



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

BZK  
Directie Woningmarkt  
t.a.v. [REDACTED]  
Turfmarkt 147  
Postbus 20011 - 2500 AE Den Haag

**Inspectie Leefomgeving en Transport**

Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
www.ilent.nl

**Ons kenmerk**

ILT-2023/24652

**Contactgegevens**

[REDACTED]  
Senior Bestuurs- en  
netwerkadviser

[REDACTED]@ILenT.nl

Datum 18 april 2023  
Betreft HUF-toets wijzigingen RTIV n.a.v. wetsvoorstel wijziging saneringskader

Geachte [REDACTED],

Het wetsvoorstel tot wijziging van het saneringskader (Kamerstuk 36055) en de daarmee samenhangende wijzigingen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) zijn in 2022 vastgesteld. Mijn bevindingen ten aanzien van de Handhaafbaarheid, Uitvoerbaarheid en Fraudebestendigheid (HUF-toets) van het wetsvoorstel en het BTIV heb ik met u gedeeld via mijn brieven van respectievelijk 24 februari 2021<sup>1</sup> en 11 november 2022<sup>2</sup>.

In uw brief<sup>3</sup> van april 2023 verzoekt u mij om een HUF-toets uit te voeren op de wijzigingen in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) die samenhangen met het wetsvoorstel tot wijziging van het saneringskader. Via deze brief deel ik mijn bevindingen in dit kader. Alvorens ik dit doe ga ik onderstaand eerst in op het nieuwe saneringskader in de Woningwet en op de voorgestelde wijzigingen in het RTIV.

### Het nieuwe saneringskader in de Woningwet

In het nieuwe saneringskader in de Woningwet is vastgelegd dat er een Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen wordt geïntroduceerd. Deze commissie zal als hoofdtaken krijgen:

- Het geven van een onafhankelijk oordeel over de omvang van het noodzakelijke DAEB-bezit van een noodlijdende corporatie;
- Het geven van een onafhankelijk oordeel over de mate waarin de andere woningcorporaties in de woningmarktregio, het noodzakelijke DAEB-bezit van de noodlijdende corporatie kunnen overnemen.

Het advies van de commissie dient als leidraad voor het herstructureringsplan van de noodlijdende corporatie. De Woningwet bepaalt daarbij dat regiocorporaties gedwongen kunnen worden om het noodzakelijke DAEB-bezit tegen de getaxeerde marktwaarde over te nemen van de noodlijdende corporatie. In de

<sup>1</sup> Kenmerk ILT 2021-8150

<sup>2</sup> Kenmerk ILT 2022-54927

<sup>3</sup> Kenmerk BZK - 2023-0000111365



Woningwet is daartoe een aanwijzingsbevoegdheid voor de Autoriteit woningcorporaties (Aw) geïntroduceerd.

### **Wijzigingen in het RTIV**

U bent voornemens om wijzigingen door te voeren in de artikelen 44 en 44a van het RTIV. Met de wijziging van artikel 44 van het RTIV wordt geregeld dat de adviescommissie jaarlijks een begroting en een jaarverslag, met tevens een verantwoording over de verrichte werkzaamheden, opstelt en ter goedkeuring aan de minister voorlegt.

Met de wijziging van artikel 44a van de RTIV worden nadere voorschriften gegeven over hoe de adviescommissie dient te beoordelen of een regiocorporatie over investeringscapaciteit beschikt die mogelijk kan worden ingezet om (een deel van het) noodzakelijk DAEB-bezit van de noodlijdende woningcorporatie over te nemen, als bedoeld in artikel 110c, eerste lid, onder b, van het BTIV.

### **Bevindingen HUF-toets RTIV**

#### *Wijzigingen artikel 44 RTIV*

Ik heb geen opmerkingen bij de voorgestelde wijzigingen in artikel 44 van het RTIV.

#### *Wijzigingen artikel 44a RTIV*

In het gewijzigde artikel 44a is vastgelegd dat de adviescommissie een beoordeling uitvoert op de financiële ratio's van iedere regiocorporatie. Daarbij is aangegeven dat door de adviescommissie in het bijzonder gekeken zal worden naar de Interest Coverage Ratio (ICR) en de Loan To Value (LTV) uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. In het RTIV is daarbij een ICR van 1,6 en een LTV van 70 procent vastgelegd. Is de investeringscapaciteit van een regiocorporatie beter dan de vastgelegde ICR en LTV ratio's, dan zal de adviescommissie verder onderzoeken of een regiocorporatie naar redelijkheid in staat geacht kan worden om een bijdrage aan het oplossen van de problematiek te leveren. Voldoet een regiocorporatie niet aan deze ratio's dan wordt deze niet verder in de beoordeling betrokken en zal van deze regiocorporatie niet worden gevraagd om noodzakelijk DAEB-activiteiten over te nemen. Ik heb hierbij de volgende twee aandachtspunten:

- Ik adviseer u om in de toelichting bij het RTIV op te nemen over welk begrotingsjaar deze financiële ratio's bepaald moeten worden en te verduidelijken op welke wijze de voornemens van de betreffende regiocorporaties worden meegenomen in het oordeel van de commissie;
- Ik adviseer u om de toelichting bij het RTIV op te nemen dat de adviescommissie zich voorafgaand (in afstemming met Aw en WSW) een oordeel vormt over de bruikbaarheid van de dPi's bij het selecteren van regiocorporaties. De reden hiervoor is dat de dPi's als gevolg van macro-economische ontwikkelingen en wijzigingen in wet- en regelgeving verouderd kunnen zijn en daarmee een onjuist beeld over de financiële mogelijkheden kunnen oproepen.

Verder is de vergelijkbaarheid van dPi's een aandachtspunt in relatie tot het oordeel van de commissie. Soms zijn dPi's gebaseerd op harde en realistische plannen, maar soms zijn de ingerekende projecten nog met veel onzekerheden



**Datum**  
18 april 2023

**Ons kenmerk**  
ILT-2023/24652

omgeven. Ik wijs u in dit kader ook op het signaal dat ik eerder heb afgegeven in de Staat van de Corporatiesector 2022. Het is niet logisch om dit algemene aandachtspunt ten aanzien van de dPi's op te lossen via de voorliggende wijziging in het RTIV, maar het is wel een punt dat voor de Aw hoog op de agenda staat in de komende tijd.

Ik ben uiteraard bereid tot het geven van een nadere toelichting op deze HUF-toets.

Hoogachtend,

De directeur Autoriteit woningcorporaties,

Dhr. drs. A.L.J. Hugens