

WIJ **W**ILLEM **A**ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van [PM, nr, PM] tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met aanpassingen met betrekking tot inbreng van vermogen in verbindingen, overcompensatie, de differentiatie van de inkomensgrens, de beleidswaarde, verlening van administratieve diensten, inkomensbewijzen voor DAEB-toewijzing en novatie van basisrenteleningen.

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van [datum], nr. [kenmerk]

Gelet op artikel 1, eerste lid, artikel 21a, derde lid, artikel 35, eerste en tweede lid, artikel 36, eerste lid, artikel 45, zevende lid, aanhef en onderdeel c, artikel 46, tweede lid, artikel 47, tweede lid, artikel 55a, tweede lid en artikel 104a, tweede lid, van de Wet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van [datum], nr. [kenmerk]);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van [datum], nr. [kenmerk];

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, eerste lid, wordt in de alfabetische volgorde de volgende begripsbepaling ingevoegd:

beleidswaarde: De beleidswaarde is de waarde van een onroerende zaak, op basis van een sociale disconteringsvoet gebaseerd op een voortdurende exploitatie volgens het

huidig beleid van de toegelaten instelling, bepaald overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens artikel 31.

B

In artikel 1, eerste lid, wordt in de alfabetische volgorde de volgende begripsbepaling ingevoegd:

onrendabele top: het verschil tussen de stichtingskosten, bestaande uit de bouwkosten en de aanschafkosten van de grond, en de marktwaarde van een project, indien de stichtingskosten hoger zijn dan de marktwaarde is;

C

Artikel 12 komt te luiden:

Onze Minister kan ontheffing als bedoeld 21a, derde lid, van de wet verlenen indien:

- a. het verschaffen van vermogen plaatsvindt door het kwijtschelden van schulden van de met haar verbonden onderneming, indien:
 - i. de toegelaten instelling enig aandeelhouder is van de verbonden onderneming;
 - ii. de verbonden onderneming uitsluitend schulden heeft bij de toegelaten instelling;
 - iii. de waarde van de activa van de verbonden onderneming nihil is, en
 - iv. de verbonden onderneming na kwijtschelding van de schulden wordt ontbonden;
- b. het verstrekken van vermogen plaatsvindt bij het bewerkstelligen van een administratieve scheiding of juridische scheiding als bedoeld in Hoofdstuk IV, Afdeling 3, paragraaf 4, onderscheidenlijk paragraaf 5, van de wet aan een dochtermaatschappij en het verschaffen van vermogen voor maximaal 60% geschiedt in de vorm van het inbrengen van kapitaal;
- c. dat naar zijn oordeel noodzakelijk is:
 - i. om te voorkomen dat de toegelaten instelling gehouden is om schulden van de betrokken verbonden onderneming te voldoen;
 - ii. ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestonden op 1 juli 2015, of
 - iii. ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestaan op het tijdstip waarop een juridische scheiding wordt bewerkstelligd, of
- d. naar zijn oordeel:
 - i. voldoende gewaarborgd is dat het te verschaffen vermogen is bestemd voor diensten van algemeen economisch belang, als bedoeld in artikel 47, eerste lid, van de wet, of het belang van de volkshuisvesting daarmee voldoende is gediend, en

- ii. de financiële continuïteit van de toegelaten instelling gewaarborgd blijft.

D

In artikel 16, eerste lid, wordt "1 januari 2025" vervangen door "1 januari 2030".

E

In artikel 30, eerste lid, wordt onder verlettering van de onderdelen j tot en met t tot k tot en met u wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

j. artikel 390;

F

Artikel 31 komt als volgt te luiden:

Artikel 31

1. De waardering, bedoeld in artikel 35, tweede lid, van de wet, vindt plaats tegen de beleidswaarde.
2. Bij ministeriële regeling worden nadere voorschriften gegeven omtrent de toepassing van dit artikel, welke voorschriften voor bij die regeling te bepalen categorieën van toegelaten instellingen verschillend kunnen worden vastgesteld, met het oog op het bewerkstelligen van een goede verhouding tussen de lasten voor toegelaten instellingen om te komen tot de waardering, bedoeld in artikel 35, tweede lid, van de wet, en een goede uitvoering van het toezicht.
3. Bij ministeriële regeling worden nadere voorschriften gesteld over het bepalen van de modelmatige marktwaarde.

G

Artikel 52b wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel a komt te luiden:

- a. worden door een toegelaten instelling of een met haar verbonden onderneming uitsluitend verleend ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie van een met die toegelaten instelling verbonden onderneming, indien:
 - 1°. de toegelaten instelling alleen of samen met één of meerdere toegelaten instellingen of hun dochtermaatschappijen meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering van die verbonden onderneming kunnen uitoefenen;
 - 2°. toegelaten instellingen of een of meer van hun dochtermaatschappijen alleen of samen meer dan de helft van de bestuurders van laatstgenoemde verbonden onderneming kunnen benoemen of ontslaan.

2. In onderdeel b, eerste subonderdeel, wordt "aandelen in laatstgenoemde verbonden onderneming door toegelaten instellingen wordt gehouden" vervangen door "stemrechten in de algemene vergadering van die verbonden onderneming door toegelaten instellingen of hun dochtermaatschappijen wordt bezeten".
3. In onderdeel b, tweede subonderdeel, wordt "haar dochtermaatschappijen" vervangen door "hun dochtermaatschappijen".

H

In het derde lid van artikel 56 wordt na "eerste lid" ingevoegd ", onderdeel a,".

I

Artikel 61 wordt als volgt gewijzigd:

1. In eerste lid, onderdeel c, wordt na "van de wet" ingevoegd ", voor zover deze subsidies hoger zijn dan de onrendabele top van de werkzaamheden waarvoor de subsidies zijn verleend".
2. In het tweede lid wordt $\text{dnr-daeb-gesch} \times \{(((\text{dnr-daeb-gesch} + \text{tc})/\text{mw-daeb}) - \text{rn})/((\text{dnr-daeb-gesch} + \text{tc})/\text{mw-daeb})\}$ vervangen door "dnr-daeb-gesch + tc -/- rn X mw-daeb".
3. In het derde lid wordt "2019 tot en met 2024" vervangen door "2024 tot en met 2029" en wordt "0,050" vervangen door "0,0368".
4. In het vierde lid wordt "in afwijking" vervangen door "In afwijking".
5. In het vierde lid, onderdeel a, wordt "0,062" vervangen door "0,057".
6. In het vierde lid, onderdeel b, wordt "0,057" vervangen door "0,0454" en wordt "regio's die volgens de regionale bevolkings- en huishoudensprognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek en het Planbureau voor de Leefomgeving nu of in de nabije toekomst kampen met bevolkingsdaling" vervangen door "de bij ministeriële regeling vastgestelde gebieden".
7. Het achtste en tiende lid vervallen, onder vernummering van het negende lid tot het achtste lid.
8. In het achtste lid (nieuw) vervalt " of achtste lid".

J

In artikel 107, eerste lid, onderdeel b, wordt "een plan van aanpak als bedoeld in artikel 106, tweede lid" vervangen door "een schuldvernieuwing van een reeds aangetrokken basisrentelening, waarbij de dag waarop de looptijd van de nieuwe basisrentelening eindigt niet later is dan het einde van de looptijd van de reeds aangetrokken basisrentelening indien deze niet vernieuwd was, en de omvang van de ontstane

vordering niet groter is dan de vordering op grond van de reeds aangetrokken basisrentelening”.

K

Bijlage 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. “de 80% doelgroep in het kader van de DAEB” wordt vervangen door “de doelgroep van het in artikel 48, eerste lid van de Woningwet bedoelde percentage”.
2. “statushouders die, uitsluitend met medebewoners die statushouder zijn” wordt vervangen door “vergunninghouders die, uitsluitend met medebewoners die vergunninghouder zijn”.
3. Na “dat houdt in dat aan de desbetreffende huishoudens passend dient te worden toegewezen” wordt toegevoegd “NB: Voor de onder i genoemde gevallen geldt dat ook geen opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van het huishouden is vereist”.
4. “de 80% toewijzingen” wordt vervangen door “het in artikel 48, eerste lid van de Woningwet bedoelde percentage toewijzingen”.
5. Onder vervanging van de punt aan het slot van dat lid dat luidt “door een puntkomma wordt na “een algemene bijstandsuitkering ingevolge de Participatiewet ontvangen;” toegevoegd:

v. vergunninghouders die vanuit een COA-voorziening een sociale huurwoning betrekken (een verklaring van het COA, niet ouder dan 6 maanden, volstaat).

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2025, met uitzondering van artikel I, onderdelen A, E en G, die in werking treden op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

H.M. de Jonge

TOELICHTING

1. Inleiding

Met deze verzamelwijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) worden verschillende aanpassingen gedaan, die betrekking hebben op zeven onderwerpen.

2. Aanleiding

Deze wijziging van het BTIV heeft betrekking op uiteenlopende onderwerpen, die naar aanleiding van signalen uit de woningcorporatiesector aanleiding geven om het BTIV te wijzigen ten bate van een betere aansluiting bij de volkshuisvestelijke opgave van de woningcorporatie. Zo wordt invulling gegeven aan het wegnemen van praktische knelpunten voor de sector en voor woningzoekenden die zijn aangewezen op een sociale huurwoning.

Deze wijziging van het BTIV omvat de volgende onderwerpen:

- a) Inbreng van vermogen in verbindingen van toegelaten instellingen;
- b) Differentiatie inkomensgrens;
- c) Beleidswaarde en marktwaarde;
- d) Administratieve diensten;
- e) Overcompensatie;
- f) Inkomensbewijs nareizigers; en
- g) Novatie van basisrenteleningen.

3. Hoofdlijnen van het voorstel

Met dit voorstel wordt het BTIV op verschillende punten aangepast. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de verschillende wijzigingen.

3.1 Inbreng van vermogen in verbindingen toegelaten instellingen

Toegelaten instellingen kunnen voor de uitvoering van hun volkshuisvestelijke taken een verbinding aangaan met een rechtspersoon of personenvennootschap. Artikel 21a van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen bij het moment van oprichting van de verbinding vermogen mogen inbrengen in die verbinding, tenzij voldaan wordt aan de gronden voor een ontheffing als bedoeld in artikel 12 van het Besluit toegelaten instellingen (BTIV). De bevoegdheid om een ontheffing te verlenen is door de minister gemandateerd aan de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw). In de praktijk blijken de ontheffingsgronden uit het tweede lid van artikel 12 van het BTIV zodanig strikt geformuleerd dat de Aw nauwelijks ruimte heeft om een ontheffing te verlenen, ook als dat vanuit volkshuisvestelijk oogpunt wel gewenst is. Zonder ontheffing kunnen (samenwerkende) toegelaten instellingen gewenste activiteiten niet realiseren doordat tussentijds geen vermogen mag worden ingebracht in de verbinding. Dat staat belangrijke en noodzakelijke volkshuisvestelijke investeringen in de weg. Concreet gaat het onder meer om de casuïstiek rondom de realisatie van woonwagens en

woonwagenstandplaatsen en casuïstiek rondom de levering van duurzame energie aan woningen.

Met de voorgestelde toevoeging van het derde lid aan artikel 12 van het BTIV wordt deze bepaling meer ingericht naar het achterliggende principe – zoals reeds voor andere bepalingen uit de Woningwet en onderliggende regelgeving per 1 januari 2022 is gedaan – waarbij de Aw in concrete gevallen een ontheffing kan verlenen op basis van een toets aan de gestelde criteria. In dit geval toetst de Aw of het in te brengen vermogen bestemd is voor de doelgroep en werkzaamheden die de Woningwet in artikel 47 op het oog heeft bij diensten van algemeen economisch belang. In de gevallen waarbij dit niet (of niet geheel) het geval is, wordt bezien of een ontheffing om tussentijds vermogen in te brengen in een verbinding toch kan worden verleend vanwege het belang van de volkshuisvesting, zoals bijvoorbeeld in het kader van de levering van duurzame energie aan woningen. Op basis van de criteria zoals opgenomen in het derde lid van artikel 12 van het BTIV zal de Aw voor een individuele aanvraag voor een ontheffing maatwerk kunnen leveren.

In de praktijk blijkt, specifiek waar het gaat om de realisatie van woonwagens en woonwagenstandplaatsen en de levering van duurzame energie aan woningen, dat deze investeringen niet altijd rendabel te realiseren zijn hoewel deze investeringen vanuit volkshuisvestelijk oogpunt wel wenselijk of zelfs noodzakelijk zijn. Bijvoorbeeld omdat zonder aansluiting van (DAEB-)woningen op een collectief warmtenet een woningcorporatie niet betrokken wordt in de realisatie van nieuwbouwwoningen door andere partijen, zoals de gemeente of een projectontwikkelaar. Per concreet geval zal de Aw toetsen of op grond van de geformuleerde criteria een ontheffing kan worden verleend. Daarmee wordt gewaarborgd dat geen onaanvaardbaar risico op weglek van maatschappelijk gebonden vermogen zal ontstaan, terwijl tegelijkertijd voor de volkshuisvesting wenselijke ontwikkelingen beter kunnen worden gerealiseerd. Bij de mogelijke verlening van een ontheffing zal door de Aw ook worden getoetst wat de gevolgen daarvan zouden zijn voor de financiële continuïteit van een toegelaten instelling. Ook bij andere dan de genoemde casuïstiek zal de afweging of een ontheffing kan worden verleend, op dezelfde wijze op basis van het aangevulde artikel 12 plaatsvinden.

De Aw zal in het kader van artikel 12 van het BTIV de beleidsregels aanpassen, zodat vooraf helder is hoe de Aw een concrete aanvraag voor ontheffing zal beoordelen.

Dat de middelen worden ingezet vanuit de verbonden onderneming ten behoeve van de doelgroep zoals opgenomen in artikel 47 Woningwet is daarbij het uitgangspunt. Het verruimen van de ontheffing is uitdrukkelijk niet bedoeld ten behoeve van het uitvoeren van marktactiviteiten in de vorm van bijvoorbeeld middenhuur of bedrijfsmatig onroerend goed.

3.2 Differentiatie inkomensgrens

Verlenging tijdelijke verhoging DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens

Per 1 januari 2022 is de tijdelijke maatregel in werking getreden waarbij de DAEB¹-inkomensgrens² wordt gedifferentieerd voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Sinds de differentiatie is de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens gehandhaafd op het niveau van 2021 en daarmee vastgesteld op € 40.765 (prijspeil 2022) en is de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens vastgesteld op € 45.014 (prijspeil 2022). Na inwerkingtreding zijn deze inkomensgrenzen per 1 januari 2023 en 1 januari 2024 geïndexeerd. Per 1 januari 2024 is de DAEB inkomensgrens € 47.699 euro voor eenpersoonshuishoudens en € 52.671 euro voor meerpersoonshuishoudens.

De tijdelijke maatregel loopt af op 1 januari 2025, maar de noodzaak tot differentiatie van inkomensgrenzen is nog minstens net zo groot als drie jaar geleden. Zoals hierna nader wordt toegelicht, is het woningtekort nog nijpender dan op het moment van inwerkingtreding. Meerpersoonshuishoudens hebben nog altijd weinig kans op het vinden van een passende betaalbare woning in de private sector. Wanneer de differentiatie van de inkomensgrens niet wordt voorgezet, betekent dit dat meerpersoonshuishoudens met een inkomen van € 47.699 tot € 52.671 niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dit zijn huishoudens met een middeninkomen die op dit moment in de knel zitten op de woningmarkt.

Tijdelijke maatregel verlengen voor 5 jaar

De huidige differentiatie van de inkomensgrens is een tijdelijke maatregel van drie jaar en loopt tot 1 januari 2025. De differentiatie wordt met een extra vijf jaar verlengd. Het kabinet stelt voor deze maatregel met vijf jaar te verlengen, omdat de huidige krapte op de woningmarkt zeker tot 2030 loopt. In de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA), die is uitgewerkt in zes inhoudelijke programma's, is aangegeven hoe ervoor gezorgd wordt dat er meer betaalbare woningen komen, de woonlasten beter betaalbaar worden, woningen worden verduurzaamd en kwetsbare wijken meer perspectief krijgen. In de NWBA is opgenomen dat 981.000 nieuwe woningen tot en met 2030 worden gerealiseerd om tot een evenwichtige situatie op de woningmarkt te komen. Daarnaast is opgenomen dat twee derde van deze woningen betaalbaar moeten worden zodat er meer woningen beschikbaar komen voor middeninkomens en lagere inkomens.³

Beperkte kans voor meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen

In Nederland zijn in totaal 8,3 miljoen huishoudens, waarvan 2,6 miljoen huishoudens met een of meer kinderen.⁴ Uit cijfers van het Nibud blijkt dat meerpersoonshuishoudens met een middeninkomen relatief minder bestedingsruimte voor wonen hebben dan eenpersoonshuishoudens met een vergelijkbaar inkomen. Dit komt doordat een meerpersoonshuishouden over het algemeen hogere uitgaven heeft voor (overig) levensonderhoud dan een eenpersoonshuishouden. Een deel van de

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

² De DAEB-inkomensgrens heeft tot doel om de doelgroep waarop toegelaten instellingen (woningcorporaties) zich met name moeten richten af te bakenen en daarmee te voorkomen dat deze woningen vaker dan toegestaan worden toegewezen aan huishoudens die financieel niet zijn aangewezen op deze woningen.

³ Staat van de Volkshuisvesting – Voortgang van de Nationale Woon- en Bouwagenda 2023.

⁴ CBS, 2023, Dashboard 'bevolking', tabel 'groei bevolking en huishoudens'.

meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen heeft daardoor meer moeite dan eenpersoonshuishoudens met een vergelijkbaar inkomen om een huur boven de liberalisatiegrens⁵ (in 2024: € 879,66) of een hypotheek te betalen. Met name een paar met eenverdiener en één of meer kinderen, en een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens, heeft moeite een huurprijs boven de liberalisatiegrens te betalen. Deze doelgroep kan een maximale huurprijs tussen de circa € 800 en € 900 betalen.⁶ Uit cijfers van CBS blijkt dat huishoudens met kinderen zich lastig een dure huurwoning kunnen veroorloven. Eenoudergezinnen met thuiswonende minderjarige kinderen hebben het hoogste risico op armoede. In 2022 moest 11.2%⁷ van deze doelgroep rondkomen met een inkomen onder de lage-inkomensgrens.⁸

Door de schaarste aan woningen kunnen er hoge huren worden gevraagd. Daardoor komen mensen met een middeninkomen moeilijker aan een betaalbare huurwoning of worden zij geconfronteerd met hogere woonlasten. Waar eerder nog gold dat dit vooral een probleem was in de grote steden in de Randstad, is het inmiddels duidelijk dat de positie van middeninkomens ook buiten de Randstad onder druk staat. Ondanks diverse maatregelen ten behoeve van de betaalbaarheid van het huren en het versnellen van nieuwbouw, is dit probleem niet snel te verhelpen. Er zijn in Nederland circa 540.000 huishoudens met een middeninkomen.⁹ Middeninkomens zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen van 44.035 euro tot 57.573 euro en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van 48.625 euro tot 76.764 euro (prijsspeil 2023). Dit betreft een zeer diverse groep huishoudens. Veel maatschappelijk relevante beroepen en beroepen waarvoor het gezien de werktijden prettig is om dichtbij werk te wonen, kennen een salarisniveau dat leidt tot een middeninkomen. Denk hierbij aan leraren, verpleegkundigen en politieagenten.

Uit onderzoek van Regioplan blijkt dat de helft van de ondervraagde leraren die graag in Amsterdam wil blijven werken, de woningmarkt als belemmering zien bij het solliciteren op een vacature in het Amsterdamse onderwijs.¹⁰ Dit heeft als gevolg dat huishoudens met maatschappelijk relevante beroepen, wanneer er sprake is van gezinsuitbreiding, de stad uit trekken. En zelfs buiten de grote steden, is het vinden van een betaalbare woning passend voor een meerpersoonshuishouden, zeer complex. De omvang van de gevolgen van de woningmarktcrisis op de arbeidsmarkt is de afgelopen jaren toegenomen. Dit wordt bevestigd in een pleidooi van vakbonden FNV, Algemene Centrale Overheidspersoneel (ACOP), de Nederlandse Politiebond (NPB) en de Algemene

⁵ De liberalisatiegrens is het bedrag dat de grens markeert tussen een sociale-huurwoning en een woning in de vrije sector.

