



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 6 juli 2018, nr. 2018-0000010106, tot wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het vervallen van de rendementseis voor niet-DAEB-activiteiten

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

Gelet op artikel 45, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

BESLUIT:

ARTIKEL I

Artikel 20, eerste lid, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef wordt 'Het rendement op de werkzaamheden, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, aanhef en onderdeel f, van de wet' vervangen door 'Het rendement, bedoeld in artikel 45, eerste lid, onderdeel a, van het besluit'.
2. In onderdeel a wordt '0,055' vervangen door '0'.
2. In onderdeel b wordt '1,05' vervangen door '1'.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 oktober 2018.

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

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren*



TOELICHTING

1. Inleiding

Met deze wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt de markttoets voor toegelaten instellingen vereenvoudigd, zodat zij gemakkelijker middenhuurwoningen kunnen bouwen als dat op lokaal niveau gewenst is. Het vereiste bruto aanvangsrendement bij nieuwe investeringen wordt op 0% gezet. Dit vindt plaats in afwachting van de wijziging van de Woningwet via de Wet maatregelen middenhuur, waarbij het vereiste rendement op projectniveau komt te vervallen. Het toezicht op een gelijk speelveld vindt reeds plaats aan de hand van het door de toezichthouder gehanteerde beoordelingskader. Als de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak niet-marktconform opereert, kan dit reden zijn voor nader onderzoek door de toezichthouder naar de uitgangspunten in de vastgoedexploitatie.

In het regeerakkoord 2017–2021 'Vertrouwen in de toekomst' is opgenomen dat er meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector moeten komen. Middenhuurwoningen zijn immers een voorwaarde voor een goed functionerende woningmarkt. Deze woningen, met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens van € 710,68 tot circa € 1.000 (regionaal verschillend), zijn nodig voor huishoudens die op een woning in dit segment zijn aangewezen of hier bewust voor kiezen. Het gaat bijvoorbeeld om starters of jonge gezinnen die niet in aanmerking komen voor een gereguleerde huurwoning in de corporatiesector en (nog) niet kunnen of willen kopen. Dit speelt met name in gemeenten met een gespannen woningmarkt, zoals de grote steden. Het kan ook gaan om mensen die makkelijk willen kunnen verhuizen, bijvoorbeeld omdat zij een nieuwe baan vinden in een andere stad. Op dit moment blijft het aanbod van middenhuurwoningen achter bij de vraag. Dat onderstreept de noodzaak om het realiseren van meer woningen voor dit segment op lokaal niveau te bespoedigen.

In het regeerakkoord wordt prioriteit gegeven aan het realiseren van meer middenhuurwoningen. Daarin is ook een rol weggelegd voor toegelaten instellingen, naast het vervullen van hun kerntaak (diensten van algemeen economisch belang - DAEB). Uit de praktijk zijn signalen gekomen dat onderdelen van de bestaande goedkeuringsprocedure voor nieuwe investeringen buiten de kerntaak onnodige belemmeringen vormen, hetgeen leidt tot langere doorlooptijden en hogere administratieve lasten. Dit heeft er mede toe geleid dat in het regeerakkoord is opgenomen dat de procedure wordt vereenvoudigd. In de eindrapportage van de Samenwerkingstafel middenhuur 'Samen bouwen aan middenhuur'¹ is een aantal aanbevelingen gedaan voor het wegnemen van belemmeringen rondom middenhuur. De in deze rapportage opgenomen overwegingen en aanbevelingen geven mede aanleiding om de goedkeuringsprocedure tegen het licht te houden.

In de kabinetsreactie op het rapport 'Samen bouwen aan middenhuur'² zijn de hoofdlijnen van de in het regeerakkoord aangekondigde vereenvoudiging van de markttoets reeds uiteengezet. Hiervoor is het onder meer noodzakelijk om de Woningwet 2015 te wijzigen. Evenwel is het mogelijk om een aantal vereenvoudigingen via een wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: RTIV) door te voeren. Vanwege de noodzaak om snel te komen tot meer middenhuurwoningen op plekken waar dit lokaal gewenst is, heeft de regering ervoor gekozen deze vereenvoudigingen via separate, snellere trajecten in behandeling te brengen in plaats van te wachten op de inwerkingtreding van de wijziging van de Woningwet.

De trajecten zien er als volgt uit:

1. Wijziging RTIV (onderhavig voorstel, treedt in werking per 1 oktober 2018): bijstelling rendementseis op projectniveau.
2. Wijziging BTIV (indiening zomer 2018): uitzondering voor werkzaamheden waarvoor geen marktinteresse is.
3. Voorgenomen wijziging Woningwet en BTIV (indiening najaar 2018): verduidelijking van de regelstructuur, rendement op portefeuilleniveau, versnellen van de procedure.

2. Inhoud van de regeling

Het is toegelaten instellingen beperkt toegestaan om andere werkzaamheden op het terrein van wonen te verrichten, zolang deze werkzaamheden ten dienste staan van hun kerntaak. Deze activiteiten kunnen namelijk bijdragen aan gemengde buurten of wijken en daarmee een positief effect

¹ Kamerstukken II 2017/2018, 32 847 nr. 316

² Kamerstukken II 2017/2018, 32 847 nr. 333

hebben op de leefbaarheid. Dit maakt het mogelijk dat toegelaten instellingen kunnen herstructureren of (midden)huurwoningen in de vrije sector kunnen verhuren. Voor deze werkzaamheden mag geen staatssteun worden aangewend: het zijn niet-DAEB-werkzaamheden.

Sinds 1 januari 2018 hebben toegelaten instellingen een administratieve en/of juridische scheiding tussen hun DAEB-werkzaamheden en niet-DAEB-werkzaamheden. Daarmee is het inzichtelijker geworden om toezicht te houden op de verschillende financieringsstromen, ter voorkoming van kruissubsidiëring, mogelijke financiële risico's en marktverstoring van de niet-DAEB-werkzaamheden. Dat gebeurt mede aan de hand van de meerjarige prospectieve- en verantwoordingsinformatie die toegelaten instellingen bij de toezichthouder indienen. Daarnaast geldt voor nieuwe niet-DAEB-investeringen een voorafgaande goedkeuringsprocedure, waarin de volkshuisvestelijke grondslag en het gelijke speelveld tussen toegelaten instellingen en marktpartijen geborgd is.

2.1 Marktconformiteit op portefeuilleniveau

De sinds 1 januari 2018 gerealiseerde scheiding tussen de DAEB-tak en niet-DAEB-tak, vormt een waarborg tegen marktverstoring. Dit betekent dat alle baten, lasten, activa en passiva zijn toegerekend aan een DAEB-tak en een niet-DAEB-tak. Beide takken dienen levensvatbaar en zelfstandig financieel te zijn. De niet-DAEB-tak dient te opereren onder marktconforme condities: zij kan geen gebruik maken van geborgde financiering, er kunnen vanuit de DAEB-tak geen garanties of onderpand worden verstrekt ten behoeve van financiering van de niet-DAEB-tak en zij heeft net als marktpartijen een efficiënte bedrijfsvoering nodig om te blijven voortbestaan. De toezichthouder ziet erop toe dat er geen sprake is van kruissubsidies van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak. Daarnaast wordt getoetst of activiteiten van de niet-DAEB-tak geen onacceptabele financiële risico's opleveren voor de kerntaak van toegelaten instellingen.

De externe toezichthouder toetst marktconformiteit op portefeuilleniveau aan de hand van de door de toezichthouder gehanteerde beoordelingskader 'Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW'. Als de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak niet-marktconform opereert, kan dit reden zijn voor nader onderzoek door de toezichthouder naar de uitgangspunten in de vastgoedexploitatie.

