

> Retouradres

Ministerie van VRO
T.a.v. de Directeur Wonen
[REDACTED]
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

**Omgeving, Dienstverlening
en Vergunningverlening**
Bestuursadvies Leefomgeving
Rijnstraat 8
2515 XP DEN HAAG

Onze referentie:
ILT-2025/36916

Datum 18 september 2025
Betreft HUF-toets op BTIV modernisering projectsteun

Geachte [REDACTED]

In uw brief van 7 augustus jl. (kenmerk 2025-0000468229) heeft u mij gevraagd om een Handhaafbaarheid, Uitvoerbaarheid-en Fraudebestendigheidstoets (HUF-toets) uit te voeren op het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het kader van de modernisering van projectsteun (hierna te noemen: het voorstel). In deze brief treft u de bevindingen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aan.

In deze brief ga ik eerst in op de gevolgen voor de Aw, daarna op de werkbaarheid van de regeling voor corporaties en tot slot op de mogelijkheden van het instrument voor het oplossen van regionale financiële tekorten.

Handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudebestendigheid zienswijze AW bij projectsteunaanvragen

Het voorstel voorziet dat de Aw een zienswijze geeft bij iedere projectsteunaanvraag. Daarbij wordt de Aw gevraagd om in ieder geval op enkele onderwerpen in te gaan. Verder is geen rol voor de Aw voorzien.

In het voorstel wordt de AW gevraagd in ieder geval in te gaan op de beleidswaarde, marktwaarde en stichtingskosten van het project waarvoor projectsteun aangevraagd wordt. Deze bedragen zijn in het voorstel van belang voor de hoogte van de projectsteun en voor de overcompensatieberekening. Vooraf zijn beleidswaarde, marktwaarde en stichtingskosten lastig goed te voorspellen. En ook na realisatie van een project kan de beleidswaarde altijd aanleiding tot discussie geven, vanwege de inschattingen die de corporatie moet maken. Ik geef u daarom in overweging om indien mogelijk in de regelgeving voor verschillende activiteiten vaste bedragen voor projectsteun vast te stellen. Mocht dit naar uw mening niet mogelijk zijn, dan verzoeken wij u om in elk geval een nadere uitwerking van de eisen aan beleidswaarde en marktwaarde in de regelgeving vast te leggen.

In het voorstel wordt ook aangegeven dat de Aw ook in kan gaan op de meerjarenbegroting van de aanvragende corporatie. In de voorbereiding van dit voorstel heeft de Aw er op aangedrongen om de financiële beoordeling niet te baseren op de meerjarenbegroting, maar op gerealiseerde en door de accountant

gecontroleerde jaarrekeningcijfers, dit is nu ook verwerkt in het besluit. Net als de beleidswaarde is er in de meerjarenbegroting veel ruimte voor eigen inschattingen en is het niet goed mogelijk hier een objectieve beoordeling over te geven. Ook hier is een nadere uitwerking van de eisen aan de meerjarenbegroting in de regelgeving wenselijk als basis voor een zienswijze van de Aw.

Tenslotte worden ook genoemd als mogelijke onderwerpen voor de zienswijze van de Aw: de regionale doorrekeningen, de mogelijkheden die vanuit het toezicht voor regionale solidariteit worden gezien en de gevolgen daarvan voor de volkshuisvestelijke continuïteit. De Aw ziet mogelijkheden om haar expertise op deze onderwerpen in te zetten in het kader van discussies over regionale solidariteit. De Aw gaat echter graag het gesprek met u aan of de zienswijze daarbij het juiste middel en moment is, of dat het effectiever is om als Aw al eerder bij de solidariteitsverkenning betrokken te zijn.

Concluderend verzoekt de Aw u om het voorstel op deze punten aan te passen zodat op minder punten een zienswijze/beoordeling nodig is, of in de regelgeving meer uitgewerkte kaders vast te leggen voor de onderleggers van de projectsteunaanvraag. Hiermee zou het uitvoeren van de gevraagde zienswijze door de Aw uitvoerbaar zijn.

Uitvoerbaarheid van de regeling voor corporaties

De Aw adviseert u te kijken of de regeling nog vereenvoudigd kan worden, om daarmee het instrument effectiever te maken. De Aw denkt hierbij onder andere aan de volgende zaken:

- Bekijk opnieuw of de regionale heffing een doelmatig instrument is om solidariteit te stimuleren. Zijn bijvoorbeeld monitoring en bestuurlijk overleg niet effectiever?
- Onderzoek of bij de solidariteitsverkenning beter aangesloten kan worden bij bestaande samenwerkingsverbanden en logische partners.
- Werk verder uit wat van de commissie verwacht wordt, zodat corporaties zich daarop kunnen voorbereiden. Wordt het vooral een toets op procedures, of is het juist de bedoeling dat de commissie zelf opnieuw gaat kijken naar de mogelijkheden voor regionale solidariteit?

Voor de nieuwe vorm van onderlinge projectsteun gelden deze bezwaren in veel mindere mate. Onderlinge projectsteun volgens het voorliggende ontwerpbesluit lijkt goed mogelijk.

Beperkingen van de regeling in het oplossen van regionale tekorten aan investeringsruimte

Uit de doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken van eind 2024 bleken aanzienlijke regionale verschillen. Nationaal gezien vielen de toenmalige financiële afspraken binnen de kaders van het Duurzaam Prestatiemodel. Enkele regio's hadden echter grote tekorten. De Aw gaf in de Staat van de Corporatiesector 2025 dan ook het volgende signaal af: "Werk in de Woningwet de mogelijkheid tot projectsteun zo uit dat corporaties in regio's met een tekort eenvoudig een bijdrage kunnen ontvangen voor investeringen in de gezamenlijke opgave." In de huidige regeling is de heffing, en daarmee de maximale projectsteun gemaximeerd op 2% van de huuropbrengst. Daarnaast wordt alleen geheven bij corporaties met een ICR boven de 2 en een LTV onder de 60%¹. De Aw snapt de overwegingen hierbij. Deze grenzen beperken de impact van de (mogelijke)

¹ Voor ten minste twee van de afgelopen drie jaar.

projectsteunheffing op de investeringsruimte van corporaties. Dit geeft wel beperkingen om met projectsteun het probleem van de regionale tekorten op te lossen. De Aw verwacht dat ook bovenregionale onderlinge solidariteit onvoldoende zekerheid gaat opleveren voor de corporaties in regio's met financiële tekorten. De Aw adviseert u dan ook na te denken over andere mogelijkheden om deze regio's te helpen met hun financiële tekorten.

Ik ben graag bereid om mijn brief mondeling nader aan u toe te lichten.

De ILT maakt de HUF-toets binnen twee weken openbaar via haar website. Te zijner tijd ontvang ik graag de definitieve tekst van de regelgeving en de datum van inwerkingtreding.

Hoogachtend,


Directeur Autoriteit Woningcorporaties