⁶ Betaalbare huren, berekeningen voor het Ministerie van BZK 2022. Tabel 2.

⁷ CBS, 2023, StatLine, tabel 'Laag en langdurig laag inkomen van personen; huishoudenskenmerken'.

⁸ De lage-inkomensgrens staat voor een vast koopkrachtbedrag dat jaarlijks wordt gecorrigeerd voor de prijsontwikkeling. Vanaf verslagjaar 2021 gebeurt de correctie op basis van consumentenprijsindexcijfers volgens de nieuwe methode. De lage-inkomensgrens voor een paar zonder kinderen was dat 1 690 euro, en met twee minderjarige kinderen 2 300 euro. Voor een eenoudergezin met twee minderjarige kinderen bedroeg de grens 1 830 euro.

⁹ Programma Betaalbaar Wonen, mei 2022.

¹⁰ Regioplan (2018), Een eigen huis... onderzoek naar de relatie tussen de Amsterdamse woningmarkt en het lerarentekort.

Onderwijsbond (AOB).¹¹ Werknemers kunnen niet dichtbij werk wonen door te hoge huurkosten en een tekort aan betaalbare woningen. Er is daardoor sprake van een enorm lerarentekort, onderbezetting bij de Politie en de ouderenzorg komt in een van de grootste maatschappelijke crises.

Ten tijde van de inwerkingtreding van de tijdelijke maatregel met de differentiatie van de DAEB-inkomensgrenzen bedroeg het woningtekort 3,9%, ofwel 315.000 woningen. Uit de Primos-prognose uit 2023¹² blijkt dat het woningtekort is toegenomen tot 4,8%, ofwel 390.000 woningen is. De groei van het woningtekort is hoger door de verwachte bevolkingsgroei en huishoudensverdunding. In de periode 2022-2030 zijn 981.000 woningen tot en met 2030 nodig om het woningtekort terug te dringen.¹³

Om een passende betaalbare woning te vinden, is het kabinet van mening dat lagere middeninkomens specifieke ondersteuning nodig hebben. Om die reden wordt de differentiatie van de inkomensgrens verlengd en worden meerpersoonshuishoudens met een (laag) middeninkomen tot € 52.671 (prijspeil 2024) meegenomen met toewijzingen van vrijkomende sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep van toegelaten instellingen. De huidige DAEB-inkomensgrens van € 47.699 (prijspeil 2024) voor eenpersoonshuishoudens blijft behouden.

Meerpersoonshuishoudens met een middeninkomen in de private huurmarkt

Het alternatief voor meerpersoonshuishouden met een (laag) middeninkomen is beperkt in de private huurmarkt. Het aantal private huurwoningen onder de liberalisatiegrens is gedaald van 555.000 tot 457.000 (-18%). Het aantal woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens is sterk toegenomen. In 2018 werden nog 354.000 private huurwoningen verhuurd in de vrije sector, in 2021 was dat aantal gegroeid tot 509.000 (+44%). Daarbinnen nam het aantal private huurwoningen met een dure huur (vanaf € 1.000) het sterkst toe: van 136.000 in 2018 tot 239.000 in 2021 (+76%).¹⁴ Het dure huursegment is voor deze doelgroep onbereikbaar.

Naast het beperkte aanbod van betaalbare woningen in de private huurmarkt, is de enige mogelijkheid voor een meerpersoonshuishouden met een middeninkomen een woning met een hoge huurprijs of een woning die qua grootte niet passend is voor een huishouden dat uit twee of meer personen bestaat. De woningen in het dure huursegment worden verhuurd voor een prijs die niet meer in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. In 2018 had 28% van de middenhuurwoningen een hogere huurprijs dan de maximale huurprijs die berekend kan worden voor de kwaliteit op basis van het Woningwaarderingstelsel (WWS). In 2021 was dit aandeel toegenomen tot 41%.¹⁵

¹¹ 30 januari 2023. Open brief van Bas van Weegberg (lid dagelijks bestuur FNV en voorzitter ACOP); Kitty Jong (vicevoorzitter FNV); Nine Kooiman (voorzitter NPB) en Tamar van Gelder (voorzitter AOB). Titel: Het land schreeuwt om de Wet Betaalbare Huur.

¹² Primos-prognose is een prognosemodel op gemeente- en buurtniveau voor bevolking, huishoudens en woningvoorraad naar diverse kenmerken.

¹³ ABF Research (2023). Primos-prognose 2023. Verkregen via: Rapportage Primos-prognose 2023.

¹⁴ Programma Betaalbaar Wonen, mei 2022.

¹⁵ Woon2021.

In 2023 stegen de huren bij bewonerswisseling gemiddeld met 10,9%.¹⁶ Door de forse stijging van de huurprijzen in de vrije sector in de afgelopen jaren zijn middenhuurwoningen bij een bewonerswissel vaker doorgeschoven naar het dure segment. Het aandeel vrijkomende vrije huurwoningen dat in het middensegment wordt verhuurd, daalde van ruim 80 procent in 2016 naar 45 procent in 2022. In de grote vier steden kwam in 2022 slechts 30 procent van de vrijgekomen vrije huurwoningen in het middensegment terecht. Hierdoor wordt het voor woningzoekende middeninkomens steeds moeilijker om een betaalbare woning te vinden. Hierdoor biedt de private markt aan meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens (wanneer differentiatie enkel geldt tot de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens) een zeer beperkte kans op het vinden van een betaalbare passende huurwoning.

Het wetsvoorstel betaalbare huur moet ervoor zorgen dat ook mensen met een middeninkomen een betaalbare huurwoning kunnen krijgen. De gereguleerde huur wordt met deze wet uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment tot en met 186 punten die volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS) maximaal 1.123 euro per maand gaan kosten (prijspeil januari 2024). Voor de definitie van een middeninkomen wordt er bij het wetsvoorstel betaalbare huur ook onderscheid gemaakt tussen het inkomen van eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Volgens de definitie van het wetsvoorstel betaalbare huur zijn eenpersoonshuishoudens mensen met een inkomen van 47.699 euro tot 62.191 euro en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van 52.671 euro tot 82.921 euro (prijspeil januari 2024). Bij de vormgeving van de regulering van de middenhuur is er rekening mee gehouden dat de middenhuurwoningen betaalbaar moeten zijn voor deze inkomensgroepen en dat het aantal middenhuurwoningen dat beschikbaar komt aansluit de grootte van deze doelgroep. Juist daarom is het passend dat er ook bij DAEB-inkomensgrenzen onderscheid blijft worden gemaakt tussen eenpersoons- en meerpersoonshuishouden.

Meerpersoonshuishoudens met een middeninkomen in de koopmarkt

Door de sterke huizenprijsstijging is de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor woningzoekende middeninkomens de afgelopen jaren verslechterd. Dit komt onder andere ook doordat er veel beleggers actief zijn geworden in de koopsector. Daar waar de gemiddelde verkoopprijs in 2015 ongeveer 230.000 euro bedroeg, is deze gestegen tot ongeveer 416.000 euro in 2023.¹⁷ Tegelijkertijd is de hypotheekrente in die periode sterk gedaald, wat geld lenen goedkoper heeft gemaakt. Ondanks de goedkopere leningen is de betaalbaarheid van koopwoningen sinds 2017 verslechterd. In 2017 kon een huishouden met een gezamenlijk inkomen van 55.000 euro nog 52% van alle in dat jaar verkochte koopwoningen kopen. In 2021 was dat gedaald naar 21%. De recente rentestijging heeft de toegankelijkheid van de koopmarkt voor middeninkomens verder onder druk gezet. In december 2023 is het rentepercentage van nieuw afgesloten woninghypotheek 4,27%, dit was in december 2021 1,6%.¹⁸ De rentepercentages van hypotheeken houden verband met het inflatiepercentage. De verwachting is dat de inflatie

¹⁶ CBS, 2023, tabel 'Gemiddelde huurstijging en bewonerswisseling'.

¹⁷ CBS StatLine, 2023, tabel 'Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100'.

¹⁸ DNB, grafiek 1: Bancaire rente op zuiver nieuw afgesloten woninghypotheeken huishoudens.

in 2024 tot 3,9%¹⁹ afneemt. Dit is nog altijd hoger dan het doel van de ECB van 2%. Zolang de inflatie niet onder controle is, is een verlaging van de beleidsrente door de ECB niet waarschijnlijk en zal ook de hypotheekrente naar verwachting niet substantieel dalen.

Meerpersoonshuishoudens met een middeninkomen zijn aangewezen op de private huurmarkt of koopsector, waar een betaalbare passende woning niet beschikbaar is. Het is een uitdaging een betaalbare woning te vinden, en die ook nog eens passend is bij de grootte van het huishouden.

3.3. Beleidswaarde en marktwaarde

Op grond van artikel 35, tweede lid, van de Woningwet waarden toegelaten instellingen voor de jaarrekening hun vastgoed in exploitatie op basis van de actuele waarde. Artikel 31, lid 1, van het BTIV schrijft voor dat actuele waarde ingevuld wordt als “modelmatige marktwaarde”. De methode om de modelmatige marktwaarde (c.q. de marktwaarde in verhuurde staat) te berekenen is vervolgens uitgewerkt in bijlage 2 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: RTIV), ook bekend als het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In dit Handboek is tevens een methode bepaald voor het berekenen van de zogeheten beleidswaarde van het bezit van toegelaten instellingen. 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.

In de huidige situatie is de marktwaarde de grondslag voor de balans in de jaarrekening van de toegelaten instellingen. De beleidswaarde is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening.

Op 12 juli 2023 heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een brief aan de Tweede Kamer gestuurd met daarin de uitkomsten van een evaluatie naar beide waardebegrippen²⁰. In deze brief is een aantal verbetervoorstellen uitgewerkt voor beide waardebegrippen. Om de herkenbaarheid van de jaarrekening te vergroten en om recht te doen aan de getrouwheid van de jaarrekening ten behoeve van de accountantscontrole, is in deze brief ook het perspectief geschetst van het wisselen van plaats van beide begrippen in de jaarrekening. Deze wisseling van begrippen wordt met dit besluit doorgevoerd. Tevens komt met dit besluit de verplichting om een herwaarderingsreserve aan te houden te vervallen.

Het wisselen van plaats van de marktwaarde en de beleidswaarde in de jaarrekening houdt in praktische zin in dat de “actuele waarde” in het BTIV wordt uitgelegd als de beleidswaarde. De beleidswaarde vormt daarmee de grondslag voor de balans en de marktwaarde van het bezit wordt naar de toelichting op de jaarrekening verplaatst. De gedachte hierachter is dat de beleidswaarde meer recht doet aan de waarde van het

¹⁹ CPB, MEV2024, 2023 geharmoniseerde consumentenprijsindex.

²⁰ Kamerstukken 2022/2023 29453, nr. 563

bezit van de toegelaten instelling in het maatschappelijke verkeer. De marktwaarde in verhuurde staat blijft van belang, bijvoorbeeld voor situaties waarin een toegelaten instelling in financiële problemen terecht zou komen en (een deel van) het bezit zou moeten vervreemd.

Vastlegging in het RTIV

Het ligt voor de hand dat de wijze waarop de marktwaarde en beleidswaarde dienen te worden bepaald wordt vastgelegd op het niveau van de ministeriële regeling, de RTIV. In de huidige situatie wordt in het BTIV een aantal uitgangspunten voor de marktwaarde vastgelegd, terwijl de uitgebreidere uitwerking van de methodiek wordt geregeld via de RTIV. Hierdoor is het doorvoeren van gewenste wijzigingen onnodig complex. Door meer voorschriften vast te leggen op het niveau van de RTIV, ontstaat er meer ruimte om naar aanleiding van signalen uit de praktijk en in overeenstemming met de belangrijkste stakeholders wijzigingen in de methodiek te kunnen doorvoeren. Toekomstige wijzigingen kunnen hierdoor sneller worden ingevoerd.

Wisseling waardebegrippen

Met de voorgenomen wijziging van het BTIV wordt de wisseling van plaats van de twee waardebegrippen voorbereid. Naast deze BTIV wijziging is daarvoor ook een wijziging van de RTIV nodig. Op het moment dat de beleidswaarde de grondslag vormt voor de balans in de jaarrekening, vervalt tegelijkertijd het nut van het aanhouden van een herwaarderingsreserve. De herwaarderingsreserve geeft, kort gezegd, op de balans aan wat het niet-gerealiseerde deel van het vermogen is wanneer dat tegen actuele waarde wordt gewaardeerd. Indien de beleidswaarde op de balans staat vervalt de meerwaarde van het aanhouden van een herwaarderingsreserve, omdat de beleidswaarde een realiseerbare waarde is. Met deze wijziging vervalt daarom ook de verplichting voor toegelaten instellingen om op grond van artikel 2:390 BW een herwaarderingsreserve aan te houden.

Draagvlak en inwerkingtreding

In de brief van 12 juli 2023 wordt als voorwaarde voor deze wijzigingen aangegeven dat de verbetervoorstellen voor beide waardebegrippen dusdanig ver moeten zijn uitgewerkt dat er breed draagvlak is voor het verantwoord kunnen uitvoeren van de wisseling van plaats in de jaarrekening. Momenteel wordt er gewerkt aan het verbeteren van de waardebegrippen. Het is mogelijk dat de wisseling van plaats per 1 januari 2025 kan plaatsvinden. Of dat het geval is, zal in de loop van 2024 duidelijk worden. Om aan de gestelde voorwaarde te kunnen voldoen, wordt de inwerkingtreding van deze wijziging daarom geregeld via koninklijk besluit en kan daarmee separaat bepaald worden op welk moment de wijziging inwerking treedt. Indien er eind 2024 nog niet voldoende draagvlak is binnen de sector (op basis van gesprekken met Aw, Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW), Aedes en accountants) voor de wisseling van plaats van beide waardebegrippen, wordt de inwerkingtreding uitgesteld met één jaar of zoveel langer als noodzakelijk wordt geacht.

3.4 Administratieve diensten

Als toegelaten instellingen in een samenwerkingsverband samenwerken vereisen de Woningwet en het BTIV nu, dat een toegelaten instelling die een dienst verleent aan dat samenwerkingsverband, zoals het bijhouden van de administratie, die dienst ook verricht voor alle deelnemende toegelaten instellingen zelf. Dat is in de praktijk niet altijd wenselijk of nodig.

Toegelaten instellingen kunnen het in de praktijk wenselijk vinden om samen te werken in een verbinding, waaronder zowel sprake kan zijn van een samenwerkingsvennootschap of een andere rechtspersoon, om werkzaamheden effectiever uit te kunnen voeren. Samenwerking helpt bij de uitvoering van de volkshuisvestelijke taken van toegelaten instellingen en is daarom aan te moedigen, ook als dat vanuit een verbinding plaatsvindt waarin meerdere toegelaten instellingen deelnemen.

Artikel 52b van het BTIV regelt dat een toegelaten instelling diensten kan verlenen ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie van een met die toegelaten instelling verbonden onderneming. In de praktijk is gebleken dat de hieraan gestelde voorwaarden beperkend zijn en daarmee wenselijke vormen van onderlinge samenwerking in dit kader niet tot stand kunnen worden gebracht.

Met de aanpassing van onderdeel a, van artikel 52b, van het BTIV blijft de mogelijkheid bestaan dat diensten worden verleend in een een-op-een relatie tussen een toegelaten instelling en een verbinding, maar wordt daarnaast ook mogelijk gemaakt dat één van de samenwerkende toegelaten instellingen die diensten voor de verbinding verricht, als meerdere toegelaten instellingen in deze verbinding samenwerken. De toegelaten instelling die deze diensten voor de verbinding verricht hoeft in dat geval die diensten niet ook aan ieder van de in de verbinding deelnemende toegelaten instellingen te verlenen.

Artikel 52b, onderdeel b, van het BTIV wordt inhoudelijk niet gewijzigd. Deze bepaling ziet op een situatie waarin administratieve diensten worden verleend door een toegelaten instelling of diens verbonden onderneming aan een verbonden onderneming van een andere toegelaten instelling. In de gevallen waar artikel 52b, onderdeel b, van het BTIV op van toepassing is, blijft dus wel het vereiste bestaan dat dan zowel aan de andere toegelaten instelling als de met die toegelaten instelling verbonden onderneming administratieve diensten worden verleend. Dit vanuit de gedachte dat er in dat geval schaalvoordeel wordt geboden op het gebied van de bedrijfsvoering of administratie. Bijvoorbeeld omdat het gaat om de verbinding van een kleine woningcorporatie.

3.5 Inkomensbewijs na-reizigers

Inkomenstoets bij toewijzing

Woningzoekenden met een laag inkomen komen in Nederland in aanmerking voor een sociale huurwoning. Deze huishoudens zijn aangewezen op een sociale huurwoning, omdat zij elders op de woningmarkt geen betaalbare passende woning kunnen vinden. Om te borgen dat de sociale huurwoningen worden toegewezen aan een huishouden met een lager inkomen, vindt er bij de toewijzing een inkomenstoets plaats.

De inkomenstoets voor de DAEB-inkomensgrens en het passend toewijzen vinden door de toegelaten instelling tegelijkertijd plaats in één administratieve handeling. Indien het huishoudinkomen binnen de inkomensgrenzen voor passend toewijzen valt, staat daarmee tevens vast dat het betreffende huishouden behoort tot de 90% doelgroep in het kader van de DAEB. Het vaststellen van het huishoudinkomen aan de hand van een inkomensverklaring of een (voorlopige) aanslag IB van de Belastingdienst is verplicht, tenzij de uitzonderingsgevallen zoals omschreven in het BTIV bijlage 4 zich voordoen. De inkomenstoetsing vindt plaats aan de hand van gegevens van de Belastingdienst volgens schema A bijlage 4 BTIV. Schema B van bijlage 4 BTIV wordt gevolgd indien gegevens van de Belastingdienst ontbreken of er wordt uitgegaan van het actuele inkomen. Deze BTIV-wijziging vult de uitzonderingen aan op de inkomenstoets zoals genoemd in schema A van bijlage 4 van het BTIV.

Uitzondering op de inkomenstoets

In schema A van bijlage 4 van het BTIV worden uitzonderingen op de inkomenstoets opgenomen. Onder punt i. is een uitzondering opgenomen voor vergunninghouders *die, uitsluitend met medebewoners die statushouder zijn, vanuit een COA-voorziening een sociale huurwoning betrekken (een verklaring van het COA, niet ouder dan 6 maanden, volstaat)*. Dit betekent dat de uitzondering voor de inkomenstoets opgenomen in bijlage 4 uitsluitend geldt voor vergunninghouders en medebewoners die vergunninghouder zijn die een COA-verklaring kunnen overleggen. Bij de situatie dat een (andere) woning aan de referent en nareizigers wordt toegewezen, geldt dat de uitzondering op dit moment langer opgaat. De referent woont in de meeste gevallen al langer dan zes maanden in een sociale huurwoning, waardoor de verklaring van het COA niet langer geldig is. Daarentegen kan de referent vaak al wel een inkomensverklaring overleggen, omdat deze inmiddels bij Belastingdienst beschikbaar is. Bijlage 4 biedt echter geen ruimte voor deze combinatie van bewijsstukken. Dit maakt in sommige situaties dat de toegelaten instelling problemen ervaart bij de verantwoording van de toewijzing van de sociale huurwoning. De woning wordt dan verantwoord als niet-passend, omdat de bewijsdocumenten niet in lijn zijn met de gevraagde documenten zoals opgenomen in bijlage 4 van het BTIV en wordt daarom door de toegelaten instelling in de vrije toewijzingsruimte opgenomen. In sommige situaties wordt gewacht tot de nareizende familieleden een verklaring bij de Belastingdienst kunnen opvragen, wat veel tijd kost omdat er eerst een burgerservicenummer moet worden aangevraagd.

