



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

BZK
Directie Woningmarkt
[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

Contactpersoon

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Datum 8 mei 2024
Betreft HUF-toets Btiv wijziging

Ons kenmerk
ILT-2024/23990

Geachte [redacted],

In uw brief van 25 maart 2024 verzoekt u mij om een HUF-toets uit te voeren op het wetsvoorstel tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) in verband met 7 verschillende onderwerpen.

Wijzigingen in het Btiv

U bent voornemens om wijzigingen door te voeren op de onderstaande 7 onderwerpen:

- a) inbreng van vermogen in verbindingen van toegelaten instellingen (artikel 12 Btiv);
- b) differentiatie inkomensgrens (artikel 16 eerste lid Btiv);
- c) beleidswaarde en marktwaarde (artikel 31 Btiv);
- d) administratieve diensten (artikel 52a Btiv);
- e) overcompensatie (artikel 61 Btiv);
- f) inkomensbewijs nareizigers (bijlage 4 Btiv);
- g) en novatie van basisrenteleningen (artikel 107 eerste lid onder b) .

Met deze wijzigingen van het Btiv wordt beoogd corporaties beter in staat te stellen hun maatschappelijke opgaven op te pakken. Via deze brief deel ik mijn bevindingen in dit kader.

Bevindingen HUF-toets Btiv

Hieronder deel ik per onderwerp mijn bevindingen.

Algemeen, inwerkingtreding van de wijzigingen

Het eenduidig bepalen en opnemen van de inwerkingtreding in de diverse teksten creëert duidelijkheid. Ten aanzien van de inwerkingtreding van het besluit staan verschillende bepalingen op verschillende plekken, en dit kan leiden tot onduidelijkheid.

Het besluit tot wijziging geeft aan dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2025 met uitzondering van artikel I onderdelen A, E en G. In de artikelsgewijze toelichting staat ook dat het besluit in werking treedt per 1 januari 2025, behalve voor artikel I, onderdelen A, E en G. Daarvoor geldt dat deze later in werking treden. In dezelfde toelichting (waar) staat dat de voorgenomen



Datum
8 mei 2024

Ons kenmerk
ILT-2024/23990

wijzigingen allen in werking treden per 1 januari 2025, met uitzondering van de wijzigingen gerelateerd aan marktwaarde en beleidswaarde.

a) Inbreng van vermogen in verbindingen van toegelaten instellingen (artikel 12 Btiv)

Deze geclausuleerde verruiming van de ontheffing van artikel 12 biedt een oplossing voor belemmeringen die op dit moment belangrijke en noodzakelijke volkshuisvestelijke investeringen in de weg staan. Deze belemmeringen kwamen op vanuit onze vergunningspraktijk, aan de hand van signalen die bij de beoordeling van aanvragen aan de oppervlakte kwamen. De voorgestelde aanpassing van dit artikel en de toelichting daarop is in overleg tussen uw ministerie en de Aw tot stand gekomen. Het bevat de naar ons inzicht juiste verwoording van wat de aanpassing behelst en het probleem dat hiermee wordt opgelost. Het is evident dat het hier gaat om een gewenste aanpassing.

Ik geef u de volgende twee punten mee als suggestie: in de voorgestelde tekst van dit artikel onder letter c is na onderdeel i. toevoeging van het woord 'of' aan te bevelen. Dat draagt bij aan de duidelijkheid en kan een mogelijk misverstand voorkomen als zou aan elk van de voorwaarden sub i en ii dan wel sub i en iii voldaan moeten worden.

Verder dient in de toelichting (paragraaf 3.1, 2e alinea) op twee plaatsen de woorden "derde lid" aangepast te worden. In de voorgestelde tekst van artikel 12 is de toegevoegde tekst onder letter d. opgenomen.

Ik verwacht dat er met de beoordeling van aanvragen na invoering van het nieuwe artikel 12 geen extra capaciteit bij onze organisatie nodig zal zijn. De handhaafbaarheid is geen probleem, van het risico op verhoogde fraudegevoeligheid is geen sprake.

b) Differentiatie inkomensgrens (artikel 31 Btiv)

In artikel 16, eerste lid, wordt " 1 januari 2025" vervangen door " 1 januari 2030." Per 1 januari 2022 is de DAEB^[1]-inkomensgrens gedifferentieerd voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Dit is bedoeld als tijdelijke maatregel tot 1 januari 2025. Dit wordt in uw voorstel verlengd met 5 jaar tot 1 januari 2030.

Ik heb op het oorspronkelijk ontwerpbesluit voor deze tijdelijke maatregel een HUF-toets uitgebracht. In deze HUF zijn zaken aan de orde gesteld die nog steeds van belang zijn.^[2] In dit licht vraag ik aandacht voor de volgende punten:

- De doelgroep werd destijds op 46,5% ingeschat van het aantal huishoudens. Wat is door de indexatie van de inkomensgrenzen voor respectievelijk alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens dit percentage op peildatum 1 januari 2024?
- De toelichting schetst de volgende context:
 - in de Nationale Woon en Bouw Agenda (NWBA) is opgenomen dat er tot en met 2030 981.000 woningen worden gebouwd, waarvan twee derde betaalbaar.

[1] Dienst van Algemeen Economisch Belang voor sociale huisvesting, zoals gedefinieerd in artikel 1 van de Woningwet.

[2] HUF-toets ontwerpbesluit wijziging DAEB-inkomensgrens, 9 december 2020.



- de krapte op de woningmarkt zal zeker tot 2030 aan de orde zijn.
- Het woningtekort is daarbij in de afgelopen periode opgelopen van 3,9% naar 4,8%.
- Het aandeel particuliere huurwoningen onder de liberaliseringsgrens neemt sterk af en boven deze grens worden de huren al snel onbetaalbaar voor de doelgroep meergezins huishoudens met een middeninkomen. Zeker als de meest recente ontwikkelingen worden meegenomen.

Het probleem van de meerpersoonshuishoudens met een middeninkomen in de woningmarkt is duidelijk. Echter meer duiding van de context is op zijn plaats. De druk op de sociale sector blijft groot mede door de voorgestelde keuze. De realisatie van de NWBA blijft duidelijk achter en het aandeel betaalbaar in de nieuwbouw zal de eerste jaren lager liggen dan het streefgetal. Het marktaandeel van corporaties zal hierdoor de komende jaren afnemen. Het deel van de particuliere huur- en koopsector dat bereikbaar is voor de doelgroep van beleid staat ook sterk onder druk (o.a. effect van de wet betaalbare huur). Het inzicht in de ontwikkeling van de doelgroep is hierbij essentieel. Het verdelingsvraagstuk kan door het geheel aan maatregelen nog groter worden, dus ook de druk op de uitvoerbaarheid. Een beschouwing over de vrije toewijzingsruimte is hierbij op zijn plaats. De spanning tussen het aantal beschikbaar komende sociale huurwoningen en de grote hoeveelheid huishoudens die in de wachtrij staan (waaronder urgenten, aandachtsgroepen) is een complexe puzzel. De consultatiereactie van Aedes gaat ook in op deze problematiek. Het onderscheid tussen twee en drie- of meerpersoonshuishoudens is in dit verband relevant om in de overwegingen te betrekken (zie ook: reactie Aedes).

Kort gezegd ben ik van mening dat de context bij dit voorstel beter in beeld kan worden gebracht. En dat verder met betrekking tot de uitvoerbaarheid van dit voorstel (de verlenging) de effecten zorgvuldig gemonitord moeten worden. Voorkomen moet worden dat de primaire doelgroep nog verder in de verdringing komt.

c) Beleidswaarde en marktwaarde (artikel 31 Btiv)

Beleidswaarde in de jaarrekening vergroot de herkenbaarheid en doet meer recht aan de getrouwheid van de jaarrekening ten behoeve van accountantscontrole. De beleidswaarde houdt, in tegenstelling tot de marktwaardemethodiek, rekening met de maatschappelijke keuzes die de toegelaten instelling maakt ten aanzien van betaalbaarheid, doorexplotatie, onderhoud en dergelijke.

De overgang naar beleidswaarde die met deze aanpassing mogelijk wordt, sluit goed aan bij de brief van de minister van 12 juli 2023. De stap naar beleidswaarde in de jaarrekening vereist nog een aanpassing van het Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV). Dit biedt de mogelijkheid om op een later moment nog te beoordelen of de uitvoerbaarheid alsdan voldoende is geborgd.

d) Administratieve diensten (artikel 52a Btiv)

In onderdeel b, eerste subonderdeel, wordt de zinsnede "aandelen in laatstgenoemde verbonden onderneming door toegelaten instelling wordt gehouden" vervangen door "stemrechten in de algemene vergadering van die verbonden onderneming door toegelaten instellingen of hun



Datum
8 mei 2024

Ons kenmerk
ILT-2024/23990

dochtermaatschappijen wordt bezeten". De betreffende verbonden onderneming kan in de praktijk onder andere een vereniging, stichting of besloten vennootschap zijn. De term 'stemrechten in de algemene vergadering' lijkt uit te gaan van een vereniging (algemene leden vergadering) of een besloten vennootschap (algemene vergadering van aandeelhouders). Door het gebruik van deze term wordt bijvoorbeeld een stichting uitgesloten; een stichting heeft immers geen algemene vergadering. Dit lijkt mij een onbedoeld gevolg.

e) Overcompensatie (artikel 61 Btiv)

De voorgestelde wijzigingen in het BTIV vanwege overcompensatie geven aanleiding tot de volgende reactie:

- Vereenvoudiging formule: geen opmerkingen
- Projectsteun: conceptueel vind ik dit een logische aanpassing. Omdat de eventuele overcompensatie jaarlijks moet worden bepaald dient de informatie die tot de toekenning van projectsteun heeft geleid gestructureerd te worden aangeleverd aan de Aw, zodat deze benaderingswijze ook kan worden uitgevoerd
- Actualisering rendementsnorm: geen opmerkingen.

f) Inkomensbewijs nareizigers (bijlage 4 Btiv)

Bijlage 4 van het Btiv wordt zo aangepast dat een combinatie van bewijsstukken mogelijk is voor nareizigers die onderdeel zijn van het huishouden van een vergunninghouder. Vergunninghouders die langer dan 6 maanden in een sociale huurwoning wonen kunnen vaak geen recente COA-verklaring meer overleggen, maar wel een inkomensverklaring van de Belastingdienst. De nareizende gezinsleden (nareizigers) kunnen vaak nog geen inkomensverklaring van de Belastingdienst aanvragen, maar wel een recente COA-verklaring. Bijlage 4 wordt zo aangepast dat deze combinatie van bewijsstukken geldig is voor de inkomensstoets voor passend toewijzen. Deze uitzondering op de inkomensstoets blijft gelden wanneer vergunninghouders en uitsluitend medebewoners die ook vergunninghouder zijn, vanuit een COA-voorziening een sociale huurwoning krijgen toegewezen. Beoogd effect van deze aanpassing is dat corporaties voor nareizende gezinsleden niet meer tegen problemen aanlopen in de verantwoording voor de inkomensstoets voor passend toewijzen. Dit doen zij nu wel waardoor ze deze toewijzingen niet kunnen verantwoorden en deze ten koste gaat van hun vrije toewijzingsruimte.

Ik verwacht dat deze maatregel positief bijdraagt aan de vrije toewijzingsruimte van corporaties. Overigens zien wij vanuit de Aw wel dat op sector niveau corporaties de vrije toewijzingsruimte nog niet ten volle benutten. Op het niveau van de individuele corporatie verschilt dit beeld echter en is het belangrijk dat er genoeg vrije ruimte beschikbaar blijft voor maatwerk.

Op het gebied van handhaafbaarheid, uitvoering en fraude zie ik geen aandachtspunten. Wel heb ik nog een vraag over de toevoeging "voor de onder i genoemde gevallen (vergunninghouders die met mede vergunninghouders een sociale huurwoning gaan betrekken vanuit een COA-voorziening) geldt dat ook geen opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van het huishouden is vereist" Deze toevoeging is neem ik aan opgenomen omdat de samenstelling van het huishouden al blijkt uit de verklaring van het COA, dit maak ik althans op uit



de motivatie van een eerdere aanpassing van het Btiv.¹

g) Novatie van basisrenteleningen (artikel 107 eerste lid onder b).

De Aw heeft bij dit onderdeel geen opmerkingen.

Personele en financiële gevolgen

Op basis van de huidige wijzigingen aan het Btiv is de voorlopige inschatting dat er geen personele of financiële gevolgen zijn voor de toezichthouder.

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

¹ Staatsblad 2017 240 [Staatsblad 2017, 240 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#) In deze eerdere aanpassing van het Btiv staat dat Woningzoekende vergunninghouders moesten op grond van artikel 56 eerste en derde lid, aanhef en onderdeel a, een verklaring over de huishoudsamenstelling overleggen aan de toegelaten instelling, ten behoeve van het passend toewijzen van woongelegenheden. In de praktijk is dit onnodig, omdat de samenstelling van het huishouden reeds blijkt uit een verklaring van het COA die dient te worden overlegd. Dit is opgenomen in een nieuw derde lid.