Momenteel is op grond van de RTIV vereist dat voor huurwoningen een bruto aanvangsrendement wordt gehaald van 5,5% en voor koopwoningen een winstpercentage van 5%. Omdat de niet-DAEB-tak onder marktconforme condities moet opereren en er toezicht op het rendement op portefeuilleniveau wordt toegepast, is het niet noodzakelijk dit vereiste te handhaven. Door deze te laten vervallen, wordt een belemmering voor investeringen in middenhuurwoningen weggenomen. Dit wordt onderschreven in de rapportage 'Samen bouwen aan middenhuur'.³ Vooruitlopend op de in de kabinetsreactie op dit rapport⁴ aangekondigde wijziging van de Woningwet, waarbij het rendementsvereiste vervalt ten gunste van de monitoring op portefeuilleniveau, is met voorliggende wijziging de rendementseis in artikel 20 RTIV vastgesteld op een bruto aanvangsrendement van 0,0%. Zo kan de bouw van middenhuur, na een marktverkenning, doorgang vinden zolang de toegelaten instelling op portefeuilleniveau marktconform opereert. Dit vergroot de mogelijkheden voor toegelaten instellingen om lokaal gewenste investeringen in middenhuur te doen.

Ten behoeve van de volkshuisvestelijke grondslag van werkzaamheden geldt onverminderd dat de investeringen moeten bijdragen aan de kerntaak en dat zij moeten worden verricht in gebieden waar woongelegenheden in eigendom van toegelaten instellingen gelegen zijn. Deze vereisten volgen uit het werkdomein zoals vastgelegd in artikel 45 van de Woningwet.

3. Uitvoeringstoets

De Autoriteit heeft een toets uitgevoerd naar de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid van voorliggende wijziging. Zij had geen opmerkingen.

4. Lasten voor burgers en bedrijven

De kwantitatieve effecten voor toegelaten instellingen op de regeldruk van de voorliggende wijziging zijn in kaart gebracht door SIRA consulting B.V. Zij merken hierover het volgende op.

Doordat het vereiste bruto aanvangsrendement (BAR) op projectniveau wordt verlaagd van 5,5% naar

³ Kamerstukken II 2017/2018, 32 847 nr. 316

⁴ Kamerstukken II 2017/2018, 32 847 nr. 333



0,0%, worden toegelaten instellingen niet meer belemmerd door het BAR om de lokale gewenste investering in middenhuur uit te kunnen voeren. Daarnaast hoeven zij minder tijd en geld te besteden aan de berekening van het rendement. Hiermee dalen de administratieve lasten van toegelaten instellingen met 2%, ofwel € 3.600 per jaar.

5. Consultatie

Via de internetconsultatie zijn zestien reacties binnengekomen van brancheorganisaties, toegelaten instellingen, marktpartijen en individuele burgers. De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen.

Bouwend Nederland, HPP, IVBN, NEPROM en Vastgoed Belang pleiten voor behoud van het rendement op projectniveau, omdat toegelaten instellingen met individuele projecten de markt kunnen verstoren. Aedes, de AFWC en Eigen Haard merken op dat met deze maatregel juist een belangrijke belemmering voor het realiseren van meer middenhuur wordt weggenomen. Deze opmerkingen hebben niet geleid tot aanpassingen. Zoals in de toelichting is aangegeven, is het kabinet van mening dat met de voltooide scheiding tussen DAEB en niet-DAEB geborgd is dat toegelaten instellingen onder marktconforme condities opereren. Zij werken vanuit een zelfstandig gefinancierde niet-DAEB-tak, zonder gebruik van staatssteun. Net als marktpartijen, zorgen zij dat hun niet-DAEB-tak op portefeuilleniveau levensvatbaar is en onder marktconforme condities opereert; ook marktpartijen hebben projecten in hun portefeuille met een lager rendement die zij via andere projecten compenseren.

6. Inwerkingtreding

Inwerkingtreding is voorzien op 1 oktober 2017, hetgeen in overeenstemming is met het systeem van de vaste verandermomenten.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren*