

Beleidskompasformulier voor **internetconsultatie**

Titel:

Besluit 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.

∞ Wie zijn belanghebbenden en waarom?

Alle partijen binnen de woningcorporatiesector, indirect huurders en woningzoekenden van woningcorporaties.

1. Wat is het probleem?

Toelichting

Wijziging bijstorten financiën in verbindingen

De Aw heeft geconstateerd dat er in de praktijk meerdere voorbeelden zijn in het kader van de uitbreiding van woonwagens en woonwagenstandplaatsen en deelname in netwerken van duurzame energievoorziening, waarbij het verbod op het tussentijds inbrengen van vermogen in een verbinding van een woningcorporatie een knelpunt vormt, waardoor volkshuisvestelijke investeringen niet of slechts beperkt tot stand komen. Dit heeft tevens negatieve gevolgen voor de beleidsdoelstellingen op het gebied van woonwagens (gemeenten dienen na te gaan of er behoefte is aan extra woonwagens en woonwagenstandplaatsen in hun gemeente) en het realiseren van duurzame nieuwbouw. Het deelnemen van woningcorporaties aan investeringen in duurzame energie (stadverwarming/WKO's) ten bate van de verwarming van woningen wordt door knellende regelgeving bemoeilijkt.

Overcompensatieformule

Bij de aanpassing van de overcompensatieformule is sprake van een aangepaste rendementsnorm vanaf boekjaar 2024 voor de duur van vijf jaar. De rendementsnormen worden telkens voor een periode van vijf jaar vastgesteld (Art. 61, lid 5 Btiv). De huidige rendementsnorm loopt tot en met 2023 (art. 61, lid 3 Btiv). Met ingang van het boekjaar 2024 moeten de rendementsnormen voor een periode van 5 jaren opnieuw worden vastgelegd. Aangezien de overcompensatie voor toegelaten instellingen pas na het boekjaar wordt vastgesteld is het mogelijk om deze met ingang van 1 januari 2024 te wijzigen.

Marktwaarde en beleidswaarde

De Woningwet schrijft momenteel voor dat woningcorporaties hun bezit in de jaarrekening moeten waarderen tegen "actuele waarde". Op het niveau van het BTIV (artikel 31) is bepaald dat de actuele waarde moet worden gelezen als "modelmatige marktwaarde". De modelmatige marktwaarde wordt bepaald op basis van het Handboek Marktwaardering (bijlage 2 van het RTIV). In dit handboek worden ook de stappen geschetst die gevolgd moeten worden om van de marktwaarde te komen tot een beleidswaarde, waarvan het idee is dat die waarde meer recht doet aan de feitelijke situatie omdat daarin rekening wordt gehouden met keuzes die de corporatie maakt vanuit hun taak als sociale verhuurder (zoals huurmatiging of het kiezen voor verhuur in plaats van verkoop). In juli 2023 is er een brief aan de Tweede Kamer gestuurd waarin de uitkomsten van een evaluatie naar de marktwaarde en beleidswaarde en de vervolgstappen zijn opgenomen. Uit de evaluatie is naar voren gekomen dat de beleidswaarde met een aantal aanpassingen meer bruikbaar en minder volatiel kan worden. Deze wijziging verloopt via een ander traject, waarin bijlage 2 van het RTIV wordt gewijzigd. Er is ook naar voren gekomen dat een onderzoek naar een andere bepaling van de marktwaarde gerechtvaardigd is. Aanvullend is ook naar voren gekomen dat het op termijn (wanneer de aanpassingen in beide waardebegrippen op voldoende draagvlak kunnen rekenen) gewenst is om beide waardebegrippen van plaats te laten wisselen in de jaarrekening.

Om deze wisseling mogelijk te maken is een wijziging van het BTIV nodig, met de strekking dat de actuele waarde zoals bedoeld in de wet niet meer wordt ingevuld als modelmatige marktwaarde, maar dat daarvoor in de plaats de beleidswaarde wordt gebruikt. Dit zou betekenen dat in de balans op de jaarrekening niet meer de marktwaarde maar de beleidswaarde komt. De marktwaarde kan dan verplaatst worden naar de toelichting op de jaarrekening.

Aanvullend op deze wijziging vervalt dan het belang van het op de balans aanhouden van een herwaarderingsreserve zoals bedoeld in artikel 390 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. De herwaarderingsreserve geeft inzicht in het niet gerealiseerde deel van de marktwaarde van het bezit. Indien de marktwaarde niet wordt gehanteerd voor de balans, heeft de herwaarderingsreserve geen toegevoegde waarde voor de balans. De verplichting om een herwaarderingsreserve aan te houden te laten vervallen, kan door het toevoegen van artikel 390 BW:2 aan artikel 30 lid 1 van het BTIV.

Verlengen differentiatie inkomensgrenzen

Per 1 januari 2021 is er sprake van een differentiatie van de eenpersoonshuishoudensgrens en meerpersoonshuishoudensgrens bij de inkomensstoets voor een sociale huurwoning. Dit is een tijdelijke maatregel van drie jaar. Per 1 januari 2025 vervalt de afwijking van de grens voor meerpersoonshuishoudens van eenpersoonshuishoudens, waarmee de differentiatie eindigt. Het is wenselijk deze differentiatie door te zetten en deze maatregel voor drie jaar te verlengen tot 1 januari 2028.

Uitzondering inkomensstoets voor nareizigers

Op dit moment staan een aantal uitzonderingen op de inkomensstoets in bijlage 4 van het BTIV opgenomen. Voor statushouders, uitsluitend met medebewoners die statushouder zijn, en vanuit een COA-voorziening een sociale huurwoning betrekken, hoeft geen inkomensstoets te worden gedaan. Hierbij is opgenomen dat een verklaring van het COA, niet ouder dan zes maanden, volstaat. Op het moment dat een statushouder al een woning heeft toegewezen gekregen en daarmee huurder is en later gaat verhuizen naar een grotere woning omdat nareizende gezinsleden zijn aangekomen, is er een probleem met de verantwoording van de toewijzing. De huurder kan inmiddels een inkomensverklaring aanleveren, maar de nareizende gezinsleden niet. De uitzondering van de inkomensstoets gaat 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. 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.

Momenteel is niet voorzien in een uitzondering waarbij een deel van het huishouden een inkomensverklaring kan overleggen, en een ander deel van het huishouden een recente COA-verklaring. Het is echter duidelijk dat diegenen die een COA-verklaring kunnen overleggen geen significant inkomen zullen genieten. Het is dus wenselijk om dit proces te versnellen.

Overdracht (noveren) basisrenteleningen tussen woningcorporaties

Op dit moment staat het Btiv niet toe dat nieuwe basisrenteleningen worden afgesloten (behoudens de situatie waar derivaten worden omgezet in een basisrentelening). Dit betekent dat in het geval van een activa/passiva transactie tussen corporaties en/of het opheffen van scheefheid in de gemeentelijke achtervang de basisrenteleningen niet van de ene naar de andere corporatie kunnen worden overgezet. Aangezien door novatie het totale risico niet toeneemt – er komen tenslotte geen nieuwe basisrenteleningen bij terwijl de leningvoorwaarden ongewijzigd blijven – is het wenselijk deze specifieke gevallen toe te staan.

c. Wat is het beoogde doel?

Met deze wijziging van het BTIV wordt uitwerking gegeven aan de uitkomsten van de evaluatie van de marktwaarde en beleidswaarde, krijgt de Aw meer beleidsruimte om volkshuisvestelijk wenselijke ontwikkelingen vanuit verbindingen van woningcorporaties toe te staan en daarop maatwerk toe te passen, en wordt de overcompensatieformule geactualiseerd en aangepast aan de huidige inzichten en de ontwikkeling op het gebied van projectsteun.

Het doel van de verlenging van de differentiatie van inkomensgrenzen is meerpersoonshuishoudens met een (laag) middeninkomen toegang te blijven geven tot een huurwoning die past bij hun financiële mogelijkheden. Het doel van de wijziging uitzonderingen op de inkomensstoets, is beter aan te sluiten bij de praktijk, vertraging in het proces en onbedoeld gebruik van vrije toewijzingsruimte voorkomen (namelijk wanneer de toewijzing niet aan de verantwoordingsregels voldoet). Ten slotte is het doel van het mogelijk maken van overdracht (novatie) van basisrenteleningen tussen woningcorporaties dat een blokkade wordt weggenomen tegen effectieve activa/passiva transacties tussen corporaties en het opheffen van scheefheid in de gemeentelijke achtervang.

d. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

Wijziging bijstorten financiën in verbindingen

Het voorstel betreft een wijziging van het bestaande artikel 12 van het BTIV, een andere wijze om dit te wijzigen is gezien de geldende regelgeving niet voorhanden.

Overcompensatieformule

De overheidsinterventie met de actualisering en wijziging van de overcompensatieformule is rechtvaardig omdat het van belang is dat woningcorporaties niet meer staatssteun ontvangen dan

noodzakelijk. Daarnaast kan de openstaande klacht bij de Europese Commissie gezien worden als aangrijpingspunt voor de aanpassing van de overcompensatieformule.

Marktwaarde en beleidswaarde

De toegelaten instellingen volkshuisvesting (ook wel woningcorporaties genoemd) hebben een wettelijke status en taakopdracht. Zij dienen zich te bewegen binnen het voor hen geldende wettelijk kader. Voor de investeringen die zij geacht worden te doen, lenen zij veel geld. De Staat staat (mede)garant voor € 80 miljard aan dergelijke leningen, en dit bedrag zal naar verwachting de komende jaren groeien tot € 130 miljard. Om meerdere redenen is het daarom relevant dat de woningcorporaties hun bezit op een goede en maatschappelijk gewenste manier waarderen.

Wijzigingen in de manier waarop de marktwaarde en beleidswaarde worden bepaald, hebben onder andere grote impact op de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties maar eveneens op de mogelijke terugverdien capaciteit wanneer sprake is van discontinuïteit (waar mogelijk de garantstelling van de Staat een rol in speelt). Bovenstaande rechtvaardigt overheidsinterventie t.a.v. de wijze waarop de waardebegrippen worden gehanteerd in de jaarrekening van de woningcorporaties.

Verlengen differentiatie inkomensgrenzen

De differentiatie is opgenomen in artikel 16 van het BTIV en eindigt per rechtswege op 1 januari 2025. Daarom is een wijziging van het BTIV de juiste optie deze differentiatie te verlengen.

Uitzondering inkomenstoets voor nareizigers

Het doel kan bereikt worden door aanpassing van de tekst in de uitzonderingen van de inkomenstoets in bijlage 4 BTIV waardoor toewijzing ook kan als niet alle leden van het gezin bij de toewijzing beschikken over een COA-verklaring, maar ook een inkomensverklaring kunnen aanleveren. Nog uitgezocht moet worden of deze wijziging ook moet worden doorgevoerd in bijlage 1 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Overdracht (novatie) basisrenteleningen

Om de overdracht van basisrenteleningen tussen woningcorporaties mogelijk te maken is een grondslag nodig in het BTIV.

e. Wat zijn de gevolgen van deze opties?

Wijziging bijstorten financiën in verbindingen

Er zijn geen gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu. Met deze wijziging wordt louter meer maatwerk voor woningcorporaties mogelijk gemaakt.

Overcompensatieformule

De aangepaste overcompensatieformule brengt mogelijk gevolgen met zich mee bij staatssteun voor woningcorporaties, namelijk wanneer er volgens de nieuwe formule sprake is van overcompensatie en de corporaties staatssteun moeten terugbetalen.

Marktwaarde en beleidswaarde

De wijzigingen in de manier waarop de waardebegrippen worden gehanteerd in de jaarrekening zullen naar verwachting beperkt zijn. Een werkgroep onder leiding van het WSW en met deelname van Aedes, de Aw en BZK verkent de mogelijkheden om tot een nieuwe methodiek voor het bepalen van de marktwaarde te komen. De wijzigingen in de beleidswaarde krijgen een plaats in bijlage 2 RTIV. Eind 2024 zal er meer duidelijkheid ontstaan over de uitkomsten van deze trajecten.

Verlengen differentiatie inkomensgrenzen

De gevolgen van het verlengen van deze tijdelijke maatregel is dat meerpersoonshuishoudens met een (laag) middeninkomen in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning. De differentiatie was oorspronkelijk opgenomen in de tussenperiode, waarin het benodigde aantal huurwoning wordt bijgebouwd maar er is in de huidige omstandigheden nog steeds sprake van schaarste aan betaalbare huurwoningen.

Uitzondering inkomenstoets voor nareizigers

Er zijn beperkte gevolgen voor deze BTIV-wijziging. Deze wijziging zal zorgen voor een versnelling van het proces wanneer er sprake is van verhuizing met nareizende statushouders.

Overdracht (novatie) basisrenteleningen tussen woningcorporaties

Overdracht van vastgoed met bijhorende leningen tussen woningcorporaties wordt vergemakkelijkt. Tevens kan de bestaande 'scheefheid' in de achtervangpositie van gemeenten i.h.k.v. de borgingsvoorziening worden beperkt, in lijn met een lopende pilot.

f. Wat is de voorkeursoptie?

Het aanpassen van de wet- en regelgeving, in dit geval artikel 12 (wijziging bijstorten financiën in verbindingen), artikel 61, waarvan in ieder geval lid 3 (overcompensatieformule), artikel 31 (marktwaarde en beleidswaarde), artikel 16 (Verlengen differentiatie inkomensgrenzen) en bijlage 4 (Uitzondering inkomenstoets voor nareizigers) en artikel 106 van het BTIV.

2. Wat is het beoogde doel?

[Toelichting](#)

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.

3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

[Toelichting](#)

De voorgestelde wijzigingen betreffen aanpassingen van een eerdere versie van het BTIV, om bestaande knelpunten voor de woningcorporatiesector weg te nemen. Derhalve wordt nu voorgesteld het BTIV op deze punten aan te passen.

4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

[Toelichting](#)

Met de beoogde wijzigingen wordt beoogd bestaande praktische knelpunten voor de woningcorporatiesector weg te nemen.

5. Wat is de voorkeursoptie?

[Toelichting](#)

Met de beoogde wijzigingen wordt beoogd de doelmatigheid van de voorschriften uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 te verhogen, zodat woningcorporaties hun volkshuisvestelijke taken in het vervolg nog beter kunnen vervullen. Gelijktijdig met deze internetconsultatie wordt de Autoriteit woningcorporaties gevraagd een toets te doen op de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudebestendigheid van de voorgestelde wijzigingen.