Gebruik vrije toewijzingsruimte

De huidige regelgeving past niet bij de praktijk en heeft aanpassing. De vrije toewijzingsruimte is met name bedoeld voor het bieden van maatwerk aan huishoudens met een urgentiestatus door het verlenen van voorrang, afwijken van de bij de huishoudgrootte en het inkomen horende aftoppingsgrens van het passend toewijzen en voorrang verlenen aan huishoudens met urgentie buiten de DAEB-doelgroep. Het is om deze reden niet wenselijk gebruik te maken van de vrije toewijzingsruimte in situaties waarbij er sprake is van een passende toewijzing, maar enkel de bewijsdocumenten niet voldoen aan de te nauwe regelgeving.

Uitzondering op toetsing belastingbescheiden

De uitzondering van de inkomenstoets gaat op dit moment niet op, omdat de huurder geen recente COA-verklaring meer heeft en de nareizende gezinsleden nog geen inkomensverklaring van de Belastingdienst kunnen aanvragen. Het is niet wenselijk te wachten tot de nareizende gezinsleden een BSN en inkomensverklaring ontvangen, omdat dit een lange tijd kan duren en het proces vertraagt. Daarom wordt voorgesteld dat een combinatie van bewijsdocumenten ook geldig is: voor de huurder een inkomensverklaring en de nareizende familieleden een COA-verklaring. De uitzondering op de inkomenstoets blijft gelden wanneer vergunninghouders en uitsluitend medebewoners die ook vergunninghouder zijn, vanuit een COA-voorziening een sociale huurwoning krijgen toegewezen. Met deze wijziging wordt een extra uitzondering toegevoegd in bijlage 4 onder 'uitzonderingen op de verplichte toetsing aan de hand van belastingbescheiden'. In de nieuwe situatie is een combinatie van bewijsdocumenten mogelijk bij de toewijzing van een woning aan een huurder (referent) en vergunninghouders uit een COA-voorziening. De vergunninghouders worden uitgezonderd op de verplichte toetsing aan de hand van belastingbescheiden, wat betekent dat de inkomenstoets bij toewijzing enkel plaatsvindt met gebruik van een inkomensverklaring (of andere belastingbescheiden) van de huurder (referent) en de vergunninghouders een COA-verklaring niet ouder dan zes maanden kunnen voorleggen.

3.6 Overcompensatie

Dit besluit strekt onder andere tot wijziging van de wijze waarop de overcompensatie voor toegelaten instellingen wordt bepaald. Overcompensatie is het deel van de compensatie die de toegelaten instelling niet toekomt, zoals bedoeld in artikel 104a van de Woningwet.

Vereenvoudiging formule

De formule waarmee de overcompensatie wordt berekend wordt in de praktijk als ingewikkeld ervaren. Voorgesteld wordt om deze formule te vereenvoudigen zodat de berekening daarmee gemakkelijker wordt en beter te begrijpen is zonder dat de werking of de uitkomst verandert. Tegelijkertijd wordt de formule ook aangepast om een technische omissie in de huidige formule te herstellen. In de berekening wordt ten onrechte een correctie gemaakt voor ontvangen staatssteun. Door deze correctie wordt er ingeval van overcompensatie een te laag bedrag berekend aan terug te vorderen compensatie. Aangezien er de afgelopen jaren geen sprake is geweest van overcompensatie, heeft deze omissie geen gevolgen voor de berekeningen van overcompensatie over de afgelopen jaren. Het is van belang dat met deze aanpassing van de formule voldaan blijft worden aan de Europese eisen.

De formule wordt als volgt aangepast:

$\text{dnr-daeb-gesch} + \text{tc} - \text{rn} \times \text{mw-daeb}$

Projectsteun in de berekening van overcompensatie

De voorgestelde wijziging met betrekking tot projectsteun zorgt voor een betere toepasbaarheid en reële uitkomst van de formule indien er bij een toegelaten instelling sprake is van ontvangen projectsteun.

Gegeven projectsteun wordt eenmalig meegeteld in de kasstroom van de ontvangende toegelaten instelling. Toegelaten instellingen die projectsteun ontvangen voor het uitvoeren van een bepaalde taak, zoals nieuwbouw of een verduurzamingsproject, hebben met de huidige formule een grotere kans op een uitkomst uit de formule die wijst op overcompensatie, terwijl dat feitelijk niet het geval is. Dit komt omdat de ontvangen projectsteun meetelt in de kasstroom, maar de formule geen rekening houdt met dat ook de DAEB-taak van de toegelaten instelling met het ontvangen van de projectsteun groter wordt, bijvoorbeeld doordat de projectsteun is gegeven voor nieuwbouw. Het rendement op het bestaande vastgoed wordt hierdoor op papier groter. De uitkomst is op dat moment niet reëel, er is namelijk geen sprake van overcompensatie of te veel ontvangen staatssteun, omdat een deel van de inkomsten, namelijk de projectsteun, in de praktijk wordt ingezet voor de DAEB-taak die niet wordt meegenomen.

In de overcompensatieformule is de in het betreffende boekjaar verkregen compensatie, berekend overeenkomstig artikel 61 lid 1 BTIV, als component opgenomen. Met deze wijziging wordt de berekening van compensatie zoals vastgelegd in artikel 61 lid 1 sub c BTIV gewijzigd. Voortaan wordt enkel de ontvangen projectsteun die meer bedraagt dan de onrendabele top van het betreffende project meegenomen in de berekening van de overcompensatie. Er is sprake van een onrendabele top indien de kostprijs van het vastgoed bestemd voor exploitatie hoger is dan de marktwaarde. Dit is mogelijk omdat bij de (eventuele) toewijzing van de projectsteun reeds wordt getoetst of de compensatie niet meer bedraagt dan de onrendabele top die de opgedragen taak met zich meebrengt. Als het bedrag hoger, en er dus meer wordt gecompenseerd dan de onrendabele top, wordt de projectsteun afgewezen. De eis dat niet meer gecompenseerd mag worden dan de onrendabele top behorend bij de DAEB-taak zit daarmee al in de beoordeling van de projectsteun verwerkt.

Tot op heden is in een beperkte mate projectsteun verleend, maar er is steeds meer vraag naar door grote uitdagingen en de krappe financiële positie van individuele toegelaten instellingen. Ook wordt er een beroep gedaan op solidariteit onder de toegelaten instellingen. Een voorbeeld van onderlinge solidariteit met projectsteun is bijvoorbeeld als toegelaten instelling X een project niet kan realiseren, hiervoor projectsteun aanvraagt en dit project door gaat dat geheven is bij meer vermogende toegelaten instellingen, toch mogelijk wordt gemaakt. Het risico op overcompensatie (en het terugbetalen daarvan) voor toegelaten instelling X dat daarmee gemoeid gaat is onwenselijk en kan de solidariteit belemmeren. Toegelaten instellingen zullen wellicht terughoudender worden met aanvragen omdat een deel van de compensatie wellicht in de staatskas zal belanden omdat deze moet worden terugbetaald. Om deze reden zal het draagvlak onder de betalende toegelaten instellingen afnemen, terwijl onderlinge solidariteit wel gewenst is gelet op de regionale verschillen in investeringscapaciteit en de regionale verschillen in de opgave. Om deze reden behoeft de overcompensatieberekening aanpassing op projectsteun en grotere omvang van de taak.

Actualisering rendementsnorm

In artikel 61 lid 3 BTIV is de rendementsnorm vastgelegd voor de boekjaren 2019 tot en met 2023. Lid 5 van dit artikel bepaalt dat met ingang van boekjaar 2024 de rendementsnormen telkens opnieuw voor een periode van vijf jaar worden vastgesteld. Met deze wijziging wordt de rendementsnorm voor 2024 vastgesteld per 1 januari 2025. De vaststelling van deze norm per 1 januari 2024 heeft enige vertraging opgelopen. Het per 1 januari 2025 vaststellen van de norm voor 2024 is in dit geval nog mogelijk. Middels deze internetconsultatie wordt kenbaarheid gegeven aan deze norm, waardoor toegelaten instellingen, indien nodig, vooruitlopend op de inwerkingtreding van dit besluit eventueel hun handelen al op deze norm kunnen aanpassen. Ook op andere wijze is kenbaarheid gegeven aan de nieuwe rendementsnormen. Daarnaast wordt verwacht dat, op basis van de door corporaties aangeleverde meerjarenbegrotingen (dPi2023), corporaties aan deze nieuwe normen kunnen voldoen.

De rendementsnormen zijn gebaseerd op de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (hierna Handboek). De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis die wordt gebruikt bij het berekenen van de netto constante waarde (NCW) en is gebaseerd op de marktwaarde van huurwoningen van toegelaten instellingen. Er zijn drie rendementsnormen vastgesteld, waarbij vooraf is bepaald in welke specifieke omstandigheden welke norm van toepassing is. Naast de rendementsnorm voor «reguliere» toegelaten instellingen, is er een afwijkende rendementsnorm voor categorale toegelaten instellingen die specifiek zijn gericht op huisvesting van ouderen, studenten, gehandicapten en zorgbehoevenden en voor toegelaten instellingen met woningbezit in een aardbevings- en/of fullregio.

Voortaan vallen ook toegelaten instellingen die zich specifiek richten op studentenhuisvesting of overige aandachtsgroepen (artikel 36 onderdelen a en c BTIV) onder de afwijkende rendementsnorm voor categorale toegelaten instellingen. Dit is omdat op basis van de kenmerken van het bezit van deze toegelaten instellingen een ander rendement redelijk is. Dit hangt samen met het afwijkende risicoprofiel van zorg- en studentenvastgoed en van vastgoed in aardbevings- en/of fullregio's, hetgeen tot uiting komt in een afwijkende rendementseis op de markt. De term krimpgebied is in 2023 in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 vervangen met de term fullregio. In dit besluit wordt daarom eveneens de term "fullregio" gebruikt.

De rendementsnorm voor «reguliere» toegelaten instellingen (niet in meerderheid in aardbevings- en fullregio's, geen categorale toegelaten instelling) is gebaseerd op de disconteringsvoet van een referentieobject uit het Handboek, zijnde 5,68%. Deze disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis die een marktpartij gebruikt om de netto contante waarde te bepalen van de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven van het referentieobject. Door de disconteringsvoet van het referentieobject te verminderen met de leegwaarde stijging op lange termijn, zoals opgenomen in het Handboek, wordt gekomen tot het redelijke directe rendement (rendement uit enkel verhuur). De rendementsnorm voor het directe rendement wordt dan, na aftrek van 2% leegwaarde stijging, 3,68%. Voor categorale toegelaten instellingen geldt een rendementsnorm van 5,70%. Ook hier geldt dat is aangesloten op disconteringsvoeten uit het Handboek die specifiek zien op de exploitatie van studenten- en zorggeschikte woningen. Voor toegelaten instellingen waarvan minimaal 50% van hun

woongelegenheden is gelegen in gebieden die op basis van bijlage 2 van het RTIV behoren tot fullregio's en/of aardbevingsgebieden geldt een rendementsnorm van 4,54%.

3.7 Novatie bij basisrenteleningen

Corporaties nemen soms woningen van elkaar over. Dat wordt ook wel taakoverdracht genoemd. Daarbij gaat niet alleen vastgoed over tegen marktwaarde, maar ook leningen met ongeveer dezelfde marktwaarde; zogenaamde activa/passiva-transacties. Dit helpt corporaties om te sturen op hun vastgoedportefeuille en het beheer daarvan, en om op sectorniveau uitvoering te (blijven) geven aan hun volkshuisvestelijke opgave.

De geldleningen betrokken bij een activa/passiva-transactie worden doorgaans genoveerd (schuldvernieuwing). Door schuldvernieuwing ontstaat juridisch gezien een nieuwe geldlening. De huidige tekst van artikel 107 van het BTIV beperkt corporaties in dit kader om bij activa/passiva-transacties basisrenteleningen te betrekken. Nieuwe basisrenteleningen zijn immers niet toegestaan op basis van deze bepaling. Met de aanpassing van artikel 107 van het BTIV wordt dit knelpunt weggenomen, zodat ook basisrenteleningen in het vervolg kunnen worden genoveerd in het kader van activa/passiva-transacties.

Scheefheid in gemeentelijke achtervangposities

Niet alleen in het kader van activa/passiva-transacties worden leningen genoveerd. Novatie van geldleningen is ook een manier om geldleningen onder het nieuwe achtervangregime²¹ te laten vallen. Omdat door novatie van een lening juridisch gezien een nieuwe lening ontstaat is voor die nieuwe lening automatisch het nieuwe achtervangregime van toepassing. Dit maakt oplossingen mogelijk voor verschillende soorten situaties waarin sprake is van een 'scheve' verhouding tussen de achtervangpositie van een gemeente ten opzichte van het DAEB-bezit dat corporaties hebben in die gemeente. Door aanpassing van artikel 107 van het BTIV wordt dit ook mogelijk in relatie tot basisrenteleningen.

De bedoeling van artikel 107 BTIV was destijds om de uitgifte van basisrenteleningen aan corporaties te beperken tot de afwikkeling van derivaten met toezichtbeperkende bepalingen. Er worden al geruime tijd geen nieuwe basisrenteleningen afgesloten door corporaties, ook niet als doorzaklening in verband met derivaten met toezicht belemmerende bepalingen. Voor dergelijke derivaten zijn corporaties sinds 2015 verplicht een plan van aanpak te hebben gericht op het afwikkelen van die derivaten. Hoewel het aantal basisrenteleningen binnen de sector dus niet langer toeneemt, geldt wel dat in de geborgde leningenportefeuille van WSW momenteel circa 13,7 procent van alle leningen (gemeten naar uitstaand bedrag) kwalificeert als een basisrentelening. Door de lange looptijden die verbonden zijn aan deze basisrenteleningen, neemt het bedrag van uitstaande basisrenteleningen slechts zeer geleidelijk af. In de periode totdat de looptijd van deze basisrenteleningen afloopt, is het noodzakelijk dat ook basisrenteleningen tussen corporaties onderling kunnen worden overgedragen om in de

²¹ Kamerstukken II, 2023/24, 29 453 nr. 565.

praktijk activa-passiva transacties aangaande de overdracht van woningbezit mogelijk te maken en om scheefheid in achtervangposities terug te brengen.

4. Verhouding tot hoger recht

4.1 Differentiatie inkomensgrens en staatssteun

Het DAEB-vrijstellingsbesluit en het EC-besluit van 2009

In Nederland is sociale huisvesting aangemerkt als een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Lidstaten kunnen een DAEB aanwijzen onder bepaalde voorwaarden, op grond van het besluit van de Europese Commissie (hierna: EC) van 15 december 2009 over Nederlandse woningcorporaties (hierna: EC-besluit van 2009)²² en op grond van het algemene DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 (hierna: DAEB-vrijstellingsbesluit).²³ Nederland is bij de compensatie voor sociale huisvesting gebonden aan zowel de algemeen geldende Europese regels uit het DAEB-vrijstellingsbesluit van 2012 (1) als aan het EC-besluit van 2009 (2).

1. In het DAEB-vrijstellingsbesluit staat onder welke voorwaarden compensatie aan ondernemingen belast met een DAEB (bijvoorbeeld toegelaten instellingen) verenigbaar is met de staatssteunregels.
2. Met het EC-besluit van 2009 is er duidelijkheid gecreëerd over de voorwaarden waaronder toegelaten instellingen in aanmerking komen voor de *bestaande* steunmaatregelen. De voorwaarden die voor de DAEB-activiteiten van toegelaten instellingen gelden, zijn verder in Nederlandse regelgeving uitgewerkt in de herziene Woningwet die op 1 juli 2015 in werking is getreden, het BTIV en de RTIV.

Met voorliggend besluit wordt de tijdelijke maatregel waarbij de DAEB-inkomensgrens wordt gedifferentieerd tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens, verlengd. Dat is noodzakelijk om meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen kans op een betaalbare huurwoning te bieden. Wanneer de DAEB-inkomensgrens wijzigt, dient daarbij rekening te worden gehouden met zowel het DAEB-vrijstellingsbesluit als het EC-besluit van 2009.²⁴ Bovenstaande is toegelicht in de brief

²² E 2/2005.

²³ Besluit 2012/21/EU; Pb EU L7/3 1.1.2012, p. 3–10.

²⁴ De Europese Commissie heeft Nederland verplicht tot het nemen van 'dienstige maatregelen' op grond van artikel 106, lid 2, VWEU en de DAEB-vrijstellingsbeschikking om ervoor te zorgen dat aan de EU-staatssteunregels wordt voldaan. Deze staan beschreven in paragraaf 111.5 van het EC-besluit van 2009. Een van de dienstige maatregelen betreft dat de toewijzing van sociale woningen wordt beperkt tot een duidelijk omschreven doelgroep van achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen. In het EC-besluit van 2009 wordt expliciet vermeld dat de omschrijving van de doelgroep voor sociale huisvesting moet zijn overeenkomstig de definitie in de DAEB-vrijstellingsbeschikking «achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen, welke door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden». Andere dienstige maatregelen zijn 'er moet een gescheiden boekhouding zijn tussen de DAEB-activiteiten en niet-DAEB activiteiten' en 'het aanbod van sociale woningen door de woningcorporaties moet worden afgestemd op de vraag van achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen'. Daartoe heeft Nederland toezeggingen gedaan die in paragraaf III.6 van het EC-besluit van 2009 zijn vastgelegd, zoals het afbakenen van de doelgroep met een inkomensgrens. In het EC-besluit van 2009 is tevens vastgelegd dat de dienstige maatregelen voldoen aan de Unierechtelijke regels voor DAEB en is expliciet getoetst aan de regels over staatssteun die is vrijgesteld van aanmelding.

over de EU-rechtelijke kaders rondom sociale huisvesting in Nederland.²⁵ De EC hecht belang aan een sociale mix en sociale cohesie en beschouwt sociale vermenging en sociale cohesie als legitieme doelstelling van openbaar beleid.²⁶

De differentiatie van de inkomensgrens naar huishoudsamenstelling past binnen de definitie²⁷ van sociale huisvesting van het DAEB-vrijstellingsbesluit, rekening houdend met het besluit van 2009. De maatregel wijzigt de DAEB niet; met de wijziging van de DAEB-inkomensgrens worden de taken van toegelaten instellingen nog steeds als DAEB aangemerkt, aangezien aan alle vereisten uit het DAEB-vrijstellingsbesluit wordt voldaan. Dat betekent dat de wijziging van de DAEB-inkomensgrens – conform de dienstige maatregelen die in het besluit van 2009 zijn vastgelegd – geschikt en noodzakelijk is en past binnen de gedeelde waarden van protocol nr. 26 bij het VWEU inzake kwaliteit, veiligheid en betaalbaarheid, gelijke behandeling en de bevordering van de algemene toegang en van de rechten van de gebruiker van de DAEB. Bovendien past de wijziging binnen de materiële en formele voorwaarden die de toepassing van het EC-besluit van 2009 en het DAEB-vrijstellingsbesluit vereisen inzake transparantie, toezicht op overcompensatie en verslaglegging.

Nederland is volgens de geldende staatssteunkaders niet geheel vrij om ruimere grenzen te stellen. Waar het EC-besluit van 2009 ziet op bestaande steunmaatregelen, biedt DAEB-vrijstellingsbesluit enige ruimte om aanvullende maatregelen te nemen.²⁸ Indien een maatregel, zoals de voorliggende wijziging van de verlenging van de differentiatie inkomensgrens, op basis van het DAEB-vrijstellingsbesluit mogelijk is, hoeft het niet te worden gemeld aan de EC. Er bestaat echter een risico dat de EC achteraf een onderzoek start (op grond van een klacht of op eigen initiatief) en oordeelt dat de maatregelen niet voldoen aan het DAEB-vrijstellingsbesluit. Na de inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit waarbij de inkomensgrenzen zijn gedifferentieerd, heeft de EC geen onderzoek gestart.

Geschiktheid, noodzakelijkheid en proportionaliteit van de DAEB-omschrijving

Het uitgangspunt van het DAEB-vrijstellingsbesluit is dat maatregelen moeten dienen om de toegang tot de Nederlandse woningmarkt te verbeteren voor «achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen, die door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden». De DAEB-doelgroep beslaat 47,6 procent van de Nederlandse bevolking.²⁹ Zoals eerder opgemerkt ondervindt de groep meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen nog steeds moeilijkheden bij het vinden van passende huisvesting. Omdat er sprake is van marktfalen waar het gaat om de mogelijkheid voor meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen om

²⁵ Kamerstukken II, 2020-2021, 29453, nr. 535

²⁶ E 2/2005, overweging 58

²⁷ Conform overweging 11 DAEB-vrijstellingsbesluit van 2012 (en considerans 16 van de DAEB-Vrijstellingsbeschikking 2005) dient sociale huisvesting te zijn voor «achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen, welke door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden».

²⁸ Kamerstukken II 2012/13 29453, nr. 277 en Kamerstukken II 2013/14, 33966, nr. 3.

²⁹ De DAEB-doelgroep op basis van cijfers uit het WoON21. Het gaat hier om alle huishoudens met een inkomen onder de DAEB-grens, inclusief huishoudens die nu nog onzelfstandig wonen maar in de toekomst wel zelfstandig kunnen gaan wonen (bijvoorbeeld studentenhuishoudens).

een betaalbare huurwoning te vinden, neemt het kabinet dan ook het standpunt in dat deze doelgroep valt binnen de afgebakende doelgroep voor sociale huisvesting en oordeelt zodoende dat de maatregel valt onder het DAEB-vrijstellingsbesluit. Met andere woorden: binnen de voorwaarden van het DAEB-vrijstellingsbesluit worden wijzigingen voorgesteld waardoor wonen betaalbaarder wordt voor de meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen omdat de solvabiliteitsproblemen van de huurders erdoor afnemen. Bij het vaststellen van de DAEB voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen, waar de maatregel in dit besluit komt te vallen, is rekening gehouden met de geldende Europese mededingingsregels. Zo is de DAEB voor sociale huurwoningen noodzakelijk, geschikt en proportioneel bevonden.

Het blijkt dat de doelstelling om personen te huisvesten die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting (zoals beschreven in het EC-besluit van 2009), onvoldoende is behaald voor de groep meerpersoonshuishoudens met lage middeninkomens bij de huidige inkomensgrens. Enerzijds is gebleken dat deze groep door hun inkomen nog steeds moeilijkheden ondervindt bij het vinden van passende huisvesting. Anderzijds is gebleken dat de private markt nog minder dan drie jaar geleden, een uitweg biedt voor huishoudens boven de DAEB-inkomensgrens.

Deze maatregel staat in verhouding tot het doel om de toegankelijkheid van het DAEB-segment tijdelijk te vergroten voor meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen terwijl tegelijkertijd alle kernelementen van de DAEB (toegankelijkheid, continuïteit en kwaliteit) voor de doelgroep verzekerd blijven. De tijdelijke verruiming van de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671 (prijsspeil 2023) dient specifiek het algemene belang om woonruimte aan te bieden voor deze groep naar sociaal aanvaardbare voorwaarden.

Toegelaten instellingen zijn de meest gerede partij om deze maatregelen uit te voeren, aangezien zij geen op winst gericht oogmerk hebben en de taak hebben om huishoudens met een laag (midden)inkomen te huisvesten. Op basis van het voorgaande is Nederland van mening dat deze potentiële doelgroep valt binnen de afgebakende doelgroep voor sociale huisvesting als beschreven in het EC-besluit en voldoet aan het algemene DAEB-vrijstellingsbesluit, waardoor de wijzigingen niet hoeven te worden gemeld.

Toetsing aan materiële en formele voorwaarden staatssteunregelgeving voor DAEB

De wijziging van de DAEB-inkomensgrens voldoet aan de vereisten die het EC-besluit van 2009 en het DAEB-vrijstellingsbesluit stellen aan: i) de aard en omschrijving van de DAEB (artikel 4 onder a en c van het DAEB-vrijstellingsbesluit); ii) en aan de toegelaten instellingen volkshuisvesting als beheerders van de DAEB (artikel 4 onder a DAEB-vrijstellingsbesluit). Op grond van de verplichtingen onder het EC-besluit van 2009 wordt omschreven welke bestaande steunmaatregelen van toepassing zijn, namelijk achtervanggarantie van de overheid op borgstelling voor leningen, sanerings- en projectsteun en verlaagde grondkosten door gemeenten. Om uitvoering te geven aan de voorwaarde dat de compensatie niet meer mag bedragen dan de kosten die noodzakelijk zijn voor het in stand houden van de DAEB-activiteiten plus een redelijk rendement, hanteert Nederland op grond van het EC-besluit van 2009 en de artikelen 4^e en 6 van

het DAEB-vrijstellingsbesluit de overcompensatieformule. Ten aanzien van de DAEB voor sociale huisvesting is in het BTIV een mechanisme tegen overcompensatie en een overcompensatieformule geregeld. De EC is – gelet op artikel 8, tweede alinea van het Vrijstellingsbesluit (inzake de informatieverschaffing over uitvoering DAEB) en de afspraken over de uitvoering van de dienstige maatregelen op grond van het besluit van 2009 – over deze implementatie geïnformeerd.

4.2 Overcompensatie

Deze wijziging voorziet in een vereenvoudigde formule, met een vernieuwde rendementsnorm en een aanpassing ten behoeve van projectsteun om overcompensatie van toegelaten instellingen te bepalen.

Staatssteun is in beginsel verboden en alleen onder bepaalde voorwaarden mogelijk, bijvoorbeeld om ervoor te zorgen dat DAEB-taken uitgevoerd kunnen worden. Overheden kunnen een onderneming met een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) belasten, als de markt deze diensten onvoldoende aanbiedt of als deze niet tegen maatschappelijk aanvaardbare voorwaarden wordt verricht. De verhuur van sociale huurwoningen is door de overheid aangemerkt als een openbare dienst, en aan toegelaten instellingen opgedragen als een DAEB. Om te zorgen dat toegelaten instellingen hun DAEB-activiteiten kunnen uitvoeren kunnen zij hiervoor financieel gecompenseerd worden: toegelaten instellingen kunnen bijvoorbeeld geborgde leningen afsluiten om sociale huurwoningen te financieren.

Op grond van het Europees recht mag er niet meer compensatie worden gegeven dan noodzakelijk is ter uitvoering van de DAEB, met daarbij een opslag voor redelijk rendement. Bij toegelaten instellingen wordt bepaald of dit het geval is door de in dit besluit opgenomen overcompensatieformule toe te passen. De berekening van overcompensatie in de Woningwet sluit aan op de Europese eisen, zoals vastgelegd in het EC-besluit uit 2009 en het voldoet aan het DAEB-pakket uit 2012, met name betreft dit artikelen 5 en 6 van het DAEB-vrijstellingsbesluit.

Ook het toekennen van projectsteun is een vorm van staatssteun. Om een aanvraag voor projectsteun goed te keuren moet het gaan om een afgebakend project, waarbij niet meer steun mag worden gegeven dan noodzakelijk (de onrendabele top) en waar een concrete resultaatverplichting tegenover staat. Die laatste eis sluit aan bij de Europese normen die er toe voeren dat niet meer gecompenseerd mag worden dan noodzakelijk is voor de uitoefening van de DAEB (met daarbij een opslag voor redelijk rendement). Daarmee wordt, bij de beoordeling van een aanvraag voor projectsteun nu ook al invulling gegeven aan de eisen die worden gesteld vanuit het Europees recht waardoor er geen risico is op overcompensatie. Wanneer er bij de aanvraag van projectsteun een risico is op overcompensatie, wordt de aanvraag immers afgekeurd.

5. Uitvoering, toezicht en handhaving

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 onderliggende regelgeving.

PM

6. Administratieve lasten

De wijzigingen in het BTIV die met dit wijzigingsbesluit worden doorgevoerd, hebben naar verwachting niet of nauwelijks een effect op de administratieve lastendruk. De wijzigingen zijn vooral bedoeld om te versimpelen, te verduidelijken en de handelingsruimte van toegelaten instellingen te verruimen. Indien er al sprake is van een effect op de administratieve lastendruk, is dat naar verwachting verwaarloosbaar of op onderdelen licht positief. Hieronder wordt per wijzigingsonderdeel een korte toelichting gegeven.

Inbreng vermogen in verbindingen van toegelaten instellingen

Artikel 21a, derde lid, van de Woningwet biedt al de mogelijkheid om een ontheffing te verlenen voor het tussentijds inbrengen van vermogen in een verbinding van de toegelaten instelling. Met de wijziging van artikel 12 BTIV wordt deze mogelijkheid slechts verruimd. Als er al sprake zou zijn van verandering in de administratieve lasten, dan is sprake van een vermindering omdat met de wijziging wordt beoogd beter aan te sluiten bij de volkshuisvestelijke praktijk, omdat werkzaamheden makkelijk kunnen worden verricht.

Differentiatie inkomensgrens

De differentiatie van de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens wordt op dit moment al gehandhaafd. Dat betekent dat er geen wijzigingen plaatsvinden in de lasten voor burgers en bedrijven.

Beleidswaarde en marktwaarde

De wijzigingen op het terrein van de beleidswaarde en marktwaarde behelzen voornamelijk het wisselen van de plaats van beide waardebegrippen in de jaarrekening. Hier gaat geen wijziging in de administratieve lastendruk mee gepaard. De overige wijzigingen hebben betrekking op het vervallen van de verplichting om een herwaarderingsreserve aan te houden. Naar verwachting leidt dit tot een beperkte vermindering van de lastendruk. Verder wordt de plaats in het wettelijk kader waarin de waardebegrippen worden beheerd in lijn gebracht door bepaalde voorschriften uit het BTIV te halen en op het niveau van ministeriële regeling te beleggen. Dit heeft geen effect op de lastendruk.

