



Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 4 juli 2023, tot wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met aanpassing van het saneringskader

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;

Gelet op artikel 110b, zesde lid, en 110e, vierde lid, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

Besluit:

ARTIKEL I

De **Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015** wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1 wordt 'de Minister voor Wonen en Rijksdienst' vervangen door: 'de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening'.

B

De artikelen 44 en 44a vervallen.

C

Na artikel 43 wordt onder vernummering van hoofdstuk IV tot hoofdstuk V een nieuw hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk IV. Sanering

Artikel 44

1. De adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen zendt jaarlijks voor 1 april aan de minister een ontwerp voor de begroting voor het daaropvolgende kalenderjaar van de aan de taakvervulling door de adviescommissie verbonden uitgaven.
2. De adviescommissie brengt jaarlijks voor 1 april verslag uit van zijn werkzaamheden in het voorafgaande kalenderjaar. Dit verslag bevat in ieder geval een financiële verantwoording en wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de minister.

Artikel 44a

De adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen hanteert bij het onderzoek naar de investeringscapaciteit van toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 110e, eerste lid, onder b, van het besluit in ieder geval de volgende beoordelingscriteria:

- a. het vermogen van de toegelaten instelling aan de hand van de norm voor de solvabiliteit van 1.6 en norm voor de loan-to-value van 70%;
- b. de eigen volkshuisvestelijke opgaven van de toegelaten instelling; en
- c. de financiële gevolgen van het overnemen van (een deel van) de noodzakelijke DAEB-activiteiten op middellange termijn door de toegelaten instelling en de invloed daarvan op de ontwikkelingen in de financiële normen, bedoeld in onderdeel a.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking op het tijdstip waarop het Besluit van 19 juni 2023 houdende wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met aanpassing van het saneringskader (Stb. 2023, 236) in werking treedt.



Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge*



TOELICHTING

I Algemeen

1 Inleiding

Met deze regeling tot wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV) is uitwerking gegeven aan de wijziging van de Woningwet in verband met de aanpassing van het saneringskader¹ en de nadere uitwerking hiervan met een wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV).²

2. Aanleiding

In 2019 is bij de evaluatie van de herziene Woningwet ook het saneringskader voor woningcorporaties geëvalueerd. Op basis daarvan en de ervaringen met de twee saneringsaanvragen sinds de inwerking-treding van de herziene Woningwet in 2015, is het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet en het onderliggende BTIV in verband met de aanpassing van het saneringskader vormgegeven.

De uitgangspunten van het saneringskader, zoals opgenomen in de Woningwet in 2015, blijven van kracht. Sinds de wijziging van de Woningwet in 2015 is het verlenen van saneringssteun – geheel of gedeeltelijk – aan een woningcorporatie geen vanzelfsprekendheid meer. Saneringssteun moet gericht zijn op het voortzetten van de kerntaken van een woningcorporatie, de zogeheten noodzakelijke DAEB-werkzaamheden. Dat zijn activiteiten die behoren tot Diensten van Algemeen Economisch Belang zoals bedoeld in artikel 47 van de Woningwet en die in het kader van sanering noodzakelijk zijn bevonden voor het in stand houden van voldoende woonegelegenheden voor de corporatiedoelgroep in de gemeenten waar de woningcorporatie werkzaam is. Saneringssteun mag niet hoger zijn dan het bedrag dat noodzakelijk is om de betrokken DAEB-werkzaamheden voort te zetten. Daaronder wordt verstaan dat de vastgoedportefeuille die als noodzakelijke DAEB-werkzaamheden wordt aangemerkt door de Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen (hierna: adviescommissie) voor de lange termijn in stand gehouden kan worden, door investeringen in onder andere onderhoud en renovatie. Bij het bepalen van de hoogte van de toegekende saneringssteun gaat het daarom in beginsel niet om uitbreiding van de portefeuille met noodzakelijke DAEB-werkzaamheden.

De evaluatie van het saneringskader heeft aanleiding gegeven om een nadere invulling te geven aan het saneringskader. Met de wijziging van het saneringskader moet in de praktijk eerder duidelijk wordt welke activiteiten van een woningcorporatie in financiële problemen voortgezet moeten worden. Bovendien krijgen woningcorporaties in de regio een grotere verantwoordelijkheid bij het oplossen van het volkshuisvestelijke vraagstuk bij het voortzetten van het noodzakelijk DAEB, zodat sneller een oplossing wordt bereikt. De wijzigingen hebben betrekking op het stroomlijnen, verduidelijken en transparanter maken van het proces van saneringsaanvragen.

