten. Daarmee wordt de grens voor het middensegment bepaald. Bij die grens wordt hier aangesloten. Er bestaat namelijk geen reden voor een afwijkende grens en ook kan het naast elkaar bestaan van twee aparte grenzen verwarring oproepen. Met deze wijziging wordt de grens van €1.000,- opgetrokken naar de nieuwe grens van het middensegment, te weten €1.228,07 in 2026. Door de koppeling te leggen met de bovengrens van het middensegment zoals vastgesteld in artikel 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte, zal deze grens jaarlijks worden geïndexeerd. Daardoor blijft er eenheid van regelgeving, hetgeen de

duidelijkheid voor de uitvoeringspraktijk ten goede komt. Een concreet gevolg is dat de verkrijgers van de woningen deze kunnen verhuren tot een prijs van €1.228,07 (in 2026) in plaats van maximaal €1000,-.

Onderdeel K

Onder 1

Als gevolg van het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag in verband met de Nationale prestatieafspraken 2025-2035 (Kamerstukken PM) worden de in artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag genoemde inkomensgrenzen overgeheveld naar artikel 46a van de Woningwet. In verband daarmee wordt de verwijzing in artikel 56, zevende lid, aangepast.

Onder 2

In artikel 17, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag worden geen bedragen genoemd. In dat artikellid wordt verwezen naar de bedragen van het bruto-ouderdomspensioen vermeerderd met het bedrag van de bruto-vakantie-uitkering, bedoeld in de Algemene Ouderdomswet. Wetstechnisch is het daarom aangewezen om niet 'genoemd' maar 'bedoeld' te gebruiken bij verwijzingen naar de bedragen, bedoeld in artikel 17, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag.

Onderdeel L

Onder 1

Onderdeel b wordt aangepast om te bewerkstelligen dat alle vormen van extramurale Wlz-zorg, daaronder begrepen kortdurend verblijf, onder de reikwijdte van artikel 57 vallen. De bepaling sloot voorheen aan bij verblijf. Aansluiting bij de leveringsvorm heeft als nadeel dat personen met kortdurend verblijf, zoals in het kader van revalidatie of ter overbrugging, of een volledige pakket thuis, een modulair pakket thuis of persoonsgebonden budget, daar niet onder vallen, terwijl zij wel een zelfstandige woning behouden of nodig hebben.

Personen met een indicatiebesluit voor langdurig verblijf in een instelling wonen in dat kader feitelijk in de instelling waar zij hun zorg ontvangen, en behouden of gebruiken in die situatie doorgaans geen zelfstandige sociale huurwoning. Voor deze groep blijft onderdeel b daarom, evenals onder de huidige bepaling, niet van toepassing.

Onder 2

Bij de toewijzing van een sociale huurwoning, al dan niet via een intermediair, speelt het huishoudinkomen geen rol als (een lid van) het huishouden beschikt over een van de zorgindicaties die zijn genoemd in artikel 57 van het BTIV 2015. Tot 1 januari 2015 betrof het zorgindicaties op grond van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ). Artikel 57, onderdeel d, van het BTIV 2015 verwijst naar de AWBZ-indicaties zoals die op 31 december 2014 golden. De AWBZ is per 1 januari 2015 ingetrokken en opgesplitst over drie wetten: de Wet langdurige zorg (Wlz), de Zorgverzekeringswet (Zvw) en de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo 2015).

Onderdeel d van artikel 57 van het BTIV 2015 ging over twee groepen personen. Onder 1° vielen mensen met een AWBZ-indicatie voor verblijf. Dat ziet op intramurale zorg, zoals in een verpleeghuis, een GGZ-instelling of een gehandicaptenzorginstelling. Onder 2° vielen mensen met een AWBZ-indicatie voor ADL-assistentie. Dat gaat over directe oproepbare hulp bij algemene dagelijkse levensverrichtingen. De zware, langdurige verblijfszorg is overgebracht naar de Wlz. Die groep valt onder artikel 57, onderdeel b, onder 1° van het BTIV 2015. Ook de ADL-assistentie is naar de Wlz gegaan. Die groep

valt onder artikel 57, onderdeel b, onder 2° van het BTIV 2015. De wijkverpleging en langdurige verzorging thuis zijn overgebracht naar de Zvw. Die groep valt onder artikel 57, onderdeel c van het BTIV 2015. De lichtere vormen van beschermd wonen voor mensen met psychische problematiek (de oude "GGZ-C"-pakketten) zijn naar de Wmo 2015 gegaan, als maatwerkvoorziening beschermd wonen. Beschermd thuis (GGZ-C) onder de Wmo 2015 loopt via aparte toewijzings- en urgentieregelingen en niet via artikel 57 van het BTIV 2015. Onderdeel d van artikel 57 is materieel grotendeels uitgewerkt. Om die reden wordt gekozen voor het laten vervallen van onderdeel d.

Onderdeel P

Onder 1 en 2

Als gevolg van het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag in verband met de Nationale prestatieafspraken 2025-2035 (Kamerstukken PM) worden de in artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag genoemde inkomensgrenzen overgeheveld naar artikel 46a van de Woningwet. In verband daarmee worden de verwijzingen in bijlage 4, onderdeel A, aangepast.

Onder 3 en 4

Als gevolg van het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag in verband met de Nationale prestatieafspraken 2025-2035 (Kamerstukken PM) worden de in artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag genoemde inkomensgrenzen overgeheveld naar artikel 46a van de Woningwet. Anders dan artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag kent artikel 46a van de Woningwet geen onderscheid tussen huishoudens en ouderenhuishoudens. Dat onderscheid kan daarom in bijlage 4, onderdeel A, eveneens vervallen.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,