

29453 Woningcorporaties

Nr. 571 Brief van de minister van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 juni 2024

De afgelopen jaren vond een belangrijke kanteling plaats in de volkshuisvesting: de overheid heeft de regie hernomen en de volkshuisvestelijke opgave die samen met partijen in het veld is vastgesteld staat weer centraal. Als uiting daarvan hebben woningcorporaties, gemeenten, huurdersorganisaties en het Rijk in juni 2022 de Nationale prestatieafspraken (NPA) ondertekend, met daarin afspraken over de nieuwbouw van sociale huur- en middenhuurwoningen, verduurzaming en betaalbaarheid. Sindsdien spannen deze partijen zich op veel manieren in om deze opgave te realiseren.

Er sinds het afsluiten van de NPA veel in gang gezet om de volkshuisvestelijke doelen te halen en de eerste resultaten hiervan beginnen zichtbaar te worden, maar er zijn nog veel stappen te zetten. In deze brief licht ik de stand van zaken op het gebied van de realisatie van volkshuisvestelijke doelen, veranderingen in financiële kaders van corporaties en de ontwikkelingen in wet -en regelgeving voor corporaties toe.

Van afspraak naar realisatie

Beter inzicht in plannen en realisatie woningcorporaties

In hun meest recente meerjarenbegrotingen (over de periode 2024 - 2029) hebben corporaties in totaal 83,1 miljard aan voorgenomen investeringen in nieuwbouw en verbetering van het DAEB-bezit opgenomen. Dat is een stijging van 5,9 miljard ten opzichte van het voorgaande jaar. Deze voorgenomen investeringen passen binnen de financiële ratio's van woningcorporaties. Hoewel de voorgenomen investeringen het afgelopen jaar dus verder zijn toegenomen, blijkt uit de plannen dat deze toename met name veroorzaakt wordt door hogere bouwkosten. Voor de realisatie van de NPA is een woningproductie van 30.000 woningen per jaar nodig, terwijl de productie van woningcorporaties de afgelopen drie jaar schommelde rond de 17.000 en 20.000 woonegelegenheden in het DAEB-bezit (splitsing en nieuwbouw). Hoewel de

nieuwbouwplannen in de begrotingen nog altijd in lijn zijn met de afgesproken aantallen, is er dus nog een flinke stap te zetten voor de corporaties om op het bouwtempo te komen dat nodig is om de doelen uit de NPA te halen. De nadruk de komende periode moet dus liggen op zo snel mogelijke realisatie van alle voorgenomen plannen.

Goed inzicht in de plannen van woningcorporaties en de realisatie hiervan is enkel mogelijk als er een transparant en helder monitoringssysteem bestaat waar deze informatie beschikbaar is. Daarom zijn de afgelopen jaren de verplichte gegevensuitvragen (dPi en dVi) van woningcorporaties meer in lijn gebracht met de opgaven van de NPA en de afspraken uit de woondeals. Deze informatie is openbaar inzichtelijk gemaakt in het dashboard Prestaties Woningcorporaties in Kaart (PWIK)¹.

In dit dashboard kan met behulp van inzichtelijke figuren en tabellen worden bekeken in hoeverre corporaties de opgaven uit de NPA en woondeals realiseren en of er nog (financiële) ruimte is voor extra inspanningen. Gelijktijdig met de verzending van deze brief vindt een update van het dashboard plaats, waarin de meest recente cijfers van de corporaties zijn verwerkt en een regionaal en nationaal schaalniveau aan de dataweergave is toegevoegd. Hierdoor is het voor iedereen mogelijk om te zien hoe de plannen en realisatie van woningcorporaties zich verhouden tot de afspraken die er zijn gemaakt. Daarnaast gaf ik in mijn brief van 4 december 2023² al aan dat samenwerking tussen corporaties de komende jaren essentieel is. Ik voeg bij deze update ook een inzichtelijke factsheet toe die inzicht geeft in de investeringsvoornemens en eventuele financiële ruimte van corporaties in een woondealregio. Deze factsheet kan als onderlegger dienen bij gesprekken in het kader van lokale prestatieafspraken en het verkennen van de ruimte tot samenwerking tussen woningcorporaties.

De komende jaren zal het dashboard verder worden ontwikkeld om meer inzicht te geven in het beleid van woningcorporaties. In de gegevensuitvraag zal daarom ook door woningcorporaties worden aangegeven wat er is afgesproken in de lokale prestatieafspraken,

¹ pwik.datawonen.nl

² Kamerstukken 29 453, nr. 567.

zodat inzichtelijk wordt hoe deze afspraken zich verhouden tot de woondeals en de plannen van woningcorporaties.

Nieuwe beleidswaarde zorgt voor meer investeringsruimte

Naast de verantwoordingsinformatie, zijn in het dashboard PWIK ook de cijfers van de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) meegenomen. De IBW wordt jaarlijks gepubliceerd ten behoeve van de lokale prestatieafspraken. De IBW berekent met behulp van de meest actuele macro-economische factoren per corporatie een indicatie van hoeveel zij jaarlijks nog aanvullend kunnen lenen bovenop de reeds ingerekende investeringsvoornemens. Daarbij is het belangrijk te noemen dat de IBW niet direct inzicht geeft in wat corporaties op dit moment extra zouden moeten doen, maar wel in welke aanvullende financiële ruimte er nog is om opgaven te realiseren; nu en in de komende jaren.

Uit de landelijke optelsom van de IBW 2024 blijkt dat corporaties voor de sociale huur (DAEB) met een bedrag van € 29,9 miljard iets minder aan aanvullende leencapaciteit hebben voor nieuwbouw in vergelijking met vorig jaar. Dat is goed nieuws, want dit verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere investeringsvoornemens. Voor de middenhuur (niet-DAEB) is er landelijk een aanvullende leencapaciteit van € 8,6 miljard voor nieuwbouw beschikbaar, dit is hoger dan vorig jaar. Dit verschil wordt onder andere veroorzaakt door een hogere gemiddelde (beleids)waarde van het bezit en omdat het aantal investeringen in de niet-DAEB beperkt is toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Ook zorgt een lagere renteverwachting voor een hogere leencapaciteit.

Dat de waarde van het bezit van corporaties - aangeduid als de beleidswaarde - in zowel de DAEB als niet-DAEB tak gemiddeld hoger uitkomen is het gevolg van een nieuwe berekeningsmethodiek.³ Deze nieuwe berekeningsmethodiek is afgesproken na een evaluatie van de markt- en beleidswaarde vorig jaar om te zorgen dat de beleidswaarde beter de sociale taak van corporaties weerspiegelt.⁴ Omdat de beleidswaarde vanwege deze nieuwe methodiek gemiddeld substantieel hoger uitkomt, zijn ook de financiële normen uit het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale

³ Zie Handboek Marktwaardering 2023

⁴ Kamerstukken 29 453, nr. 563.

Woningbouw (WSW) hierop aangepast. Deze aanpassing is nodig omdat anders de financiële risico's voor woningcorporaties en voor de achtervang van het WSW (het Rijk en gemeenten) groter zouden worden.

Op basis van een analyse van Ortec Finance⁵ concluderen Aw en WSW dat de maximale Loan-to-Value (LTV) voor DAEB-bezit moet worden verlaagd van 85% naar 70% en de solvabiliteitsratio moet worden verhoogd van 15% naar 30%. De LTV en solvabiliteitsratio voor niet-DAEB bezit komen op hetzelfde niveau te liggen. Uit de verschillenanalyse met de nieuwe beleidswaarde en financiële ratio's die met het berekenen van de IBW 2024 is uitgevoerd, blijkt dat de nieuwe beleidswaarde en financiële ratio's gemiddeld tot een wat hogere investeringsruimte leidt, maar dat er ook een aantal regio's is waar de investeringscapaciteit licht afneemt. Dit komt doordat de nieuwe beleidswaarde anders uitpakt in verschillende regio's; de overstap van een lokaal gedifferentieerde disconteringsvoet naar één sectorspecifieke disconteringsvoet pakt voor sommige regio's minder positief uit.

Aw en WSW hebben naar aanleiding van de herijking van de grenswaardes in hun beoordelingskader aangegeven ook nader onderzoek te gaan doen naar de Interest Coverage Ratio (ICR) voor niet-DAEB bezit. Hoewel de analyse van Ortec Finance hier niet specifiek op gericht was, kwam uit deze analyse namelijk het voorlopige beeld naar voren dat de benodigde buffer voor macro-economische risico's niet verschilt tussen de DAEB en niet-DAEB tak van woningcorporaties. Om te bepalen of de grenswaarde voor niet-DAEB bezit nog passend is, hebben Aw en WSW daarom aangekondigd de komende periode aanvullend onderzoek te doen. De operationele en marktrisico's van niet-DAEB bezit en de samenhang tussen de verschillende grenswaarden voor niet-DAEB zullen hier ook bij worden betrokken. De hoogte van de minimale ICR in de niet-DAEB tak is mede bepalend voor de financiële ruimte die corporaties hebben om te investeren in middenhuur.

Door de huidige volatiliteit op de kapitaalmarkt en de koppeling van het IBW-rekenmodel met de begroting die is opgesteld eind 2023, is de IBW niet geheel actueel. Corporaties kunnen daarom ook een individueel rekenmodel verkrijgen, zodat zij hun specifieke leencapaciteit kunnen berekenen met actuele inzichten. Ik moedig

⁵ Ortec Finance (2024). Buffers voor macro-economische risico's.

woningcorporaties aan om deze nieuwe inzichten te delen met gemeenten en huurders, zodat het gesprek over de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven op lokaal niveau goed kan worden gevoerd.

Hoewel de IBW een beeld geeft van de investeringsruimte van woningcorporaties, geeft deze niet direct inzicht in de haalbaarheid van de opgave voor woningcorporaties. Daarom wordt, zoals ik ook in mijn brief van 4 december heb aangegeven, de komende maanden met de sector gewerkt aan de financiële herijking van de NPA. Hierin zal ook aandacht zijn voor het duurzaam prestatiemodel van de corporatiesector en worden beleidsopties geschetst om het verdienmodel op de lange termijn in balans te houden. Ik verwacht uw Kamer hierover in het najaar nader te kunnen informeren.

Verhogen grens OOB-status voor woningcorporaties

In mijn brief van 12 juli 2023⁶ heb ik u geïnformeerd over het voornemen om de grens die momenteel wordt gehanteerd voor het toekennen van de OOB-status aan woningcorporaties, te verhogen van 5.000 gewogen verhuureenheden naar 10.000 gewogen verhuureenheden. Hierdoor daalt het aantal woningcorporaties met een OOB-status met ongeveer de helft waardoor er ongeveer zeventig woningcorporaties met een OOB-status overblijven. De OOB-status heeft tot gevolg dat er zwaardere eisen gesteld worden aan de accountantscontrole van corporaties, in lijn met die voor bijvoorbeeld multinationals gelden. De OOB-status zorgt voor hogere administratieve lasten en zodoende leidt het verhogen van de grens hiervoor tot minder administratieve lasten in de corporatiesector.

Deze aanpassing vereist een wijziging van het Besluit toezicht accountantsorganisaties (Bta). De minister van Financiën is verantwoordelijk voor het Bta. Momenteel is er het voorstel tot wijziging van onder andere de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta) in behandeling bij uw Kamer, waarmee mede op basis van adviezen van de Commissie toekomst accountancysector enkele aanpassingen worden doorgevoerd in deze wet. De eerstvolgende mogelijkheid om het Bta aan te passen is per 1 januari 2026. Daarbij ligt het voor de hand om het verhogen van de grens voor de OOB-status van woningcorporaties mee te nemen nadat uw Kamer het wetsvoorstel heeft

⁶ Kamerstukken 29 453, nr. 563.

aangenomen en vervolgens daarmee samenhangende wijzigingen van het Bta ter hand wordt genomen. Er wordt nog gekeken naar de mogelijkheden om, indien nodig, de OOB-grens voor woningcorporaties te verhogen via een separate Bta aanpassing. Voor een dergelijke separate wijziging geldt echter ook dat dit pas per 1 januari 2026 doorgevoerd kan worden.

Ontwikkelingen in wet- en regelgeving

Onderzoek grondposities voor sociale huur

Woningcorporaties staan voor de grote opgave om 250.000 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren tot en met 2030. Toegang tot grondposities is hierbij essentieel. Daarbij kunnen corporaties nieuwe woningen toevoegen door projecten te ontwikkelen op grond die ze kopen van de gemeente, door woningen turn-key af te nemen van private ontwikkelaars of door eigen, bestaande locaties te herontwikkelen. Elk van deze alternatieven kent zijn eigen voordelen en obstakels. Omdat corporaties nog maar een beperkt aantal eigen grondposities beschikbaar hebben om te ontwikkelen, is de terechte vraag opgekomen op welke manier corporaties beter in positie kunnen worden gebracht om grondposities te verwerven of anderszins voldoende locaties kunnen bemachtigen om hun nieuwbouwoopgave te realiseren.

Het onderzoek 'Grondposities voor sociale huur', dat ik u hierbij aanbied, gaat in op de belemmeringen die woningcorporaties tegenkomen bij elk van de bovengenoemde alternatieven. Ook worden aanbevelingen gedaan. Op basis van de belangrijkste bevindingen schets ik hierna hoe deze kunnen worden uitgewerkt in het beleid voor de korte en (middel)lange termijn. Met dit onderzoek, waarin ook de mogelijkheden voor een transparante sociale grondprijs zijn onderzocht, geef ik uitvoering aan zowel de motie Grinwis en Geurts⁷ als aan de motie van Grinwis en Inge van Dijk⁸.

In algemene zin laat het onderzoek zien dat veel corporaties op dit moment gebruik maken van turn-key aankopen van woningen in projecten van private ontwikkelaars. Dat komt er dus op neer dat corporaties vaak in overleg met gemeente en private ontwikkelaars afspraken maken over de sociale huurwoningen die in een project worden gerealiseerd, en daarbij afspreken dat de corporatie die

⁷ Kamerstukken 32 847, nr. 943.

⁸ Kamerstukken 32 847, nr. 1101 (t.v.v. 1094).

woningen van de ontwikkelaar koopt. De corporatie hoeft hiervoor zelf beperkte ontwikkelcapaciteit te hebben, wat als een voordeel gezien kan worden aangezien veel corporaties in de voorbije jaren hun ontwikkelafdelingen hebben afgeschaald. Het nadeel hiervan is uiteraard dat corporaties sterk afhankelijk zijn geworden van ontwikkelaars en gemeenten voor het vinden van locaties om hun nieuwbouwopgave op te realiseren. Corporaties hebben nog wel eigen ontwikkelcapaciteit nodig om hun bestaande grondposities te herontwikkelen, vaak in de vorm van verdichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw. Gegeven de terughoudendheid die corporaties terecht hebben met sloop en de insteek dit vooral te doen als het nodig is gegeven de kwaliteit van de te slopen woningen en de leefbaarheid in de wijk, biedt dit echter beperkte ruimte om de opgave van corporaties op te realiseren.

De turn-key afname van woningen van private ontwikkelaars zal ook de komende jaren naar verwachting een van de belangrijke strategieën blijven voor woningcorporaties. Ik wil daarom voor de korte termijn bezien hoe gemeenten gestimuleerd en ondersteund kunnen worden om het hun ter beschikking staande instrumentarium te gebruiken zodat de positie van woningcorporaties ten opzichte van private ontwikkelaars wordt verstevigd. De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) kan hier een belangrijke rol in spelen. Op dit moment kunnen gemeenten sturen op een goede positie voor corporaties in private ontwikkelprojecten door middel van bijvoorbeeld een doelgroepenverordening, waarbij met minimale instandhoudingstermijnen en met eisen aan woningoppervlaktes en de toewijzing van sociale huurwoningen gestuurd kan worden op het realiseren van sociale huurwoningen. Het in het rapport besproken beleid van de gemeente Haarlem is hier een voorbeeld van. Door middel van de eenduidige definitie van sociale huur die met de Wvrv wordt geïntroduceerd kan elke gemeente straks gemakkelijker in het omgevingsplan sturen op ruimte voor sociale huurwoningen. Het staat gemeenten uiteraard vrij deze definitie nu al te benutten in hun instrumentarium. Voor de middellange termijn wordt met de Wvrv daarnaast de positie van corporaties verbeterd doordat er stevige sturing komt op het realiseren van voldoende sociale huurwoningen in iedere gemeente, waarbij corporaties vanzelfsprekende partners zijn.

Het onderzoek heeft ook gekeken naar strategieën van corporaties om zelf sociale huurprojecten te ontwikkelen. Naast herontwikkeling op bestaande grondposities, gaat het dan dus om nieuw te verwerven grondposities. De corporaties met wie in het

kader van het onderzoek is gesproken geven aan dat zij op deze manier niet veel nieuwe sociale huurwoningen realiseren. En het lijkt op basis van dit onderzoek ook niet een strategie die corporaties op dit moment nastreven. Uit het onderzoek komt bijvoorbeeld naar voren dat corporaties de bestaande beperkingen vanuit de regelgeving voor corporaties om grond aan te kopen door de gesproken corporaties niet worden gezien als een belangrijk obstakel, omdat zij veelal niet de wens hebben om strategisch grond aan te kopen. Bovendien wordt per 1 juli 2024 de termijn waarbinnen corporaties grond mogen aanhouden voor de realisatie van nieuwbouw al opgetrokken van vijf naar tien jaar. In aanvulling hierop zal ook de aanhoud- c.q. ontwikkeltermijn bij het verwerven van bestaand vastgoed dat geen relatie heeft met de volkshuisvesting, nog worden verlengd van vijf naar tien jaar.

Bij het verwerven van grondposities door corporaties speelt vanzelfsprekend ook de grondprijs een rol. Gemeenten hanteren doorgaans een normatief vastgestelde sociale grondprijs; de hoogte van de sociale grondprijs is dus een beleidskeuze. Gegeven de maatschappelijke taak van corporaties en de vastgelegde functie van sociale huur is het toegestaan om een lage grondprijs te hanteren en dit is ook noodzakelijk om de business case van nieuwe sociale huurwoningen (die op zichzelf nagenoeg altijd onrendabel is) acceptabel te houden. In het onderzoek komt naar voren dat er aanzienlijk verschillen zijn in sociale grondprijs tussen gemeenten binnen regio's. In dat kader wil ik op korte termijn samen met de VNG en Aedes verkennen in hoeverre het wenselijk en haalbaar is om richtlijnen op te stellen voor het bepalen van passende grondprijzen voor sociale huurwoningen, en hoe deze eruit zouden kunnen zien.

Naast de bovenstaande opties, bevat het rapport nog enkele specifieke aanknopingspunten voor beleid. Samen met stakeholders zal ik de komende periode bezien in hoeverre deze haalbaar en gewenst zijn. Het onderzoek geeft ook nog geen inzicht op welke manier en wanneer, maatschappelijk gezien, sociale huurwoningen het meest rendabel kunnen worden gerealiseerd; op grondposities van corporaties, op grondposities van gemeenten of turn-key. Ik wil dit samen met de stakeholders (AEDES, VNG en Neprom) gaan onderzoeken.

Wijzigingen in het BTIV

De afgelopen maanden is een wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) voorbereid om

een aflopende regeling te verlengen en een aantal praktische belemmeringen voor corporaties weg te nemen. Deze vereenvoudigingen zijn tot stand gekomen op basis van signalen vanuit de Aw en de sector. De BTIV-wijziging is in maart in consultatie geweest. Het streven is de wijziging eind juni aan uw Kamer aan te bieden voor de voorhang. Na de voorhangperiode kan de BTIV-wijziging worden aangeboden voor advisering bij de Raad van State. Het doel is de wijziging per 1 januari 2025 in werking te laten treden.

De wijziging gaat over de volgende onderwerpen:

1. Het bieden van meer ruimte aan de Aw om een ontheffing te verlenen zodat corporaties tussentijds vermogen kunnen verstrekken aan een met hen verbonden onderneming. Dit is bijvoorbeeld van belang om corporaties de ruimte te geven extra middelen ter beschikking te stellen voor het realiseren van woonwagendplaatsen (zie hieronder ook in relatie tot de recente toepassing van de hardheidsclausule);
2. Het voor 5 jaar voortzetten van de huidige differentiatie van de inkomensgrenzen. Op dit moment gelden verschillende inkomensgrenzen voor éénpersoonshuishoudens en voor meerpersoonshuishoudens. Deze differentiatie is in 2022 ingevoerd voor een periode van 3 jaar: dit wordt nu verlengd voor 5 jaar;
3. Het hanteren van de beleidswaarde als grondslag voor de balans, waarbij de marktwaarde in de toelichting op de jaarrekening wordt opgenomen. Deze vereenvoudiging volgt uit de evaluatie van de beleidswaarde en marktwaarde die op 12 juli 2023 aan de Kamer is gestuurd⁹;
4. Het mogelijk maken dat één corporatie die met andere corporaties samenwerkt in een verbinding de administratie van die verbinding doet. Deze wijziging maakt het voor corporaties gemakkelijker om in een samenwerkingsverband samen te werken;
5. Het bij het vaststellen van het inkomen van een statushouder en nareizende familieleden mogelijk maken van het combineren van bewijsstukken. Hiermee worden administratieve lasten voor corporaties om statushouders na een gezinshereniging in een andere woning te huisvesten verminderd;
6. Aanpassing van de overcompensatieformule. De overcompensatieformule wordt gebruikt om te bepalen of een corporatie in een gegeven jaar niet meer staatssteun heeft ontvangen dan nodig om haar DAEB-taak uit te voeren. Deze