3. Inhoud van het voorstel

3.1. Algemeen

De wijziging van het BTIV in verband met het saneringskader bieden de grondslag om nadere voorschriften te stellen in de RTIV op grond van de nieuwe artikelen 110b, zesde lid, en 110e, vierde lid, van het BTIV. Beide artikelen hebben betrekking op de adviescommissie.

3.2. Nadere voorschriften over de ondersteuning van de adviescommissie en verantwoording

Ter uitwerking van artikel 110b, zesde lid, van het BTIV wordt met deze wijziging een nieuw artikel 44 geïntroduceerd. Hierin is vastgelegd dat de adviescommissie jaarlijks een begroting en een jaarverslag, met tevens een financiële verantwoording over de verrichte werkzaamheden, opstelt en ter goedkeuring aan de minister voorlegt. Dit is nodig omdat in artikel 110b, tweede lid, het BTIV is bepaald dat de minister voorziet in een secretariaat ter ondersteuning van de adviescommissie.

3.3. Nadere voorschriften over het beoordelingskader voor de adviescommissie

Artikel 110e, vierde lid, van het BTIV biedt de mogelijkheid om nadere voorschriften te stellen over het

¹ Wet van 13 oktober 2022 tot wijziging van de Woningwet in verband met aanpassing van het saneringskader (Stb. 2022, 443).

² Besluit van 19 juni 2023 tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met aanpassing van het saneringskader (Stb 2023, 236).



beoordelingskader van de adviescommissie als bedoeld in het eerste en derde lid van dat artikel. Voor artikel 110e, derde lid, van het BTIV wordt nu geen nadere uitwerking in de RTIV voorzien, omdat mee wordt gegeven welke elementen in ieder geval in het advies worden meegewogen maar daarbij ook ruimte wordt gelaten voor het toevoegen van aanvullende elementen in de weging van het advies

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

Die beoordeling door de adviescommissie dient plaats te vinden aan de hand van de volgende stappen:

- a) als eerste relatief eenvoudige stap, doet de adviescommissie een beoordeling op grond van de financiële ratio's van iedere regiocorporatie. De adviescommissie kan in dat kader de verschillende financiële ratio's uit het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) betrekken, maar waarbij geldt dat bij de beoordeling van de investeringscapaciteit van een regiocorporatie door de adviescommissie in het bijzonder gekeken zal worden naar de Interest Coverage Ratio (hierna: ICR) en Loan To Value (hierna: LTV) ratio's. In de RTIV is een ICR van 1,6 en een LTV van 70% vastgelegd. In beginsel wordt naar jaar vijf van de Prospectieve informatie (hierna: dPi) gekeken, waarbij de adviescommissie ook recente financiële gegevens meeneemt voor het vormen van een actueel oordeel. Is de investeringscapaciteit van een regiocorporatie beter dan de vastgelegde ICR en LTV ratio's, dan zal de adviescommissie verder onderzoeken of een regiocorporatie naar redelijkheid in staat geacht kan worden om een bijdrage aan het oplossen van de problematiek te leveren. Voldoet een regiocorporatie niet aan deze ratio's dan wordt deze niet verder in de beoordeling betrokken en zal van deze regiocorporatie niet worden gevraagd om noodzakelijk DAEB-activiteiten over te nemen;
- b) als tweede stap beziet de adviescommissie vervolgens de eigen volkshuisvestelijke opgaven van een regiocorporatie en zal die betrekken bij het oordeel of een regiocorporatie daadwerkelijk beschikt over additionele financiële middelen, zodat die vanuit financieel oogpunt ingezet zouden kunnen worden ten bate van het voortzetten van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden van de noodlijdende woningcorporatie; en
- c) als derde stap in de beoordeling onderzoekt de adviescommissie ook wat het overnemen van (een deel van) de noodzakelijke DAEB-activiteiten door een regiocorporatie voor financiële gevolgen heeft voor die regiocorporatie op middellange termijn en de invloed daarvan op de ontwikkelingen in de financiële ratio's.

Valt de beoordeling van een regiocorporatie door de adviescommissie op al deze drie punten positief uit, dan zal sprake zijn van additionele financiële middelen bij een regiocorporatie, die kunnen worden ingezet voor het overnemen van noodzakelijke DAEB-activiteiten.

Dit zijn de minimale criteria van het beoordelingskader. Voorgaande neemt niet weg dat er casus specifiek nog aanvullende beoordelingscriteria kan worden meegenomen door de adviescommissie.

4. Uitvoering, toezicht en handhaving

Eind maart 2023 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) gevraagd een handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudebestendigheid (HUF)-toets op de wijzigingen in de RTIV uit te voeren. Op 18 april 2023 heeft de Aw haar bevindingen gedeeld, die met name zien op de wijziging van artikel 44a RTIV. Geadviseerd is in de toelichting op te nemen over welk begrotingsjaar de financiële ratio's bepaald moeten worden en op welke wijze de adviescommissie de voornemens van de regiocorporaties meeneemt in haar oordeel. Ten slotte is geadviseerd de toelichting aan te vullen over de bruikbaarheid van de dPi. Het advies is overgenomen en de toelichting van de RTIV is in paragraaf 3.3 onder onderdeel b van de opsomming uitgebreid met het begrotingsjaar en toelichting van de dPi.

5. Gevolgen voor burgers en bedrijven

De gevolgen voor burgers en bedrijven zijn reeds in kaart gebracht bij de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met het saneringskader. Het wetsvoorstel geeft woningcorporaties, financiers en de burger van leningen eerder duidelijkheid over de voort te zetten activiteiten en mogelijke oplossing van de problemen. Zij zullen daarbij aangesproken worden op de door hen verstrekte leningen maar niet op aanvullende kosten om woningen in het sociale segment te behouden. Regiocorporaties worden verwacht woningen tegen de getaxeerde marktwaarde over te nemen, indien nodig op basis van een aanwijzing door de Aw. Het gevolg daarvan is dat andere woningcorporaties minder kosten voor sanering hebben. Het is voor de huurder vooral van belang dat de verkoop van woningen het huurcontract niet verbreekt. Zoals blijkt uit de memorie van



toelichting bij het wetsvoorstel zijn de kosten voor de aanvragende woningcorporatie beperkt tot interne kosten die samenhangen met de adviesaanvraag en de daarbij aan te leveren stukken, zoals voorheen ook al het geval was.

6. Regeldruk (ATR)

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het naar verwachting geen (omvangrijke) gevolgen voor de regeldruk heeft.

7. Consultatie

Deze wijziging van het RTIV is niet apart geconsulteerd. Daarbij geldt echter dat zowel de wijziging van het saneringskader in de Woningwet als de onderliggende wijziging in het BTIV wel zijn geconsulteerd. In de BTIV wijziging zijn de voorgenomen wijzigingen in het RTIV tevens aangekondigd. Ten opzichte hetgeen in de nota van toelichting bij de wijziging van het BTIV is vermeld over de nadere uitwerking in het RTIV, vinden in het RTIV geen aanvullende wijzigingen plaats. De Autoriteit woningcorporaties heeft een onderzoek uitgevoerd naar de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudebestendigheid van de voorgestelde wijzigingen. De andere stakeholders waarmee in het hele traject van wetswijziging, wijziging van het BTIV en de wijziging van het RTIV om te komen tot een aanpassing van het saneringskader nauw is samengewerkt, namelijk het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en koepelorganisatie Aedes zijn overigens wel in de gelegenheid gesteld te reageren op de voorgestelde wijziging van het RTIV, maar hebben daarvan geen gebruik gemaakt. Om deze redenen is afgezien van consultatie van deze RTIV wijziging.

II Artikelsgewijs

Artikel I

Onderdeel A

Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt om de definitie van 'minister' in artikel 1 te actualiseren.

Onderdeel B

Gezien de artikelen 44 en 44a materieel reeds zijn uitgewerkt wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om deze artikelen te benutten voor deze wijziging van het RTIV.

Onderdeel C

Gezien het wenselijk is voor de logische nummering van de hoofdstukken in het RTIV wordt hoofdstuk IV vernummerd naar V zodat voor het onderwerp van deze regeling hoofdstuk IV beschikbaar komt.

In artikel 44 (nieuw) wordt geregeld dat de adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen een begroting en een jaarverslag voor 1 april van elke kalenderjaar aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zenden. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze toelichting.

In artikel 44a (nieuw) wordt over de beoordeling van de investeringscapaciteit van toegelaten instellingen nadere voorschriften gegeven. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze toelichting.

Artikel II

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van deze regeling.

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge*