



## Reactie internetconsultatie: BTIV wijziging voor 7 onderwerpen

In deze reactie plaatst Aedes vereniging van woningcorporaties allereerst enkele praktische kanttekeningen bij diverse onderdelen van de consultatieversie van het *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*. Aanvullend doen wij een aantal suggesties voor mogelijke toekomstige verbeteringen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV).

### **Inbreng van vermogen in verbindingen van toegelaten instellingen**

Aedes verwelkomt de aanpassing in het BTIV waarmee corporaties vermogen in verbindingen kunnen inbrengen ten behoeve van volkshuisvestelijke investeringen die nu onnodig worden belemmerd. De in de consultatie beschreven argumentatie daartoe wordt door Aedes herkend en gedeeld. Het is voor corporaties belangrijk om vroegtijdig duidelijkheid te krijgen over de specifieke casus. Daarom is het wenselijk dat corporaties de betreffende casus al vroeg in het proces aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) kunnen voorleggen. Wel vragen wij ons af het noodzakelijk is dat de Aw de financiële gevolgen voor de toegelaten instelling (TI) van de inbreng van vermogen in verbindingen toetst. Uit de consultatiestukken blijkt ook niet waarom het huidige financiële toezicht ontoereikend zou zijn in deze gevallen.

Daarnaast bestaan er andere gevallen waarin het nodig kan zijn waarin de corporatie vermogen inbrengt in een verbonden organisatie.

Ten slotte hebben wij bezwaar tegen de passage op blz. 7 van de toelichting, waarin bedrijfsmatig onroerend goed en middenhuur expliciet wordt uitgezonderd. Deze specificatie strookt ook niet met het voorgestelde onderdeel d van artikel 12 dat expliciet mogelijk maakt om vermogen te verschaffen als dat daarmee het belang is van de volkshuisvesting ex artikel 45 van de wet wordt gediend. Dus ook in het belang van niet daeb activiteiten. In specifieke situaties kan het, in het belang van de volkshuisvesting, soms noodzakelijk zijn dat een woningcorporatie extra investeert in aangegane verbindingen die bestemd zijn voor het uitvoeren van niet daeb activiteiten. De toelichting op blz. 7 dreigt de interpretatie van het wijzigingsbesluit op voorhand te restrictief te maken. Ons verzoek is daarom de betreffende passage uit de toelichting te verwijderen en een open norm te hanteren.

### **Differentiatie inkomensgrens**

Aedes is positief over de verlenging van de differentiatie van de inkomensgrenzen, maar plaatst naar aanleiding hiervan twee kanttekeningen:

- a. Meerpersoonshuishoudens hebben bij eenzelfde inkomen minder te besteden aan wonen dan eenpersoonshuishoudens. Het is dus logisch dat zij ook bij een hoger inkomen nog in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Aedes zou graag zien dat er binnen de groep meerpersoonshuishoudens nader onderscheid gemaakt gaat worden tussen tweepersoonshuishoudens (voor wie de inkomensgrens wellicht iets lager zou kunnen liggen dan de huidige grens voor meerpersoonshuishoudens) en drie- en meerpersoonshuishoudens (voor wie



de inkomensgrens eigenlijk nog wat hoger zou moeten liggen dan nu het geval is). Immers: voor gezinnen met een inkomen nét boven de huidige inkomensgrens is het nog steeds heel lastig om een passende en betaalbare woning te vinden.

- b. Aedes is er voorstander van om ook mensen met een wat hoger inkomen (middeninkomens) structureel toegang te geven tot het DAEB-segment. Hiervoor zou wat ons betreft een apart segment moeten worden opgezet, met woningen met een huurprijs tot +/- 1.100 euro, toegankelijk voor middeninkomens. Dit vergt echter méér dan een wijziging van het BTIV.

### **Beleidswaarde en marktwaarde**

Aedes is nauw betrokken bij de verbetering van de beleidswaarde en de aanpassing van de marktwaarde. Aedes staat positief tegenover het verplaatsen van marktwaarde uit de jaarrekening, mits de wijze waarop dit gebeurt uitvoerbaar is voor woningcorporaties en voor hen niet tot oplopende kosten leidt. Gezien het feit dat het proces van uitwerking nog loopt, vinden wij het verstandig dat dit onderdeel van het wijzigingsbesluit niet direct met de rest van het wijzigingsbesluit in werking treedt.

Daarnaast achten ook wij het nuttig dat meer zaken in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) worden geregeld in plaats van het BTIV. Uiteraard vraagt dit nog nadere uitwerking in overleg met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), en de Aw.

### **Administratieve diensten**

Corporaties werken in toenemende mate samen, dat is belangrijk bij de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave maar ook zeer nuttig als het gaat om (administratieve) diensten in het kader van efficiëntie of solidariteit. Aedes vindt het nuttig dat het mogelijk wordt gemaakt dat een toegelaten instelling die de bepaalde diensten voor een verbinding verricht, die diensten niet ook aan ieder van de in de verbinding deelnemende toegelaten instellingen te verlenen. Het is vaak complex om dergelijke constructies te organiseren, het valt daarom aan te bevelen om naast deze BTIV wijziging te verkennen welke belemmeringen corporaties nog meer ervaren ten aanzien van het uitwisselen van diensten en deze, waar mogelijk, weg te nemen.

Het is ons echter niet duidelijk hoe in de wet- en regelgeving, en met name in het nieuw voorgestelde artikel 52b, de verruiming precies wordt geregeld. Wellicht kan dit nader worden toegelicht.

Daarnaast hebben wij de vraag of het klopt dat de voorgestelde aanpassing alleen geldt voor organisaties met de rechtsvorm van een vereniging en dat het verlenen van diensten aan verbonden ondernemingen met een andere rechtsvorm niet kan? Immers er wordt gesproken van 'de algemene vergadering'.

### **Overcompensatie**

Aedes herkent de noodzaak van de aanpassing van de overcompensatieformule. De vereenvoudiging is helder en het is goed dat projectsteun niet meer wordt meegenomen in de formule om onbedoelde overcompensatie te voorkomen. Tegelijkertijd zijn er andere vormen van solidariteit denkbaar waarbij er ook middelen van de ene naar de andere corporatie gaan. Ook deze gevallen zouden te allen tijden buiten de berekening moeten vallen.



De actualisatie van de rendementsnorm is gedaan conform de eerder gebruikte methodiek. Het is vooral belangrijk dat conform het voorstel alle categorale instellingen (dus ook studentenhuisvesters) onder de hiervoor specifieke norm vallen gegeven hun afwijkende bezit, risico's en profiel.

In algemene zin merken wij wel op dat de overcompensatiemethodiek geen rekening houdt met de enorme onrendabele investeringen die woningcorporaties doen. Op basis van de uitkomsten van deze formule kan het ten onrechte lijken alsof corporaties rendement maken, terwijl de zeer grote (en noodzakelijke) volkshuisvestelijke investeringen die we hebben afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) de financiële positie van de sector juist substantieel verslechteren.

#### **Inkomensbewijs nareizigers**

Aedes is positief over het voorstel met betrekking tot het inkomensbewijs bij nareizigers.

#### **Novatie van basisrenteleningen**

Taakoverdracht is een belangrijk instrument voor woningcorporaties in het kader van solidariteit en ook in de vastgoedsturing. Het wegnemen van belemmeringen bij taakoverdracht is dan ook zeer wenselijk. Het in de genoemde situaties mogelijk maken van novatie van basisrenteleningen, zodat ook deze kunnen worden betrokken bij een activa passiva transactie, is een nuttige toevoeging.

#### **Suggesties voor mogelijke toekomstige verbeteringen in wet- en regelgeving**

Aedes zou graag zien dat het BTIV nog op een aantal andere punten wordt gewijzigd:

- a. Conform artikel 57 van het BTIV behoren personen die op grond van artikel 2.1 van het Besluit zorgverzekering voor een periode van ten minste een jaar ten minste 10 uur per week verpleging of verzorging als bedoeld in artikel 2.10 van dat besluit ontvangen, altijd tot de DAEB-doelgroep. Met andere woorden: hun inkomen hoeft niet te worden getoetst. Deze definitie – 10 uur per week verpleging of verzorging – is echter niet meer actueel. Op dit moment wordt op andere manieren een zorgindicatie gegeven, en niet meer (altijd) op basis van het aantal uur zorg. Daarom stellen we voor hiervoor een nieuwe definitie op te nemen
- b. Conform Bijlage 4 van het BTIV is er een uitzondering op de verplichte toets aan de hand van belastingbescheiden bij mensen die een bijstandsverklaring kunnen overleggen. Dit kan echter zó gelezen worden, dat er alsnog een toets op het inkomen plaats moet vinden (maar dat dit niet per se hoeft aan de hand van belastingbescheiden, maar aan de hand van de bijstandsverklaring). Terwijl iemand die bijstand ontvangt, per definitie onder de DAEB-doelgroep en passend toewijzen doelgroep valt. Daarom zouden we graag zien dat deze uitzondering wordt verplaatst naar de 'Uitzonderingen op de inkomensstoets'.
- c. Bijlage 4 van het BTIV is óók opgenomen in het RTIV. Het lijkt er echter op dat eerdere wijzigingen in het BTIV niet zijn doorgevoerd in het RTIV. Het RTIV zou moeten worden aangepast of dit deel van het RTIV zou het uit het RTIV kunnen worden geschrapt, omdat het ook al in het BTIV staat.