Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2024-0000278937

Datum
7 juni 2024

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
CZW, WB, minFIN

Bijlage(n)
3

Aan MinBZK
Van dWonen

nota

0. NOTA Kamerbrief Ontwikkelingen in de corporatiesector

Aanleiding

Er zijn verschillende elementen in de corporatiesector die van belang zijn voor het proces om te komen tot lokale prestatieafspraken, de uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken, financiële kaders en ontwikkelingen in wet- en regelgeving die we gezamenlijk aan de Tweede Kamer willen aanbieden.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd de brief te accorderen en te ondertekenen.
Er wordt beoogd om deze brief na 17 juni te versturen.

Kern

- De inhoud van deze Kamerbrief betreft voornamelijk dossiers waarop periodiek een update wordt gegeven (de jaarlijkse Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) en het monitoringsdashboard Prestaties Woningcorporaties in Kaart), en juridische trajecten waarbij de voortgang van het wet en regelgevingstraject wordt aangegeven (Gegevensdeling, weeskinderen, OOB-status). Op deze onderdelen wordt beperkt tot geen politieke of media-aandacht verwacht.
- In deze brief wordt de Kamer ook geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek naar de meest effectieve maatregelen die kunnen worden genomen om woningcorporaties meer ruimte te geven voor het verwerven van grondposities en bouwlocaties, via het verwerven van grond of andere strategieën. Met dit onderzoek wordt aan verschillende moties van de Kamer voldaan waarin werd opgeroepen tot een dergelijke analyse.
- Hieronder wordt per onderdeel van de brief kort de inhoud aangegeven.

Update van het dashboard Prestaties Woningcorporaties in Kaart (PWIK)

- Het dashboard PWIK laat de plannen en mate van realisatie van woningcorporaties zien op het gebied van onder andere nieuwbouw en verduurzaming. Deze gegevens zijn afkomstig uit de Prospectieve informatie (dPi) en de Verantwoordingsinformatie (dVi). Ook wordt de Indicatieve Bestedingsruimte (IBW, zie hieronder) per corporatie en gemeente al enkele jaren via het dashboard gepubliceerd.
- Doordat de verantwoordingsinformatie de afgelopen jaren op verschillende punten is uitgebreid, wordt beter inzicht geboden in de inspanningen van woningcorporaties en welke financiële ruimte er nog over is. Naast het toevoegen van meer informatie uit de dPi en dVi, is er dit jaar ook een

landelijk schaalniveau en een regionaal schaalniveau toegevoegd aan het dashboard. Zo wordt het eenvoudiger om relevante data over de corporatiesector te verkrijgen.

Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2024

- De IBW geeft een beeld van de investeringsruimte die individuele corporaties de komende jaren bovenop hun meest recente begrotingen nog hebben.
- De IBW laat zien dat de voorgenomen investeringen van corporaties zijn gegroeid, maar dat deze groei voornamelijk veroorzaakt wordt door een hogere kosten en niet zozeer door grotere aantallen plannen. Corporaties hebben nog steeds voldoende nieuwbouwplannen in hun begrotingen ingerekend om de doelstelling van 250.000 nieuwe woningen te realiseren. De voorgenomen investeringen in woningverbetering zijn dit jaar opnieuw toegenomen.
- Uit de landelijke optelsom van de IBW 2024 blijkt dat corporaties iets minder leencapaciteit hebben voor aanvullende nieuwbouw in vergelijking met voorgaand jaar. Deze vermindering wordt vooral veroorzaakt door de hogere kosten van de investeringsvoornemens, en wordt deels gecompenseerd door een hogere beleidswaarde.
- De nieuwe berekeningswijze van de beleidswaarde[1] – die daardoor gemiddeld hoger uitkomt - heeft geleid tot een herijking van de financiële normen in het beoordelingskader van WSW en Aw[2]. De IBW laat zien dat de investeringsruimte van corporaties vanwege de nieuwe beleidswaarde en normen gemiddeld licht stijgt, al zijn er regionale verschillen.

Verhogen grens OOB-status woningcorporaties

- In juli 2023 is de Kamer geïnformeerd over het voornemen om de grens voor het aanwijzen van een woningcorporatie als organisatie van openbaar belang (OOB-status) te verhogen van 5.000 naar 10.000 verhuureenheden. De OOB-status creëert zwaardere verplichtingen voor corporaties rond hun accountantscontrole, en zodoende leidt ophoging van de grens zoals eerder aangekondigd tot een verlichting van administratieve lasten voor corporaties.
- In deze brief meldt u dat de voorgenomen aanpassing waarschijnlijk pas per 1 januari 2026 kan worden doorgevoerd in plaats van per 1 januari 2025.
- De reden hiervoor is dat voor de aanpassing een wijziging van het Besluit toezicht accountantsorganisaties (Bta) door de minister van Financiën nodig is. Er ligt op dit moment een voorstel tot wijziging van de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta) ter behandeling in de Tweede Kamer, waarbij de verwachting is dat deze op 1 januari 2026 ingaat. Het ligt voor de hand om het punt van de OOB-status in deze wijziging mee te nemen.
- In de brief geeft u aan nog met MFIN in gesprek te gaan over een eventuele separate Bta-aanpassing, maar het lijkt niet realistisch dat zo'n aanpassing eerder dan 1 januari 2026 haalbaar is. De tekstpassage is ambtelijk afgestemd met Financiën.
- Het gevolg van de vertraging is dat corporaties met 5.000 tot 10.000 verhuureenheden een jaar langer met een OOB-gecertificeerde accountant

[1] De beleidswaarde weerspiegelt de waarde van het bezit van corporaties, gebaseerd op hun sociale taak. Deze waarderingsmethodiek geldt enkel voor corporaties. De methodiek voor het bepalen van de beleidswaarde is opnieuw vastgesteld nav. de evaluatie die hierover vorig jaar is uitgevoerd.
[2] Een verzoek tot formele goedkeuring van deze nieuwe financiële normen ontvangt u komende week nog separaat. Herijking van de normen is van belang om de risico's voor de achtervang van WSW (gemeenten en Rijk) op eenzelfde niveau te houden.

moeten werken. Dit zal in de corporatiesector als een tegenvaller worden ervaren, maar het zal naar verwachting niet tot grote problemen leiden.

Onderzoek Grondposities voor sociale huur

- Door bureau RIGO is in opdracht van BZK een onderzoek gedaan naar de meest effectieve maatregelen die de rijksoverheid en gemeenten kunnen nemen om woningcorporaties in staat te stellen voldoende sociale huurwoningen te realiseren, via het verwerven van grondposities of via andere strategieën.
- De focus ligt op de toegang tot grondposities, zij het in eigendom van gemeenten, in eigendom van private partijen of via herontwikkeling van eigen locaties. Het onderzoek is kwalitatief van aard, op basis van literatuuronderzoek en expertsessies met medewerkers van corporaties, gemeenten en deskundigen. Het onderzoeksrapport wordt met deze brief aan de Kamer aangeboden.
- In de brief wordt aangekondigd dat met Aedes en de VNG zal worden verkend of het opstellen van richtlijnen voor de bepaling van een sociale grondprijs wenselijk en haalbaar is.
- Verder wordt in de brief verwezen naar Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv), die naar verwachting de positie van woningcorporaties zal versterken t.o.v. private partijen.
- Over de overige beleidsaanbevelingen die in het rapport worden genoemd wordt geen oordeel gegeven, maar wordt een nadere verkenning daarvan samen met relevante partijen aangekondigd.

Wijzigingen in het BTIV

- In de brief wordt de Kamer geïnformeerd over de zeven wijzigingen in het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) die eind juni aan de Kamer wordt aangeboden voor de voorhang.
- Het wijzigingsbesluit van het BTIV is voorbereid om een aflopende regeling te verlengen (de differentiatie van de inkomensgrens) en een aantal praktische belemmeringen voor corporaties weg te nemen.
- Voordat het wijzigingsbesluit aan de Kamer wordt aangeboden, wordt het besluit in de CFL besproken (11 juni) en in de MR (21 juni).

Toepassing hardheidsclausule

- In deze brief wordt de Kamer geïnformeerd over de toepassing van de hardheidsclausule door de Aw. De hardheidsclausule is een bepaling in de Woningwet die kan worden ingezet om een of meerdere onderdelen van de wet tijdelijk buiten werking te stellen in situaties waarin de regelgeving onvoorzien knelt, of als de volkshuisvesting veel minder gediend is met strikte toepassing van de wet.
- De Aw heeft met de toepassing van de hardheidsclausule mogelijk gemaakt dat twee corporaties geld in hun gezamenlijke stichting of B.V. kunnen storten, en daarmee het aantal standplaatsen en woonwagens kunnen uitbreiden. Dit knelpunt wordt structureel verholpen met de bovengenoemde BTIV-wijziging.

Wijziging in de wet Huurbescherming weeskinderen

- Per 1 januari 2024 is de wet Huurbescherming weeskinderen in werking getreden die huurbescherming regelt voor wezen tot 28 jaar in corporatiewoningen.

- Bij de Kamerbehandeling van deze wet zijn 2 moties aangehouden en 1 aangenomen, waarbij wordt verzocht ook huurbescherming te regelen voor wezen bij particuliere verhuurders, mantelzorgende wezen en wezen boven de 28 jaar.
- Er is afgelopen maanden gewerkt aan een BW-wijziging, in afstemming met J&V, die dit mogelijk maakt. De uitgangspunten van het wetsvoorstel zijn besproken in een expertgroep met partijen uit het veld. Het streven is om het wetsvoorstel in het najaar in internetconsultatie te brengen, waarna het in de eerste helft van 2025 aan de Kamer kan worden aangeboden.
- In deze brief informeert u de Kamer over dit wetsvoorstel, waarmee u tevens uitvoering geeft aan de motie Ceder c.s. die onder andere vraagt de Kamer voor de zomer te informeren en u komt de toezegging na op aangehouden moties om met aanvullende duiding te komen.

Gegevensdeling en gegevensverwerking in het kader van de leefbaarheidstaak

- Bij de wetsbehandeling van de aanpassing van de Woningwet in 2021, is aandacht geweest voor de mogelijkheden van corporaties om gegevens te delen met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en politie. Hierover is de Kamer eind 2021 nader geïnformeerd over de problematiek die wij hebben gesignaleerd en de mogelijke oplossingen. Die oplossing lag in het bieden van meer wettelijke ruimte voor gegevensdeling aan corporaties.
- Langs de lijnen die in deze brief uit 2021 werden geschetst is de afgelopen tijd een wetsvoorstel uitgewerkt dat op korte termijn in internetconsultatie zal gaan. Hierin wordt een expliciete wettelijke grondslag voorgesteld voor de verwerking en deling van bijzondere persoonsgegevens door woningcorporaties in het kader van het welzijn van bewoners en de leefbaarheid in de wijk, voor het plaatsen van woonaanpassingen in een corporatiewoning om te bevorderen dat een bewoner zelfstandig kan blijven wonen en in het kader van het toewijzen van corporatiewoningen.
- Daarnaast is in het kader van dit wetsvoorstel met J&V verkend of er verdere gegevensdeling tussen corporaties en politie nodig is voor het voorkomen en tegengaan van woonoverlast. Dit vereist aanpassing van het Besluit politiegegevens. Hier wordt de komende tijd verder naar gekeken, de tekst hierover is afgestemd met J&V.

Regeling specifieke uitkering huisvesting grote gezinnen vergunninghouders

- De Regeling huisvesting grote gezinnen vergunninghouders is geëvalueerd en op 3 juni 2024 weer opengesteld. Belangrijkste wijzigingen zijn: het meerjarig openstellen van de regeling, het veranderen van de definitie groot gezin naar 6 personen (in plaats van 7) en de regeling is straks ook inzetbaar wanneer een gezin of referent in een doorstroomlocatie verblijft.

Communicatie

De eindrapportages en het dashboard worden online gepubliceerd. Daarnaast wordt er een artikel op volkshuisvestingnederland.nl geplaatst over deze kamerbrief.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief ontwikkelingen in de corporatiesector	
2	Rapportage Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2024	
3	Onderzoek Grondposities voor sociale huur	