Administratieve diensten

De wijziging van het eerste lid, onderdeel a, van artikel 52b, leidt niet tot verandering in de administratieve lasten, of zal leiden tot vermindering hiervan. De wijziging beoogt de onderlinge samenwerking in een verbinding effectief te kunnen organiseren, waarbij meerdere toegelaten instellingen deelnemen. Daarmee wordt voorkomen dat iedere deelnemende toegelaten instelling zelfstandig voor een deel de administratie van een

verbinding dient uit te voeren, omdat één toegelaten instelling dat voor de volledige verbinding mag doen. Dat voorkomt onnodige administratieve lasten.

Overcompensatie

De overcompensatie wordt berekend op basis van de jaarlijks door toegelaten instellingen aan te leveren verslaggevingsinformatie over het afgesloten boekjaar (de dVi). De voorgestelde wijziging met betrekking tot de vereenvoudiging van de formule, zorgt ervoor dat de berekening van overcompensatie door toegelaten instelling en toezichthouder gemakkelijker wordt en minder tijd in beslag neemt. Echter, wordt door het verwerken van projectsteun in de formule een extra stap in de formule toegevoegd, wat weer meer tijd en energie kost. Met name bij toegelaten instellingen waarbij sprake is van projectsteun. Dit is echter gerechtvaardigd en wenselijk om een onjuiste uitkomst van de overcompensatieberekening te voorkomen.

De berekeningsmethode zal in de systemen moeten worden aangepast van de toezichthouder. Over de gegeven projectsteun en de daarbij behorende taak en controles kan vervolgens toezicht worden gehouden door Aw in het kader van hun reeds bestaande taak om de overcompensatie vast te stellen.

Inkomensbewijs na-reizigers

De toewijzing van de sociale huurwoning wordt door toegelaten instellingen uitgevoerd. De voorgestelde wijziging met betrekking tot het aanpassen van de bewijsdocumenten bij de inkomensstoets, zorgt ervoor dat de toegelaten instelling in sommige situaties het proces kan versnellen doordat er niet gewacht wordt op het BSN ten behoeve van de inkomensverklaring of dat toegelaten instellingen geen problemen ervaren met de verantwoording. Het zorgt ervoor dat de regels beter bij de praktijk aansluiten en bespaart daarmee de toegelaten instellingen tijd.

Novatie

Met deze wijziging wordt een bestaand knelpunt in de praktijk weggenomen, zodat bij verkoop van bezit tussen toegelaten instellingen ook basisrenteleningen onderling kunnen worden overgedragen. Deze wijziging leidt niet tot toename van administratieve lasten, maar zal eerder leiden tot het voorkomen van onnodige administratieve lasten of zelfs het afnemen daarvan.

7. Advisering Adviescollege toetsing regeldruk

PM

8. Financiële gevolgen

PM

9. Consultatie

PM

10. Inwerkingtreding

De voorgenomen wijzigingen treden allen in werking per 1 januari 2025, met uitzondering van de wijzigingen gerelateerd aan het 'wisselen' van de begrippen beleidswaarde en marktwaarde. Deze wijzigingen – opgenomen in artikel II – kunnen op een ander , bij koninklijk besluit te bepalen, moment in werking treden.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel I

Onderdeel C

Aan artikel 12 worden nieuwe gevallen toegevoegd waarin de minister ontheffing kan verlenen. Deze nieuwe ontheffingsgronden hebben gestalte gekregen in onderdeel d van dit artikel. Voor de leesbaarheid is besloten het tweede en eerste lid samen te voegen.

Onderdeel H

Met de wijziging van onderdeel H wordt de verhouding tussen het eerste en het derde lid van artikel 56 beter inzichtelijk gemaakt. In de gevallen waarin het derde lid van toepassing kan zijn gaat het om situaties waarin toegelaten instellingen het inkomen van vergunninghouders die verblijven in het COA moeten bepalen in het kader van het bepalen van recht op huurtoeslag. Hierbij is geen opgestelde en ondertekende verklaring nodig, omdat de samenstelling van het huishouden reeds blijkt uit een verklaring van het COA die dient te worden overlegd.³⁰

Onderdeel G

Met de wijzigingen van artikel 52b is beoogd de voorwaarden voor het verlenen van diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie door een toegelaten instelling aan een verbonden onderneming te verruimen. Daarnaast zijn enkele redactionele aanpassingen gedaan.

Met de aanpassingen in onderdeel a wordt het mogelijk voor toegelaten instellingen om in het artikel beschreven diensten te verlenen aan ondernemingen die aan de toegelaten instelling verbonden zijn, waarbij de toegelaten instelling (eventueel samen met andere toegelaten instellingen) meer dan de helft van het stemrecht heeft of hebben in de algemene vergadering of meer dan de helft van de bestuurders kan of kunnen benoemen of ontslaan. Met deze aanpassing is beoogd de kring van gevallen waarin het aanbieden van dergelijke diensten mogelijk is te verruimen.

Onderdeel a biedt alleen ruimte voor gevallen waarbij de verbonden onderneming verbonden is met de toegelaten instelling die de diensten gaat verlenen. Onderdeel b is gericht op situaties waarin dit niet zo is.

Daarnaast worden er enkele aanpassingen gedaan in het tweede lid. Hierbij is aansluiting gezocht bij de bepalingen opgenomen in artikel 24a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Onderdeel I

Artikel 61 wordt op enkele punten gewijzigd. Zo wordt de overcompensatieformule versimpeld, en wordt op de in dat jaar ontvangen totale compensatie het aandeel van

³⁰ Zie ook de toelichting op het Besluit van 6 juni 2017 tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen (*Stbl. 2017, 240*)

subsidies beperkt tot het deel boven de onrendabele top. Ook worden de rendementsnormen voor de periode 2024 tot en met 2029 vastgesteld. Hiermee wordt uiting gegeven aan het zesde lid van artikel 61, waarin is opgenomen dat met ingang van 2024 de rendementsnormen voor vijf jaar worden vastgesteld. Het meerjarig vastleggen van rendementsnormen is mogelijk omdat er enkel gebruik wordt gemaakt van het direct rendement.³¹

Daarnaast komen twee leden te vervallen. Deze zien op afwijkende regels voor het bepalen van overcompensatie in voor de jaren 2018, 2019 en 2020. Deze regels zijn materieel uitgewerkt en kunnen daarom komen te vervallen.

Onderdeel J

Van schuldvernieuwing is er sprake indien bij een overeenkomst enerzijds door de schuldeiser afstand wordt gedaan van een vorderingsrecht (in de zin van artikel 160 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek) en er anderzijds een nieuwe verbintenis in het leven wordt geroepen waardoor er een nieuw vorderingsrecht ontstaat.

Het eerste lid, onderdeel b van dit artikel staat niet in de weg dat een schuldvernieuwing ertoe leidt dat de (financierings)voorwaarden van de nieuwe basisrentelening afwijken van de eerder afgesloten basisrentelening.

Wat wel wordt voorgeschreven is dat bij schuldvernieuwing een basisrentelening wordt vernieuwd middels een nieuwe basisrentelening en dus niet een andere vorm van schuld. Uit de definitie van de basisrentelening, opgenomen in artikel 1 van de Woningwet, volgt dat een basisrentelening voldoet aan de eisen voor het verstrekken van borging als opgenomen in de standaardleningovereenkomst van de borgingsvoorziening.

Daarnaast is opgenomen dat het natuurlijke einde van de looptijd als gevolg van de schuldvernieuwing niet verder in de toekomst kan komen te liggen dan het geval was geweest indien er geen sprake was geweest van schuldvernieuwing. Hiermee wordt geborgd dat schuldvernieuwing niet als gevolg kan hebben dat basisrenteleningen langer blijven bestaan. Ook is opgenomen dat de omvang van de vordering niet groter mag worden als gevolg van de schuldvernieuwing.

Onderdeel K

Met onderdeel K wordt bijlage 4 aangepast. Ten opzichte van de eerdere versie zijn er een beperkt aantal aanpassingen aangebracht.

Op enkele plekken werd verwezen naar 'de 80% doelgroep in het kader van DAEB'. Nu wordt er verwezen naar het percentage genoemd in artikel 48, eerste lid Woningwet. Dit percentage is vastgesteld op 92,5%, maar kan op grond van prestatieafspraken met gemeentes ook op een ander percentage worden vastgesteld.

³¹ Zie de toelichting van het Besluit van 4 mei 2021, houdende wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de aanpassing van de wijze waarop overcompensatie voor toegelaten instellingen wordt bepaald (*Stbl. 2021, 247*)

Daarnaast zijn enkele aanpassingen en verduidelijkingen aangebracht met betrekking tot de inkomensbewijzen van vergunninghouders. Verduidelijkt is dat vergunninghouders, die uitsluitend met medebewoners die vergunninghouders zijn en die een COA-verklaring kunnen overleggen, en die daarom zijn uitgezonderd van de inkomenstoets eveneens zijn uitgezonderd van de ondertekende inkomensverklaring.

Daarnaast is de COA-verklaring toegevoegd als uitzondering op de verplichte toetsing van belastingbescheiden. Hiermee wordt voorzien in situaties waarin de medebewoners niet allemaal een COA-verklaring kunnen overleggen. In die situatie kunnen de vergunninghouders met COA-verklaring deze overleggen, waarmee zij zijn uitgezonderd van de toetsing aan belastingbescheiden.

Ook is het begrip 'statushouder' vervangen door het begrip 'vergunninghouder' omdat dit beter overeenkomt met de verdere wettelijke terminologie.

Artikel III

Dit artikel voorziet in de inwerkingtreding van dit besluit. Dit besluit treedt in werking per 1 januari 2025, waarmee rekening wordt gehouden met de vaste verandermomenten en de minimale invoeringstermijn. Voor de artikel I, onderdelen A, E en G geldt dat deze inwerking zullen treden op een bij Koninklijk Besluit te bepalen moment.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

H.M. de Jonge