⁹ Kamerstukken 29 453, nr. 563

formule moet periodiek herijkt worden. In deze herijking wordt de formule vergaand versimpeld en wordt een geconstateerde omissie verholpen; en

7. Het mogelijk maken van de overdracht van basisrenteleningen tussen corporaties. Op dit moment geldt er een verbod voor corporaties om nieuwe basisrenteleningen (leningen met een flexibel rentedeel) aan te trekken. Corporaties hebben vanuit het verleden echter nog wel dergelijk langlopende leningen. Deze leningen kunnen op dit moment niet worden gebruikt als onderdeel van een taakoverdracht (overdracht van taak en bezit tussen corporaties). Dit staat samenwerken aan de volkshuisvestelijke opgave in de weg, en zodoende is hiervoor versoepeling gewenst.

Toepassing hardheidsclausule

In 2021 heb ik uw Kamer geïnformeerd over de inwerkingtreding van een hardheidsclausule in de Woningwet per 1 januari 2022. Daarmee kan afgeweken worden van (een deel van) de bepalingen van de Woningwet (hierna: wet) en onderliggende regelgeving op het moment dat door een strikte toepassing van de wet- en regelgeving onbillijke gevolgen van overwegende aard optreden, of het belang van de volkshuisvesting daarmee minder goed gediend is.

Recent is de hardheidsclausule door de Aw voor het eerst toegepast bij een tweetal ontheffingsverzoeken voor het verschaffen van vermogen aan bestaande verbindingen. Een aantal woningcorporaties werkt op diverse locaties samen op het gebied van het verhuren en exploiteren van woonwagendstandplaatsen en huurwoningwagens. Daarvoor hebben deze corporaties in het verleden gezamenlijk B.V.'s of stichtingen opgericht, waarin vaak ook het eigendom van de genoemde objecten is ondergebracht. De wens om bij een toenemende vraag het aantal standplaatsen en woonwagend uit te breiden, stuit nu op het verbod om vermogen in te brengen in bestaande verbindingen.

In de recente twee gevallen hebben samenwerkende corporaties (in Deventer en in Apeldoorn) ontheffing gevraagd om vermogen in hun bestaande BV of stichting te mogen storten, met het doel deze in staat te stellen de bedoelde investeringen te kunnen doen. Aangezien het wettelijk kader hier een harde norm dicteert en de Aw derhalve geen ruimte heeft om daarvan af te wijken, is ambtshalve getoetst of de hardheidsclausule in deze gevallen kon

worden toegepast. De Aw heeft geconcludeerd dat het volkshuisvestelijk belang in deze cases minder gediend is met strikte toepassing van artikel 21a van de wet en artikel 12 van het BTIV, waarbij ze onder andere heeft overwogen dat de huisvesting van woonwagenebewoners behoort tot de kerntaken van woningcorporaties, dat er een grote behoefte is aan een uitbreiding van het aantal standplaatsen en dat de bestaande verbindingen het meest geschikt zijn om die uitbreiding te realiseren.

Zoals hierboven beschreven wordt met de wijziging van het BTIV die in voorbereiding is voorzien in de aanpassing van het wettelijk kader voor soortgelijke ontheffingsverzoeken.

Aanvulling van de wet Huurbescherming weeskinderen

Per 1 januari 2024 is de wet Huurbescherming weeskinderen in werking getreden, waardoor jongvolwassenen die hun ouders hebben verloren en wonen in de corporatiewoning van hun overleden ouder(s) het recht hebben om in de ouderlijke woning te blijven wonen tot en met hun 27e levensjaar. Tijdens de parlementaire behandeling van deze wet is de motie Ceder c.s.¹⁰ aangenomen waarin wordt verzocht een wijziging van het Burgerlijk wetboek voor te bereiden om de huurbescherming voor bepaalde tijd voor alle weeskinderen van 18 jaar en ouder te laten gelden, ook bij particuliere verhuurders, en de Kamer hierover voor de zomer van 2024 te informeren. Ook zijn er twee moties aangehouden, waarin wordt verzocht geen onderscheid te maken tussen wezen ouder en jonger dan 27 jaar¹¹ en wordt verzocht huurbescherming te bieden aan inwonende mantelzorgende kinderen ouder dan 27 jaar.¹² Met deze brief geef ik uitvoering aan de motie Ceder c.s. en vul ik mijn toezegging in om over de aangehouden moties aanvullende duiding te geven.

De afgelopen maanden heb ik een wetsvoorstel uitgewerkt waarmee huurbescherming worden geboden aan alle wezen die op het moment van het overlijden van hun ouders bij hun hurende ouder(s) inwoonden, ongeacht het type verhuurder en ook voor wezen ouder dan 27 jaar. De huurbescherming zou ertoe leiden dat ook deze wezen voor een bepaalde periode in de huurwoning van hun overleden ouder(s) kunnen blijven wonen. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan zowel de motie Ceder c.s., alsook de beide aangehouden moties. De uitgangspunten van het ontwerp-wetsvoorstel zijn besproken in een expertgroep met partijen uit het veld. De komende periode wordt alle input uit de expertsessie in onderlinge afstemming met de minister voor Rechtsbescherming verwerkt in een concreet ontwerp-wetsvoorstel. Het streven is om dit ontwerp-wetsvoorstel in het najaar in internetconsultatie te brengen, waarna het naar verwachting in de eerste helft van 2025 aan uw Kamer kan worden aangeboden.

¹⁰ Kamerstukken 35 999, nr. 15

¹¹ Kamerstukken 35 999, nr. 13

¹² Kamerstukken 35 999, nr. 14

Wetsvoorstel gegevensdeling en gegevensverwerking in het kader van de leefbaarheidstaak

Woningcorporaties vervullen een belangrijke rol in het huisvesten van mensen met een kleine beurs en van specifieke doelgroepen die extra aandacht nodig hebben. Ook hebben woningcorporaties – anders dan particuliere verhuurders – een volkshuisvestelijke taak om bij te dragen aan de fysieke en maatschappelijke leefbaarheid in buurten met corporatiebezit.¹³ De positie van de woningcorporatie is hierin bijzonder, omdat zij geregeld bij mensen achter de voordeur komen.

De opgave die corporaties hebben om huishoudens te huisvesten die ondersteuning of begeleiding nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen past bij de volkshuisvestelijke taak van de corporaties. Zij doen dit in samenwerking met andere organisaties in het zorg- en welzijnsdomein. De afgelopen jaren is er echter een stapeling van sociaal-maatschappelijke problematiek in wijken met veel corporatiebezit zichtbaar. Oorzaken hiervan zijn onder andere het feit dat corporaties zich nog meer hebben moeten richten op het huisvesten van huishoudens met de laagste inkomens en de extramuralisering van zorg. Hierdoor is de instroom van mensen in corporatiewoningen die hulp of ondersteuning nodig hebben flink gegroeid. Deze concentratie van huishoudens met uiteenlopende sociale problemen in kwetsbare wijken kan leiden tot leefbaarheidsproblematiek en kan leiden tot overlast. Corporaties hebben dan ook voldoende instrumenten nodig om huurders en hun leefomgeving te ondersteunen en ruimte om in goede samenwerking met maatschappelijke partners te zorgen voor goede zorg en begeleiding.

Woningcorporaties willen hun leefbaarheidstaak graag goed uit kunnen voeren, maar geven aan te worden beperkt door knellende regelgeving rond gegevensbescherming. Kort gezegd komt het erop neer dat samenwerking tussen corporaties, gemeenten en partijen in het zorg-, welzijns- en veiligheidsdomein als lastig wordt ervaren omdat tussen deze partijen zeer beperkte gegevens over personen mogen worden gedeeld en gebruikt. Nadat uw Kamer bij brief van 10 november 2021¹⁴ over dit onderwerp is geïnformeerd, heeft er de afgelopen jaren een aanvullende beleidsmatige analyse

¹³ Artikel 45, tweede lid, onderdeel f, van de Woningwet en artikel 51 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

¹⁴ Kamerstukken 29 453, nr. 543.

plaatsgevonden om te komen tot een concreet wetsvoorstel. Voor deze analyse is gesproken met veel relevante partijen, waaronder Aedes, de Woonbond, gemeenten, zorgpartijen en diverse woningcorporaties. De maatschappelijke urgentie om wetgeving aan te passen, werd hierin nogmaals onderstreept. Langs de lijnen die in de eerdere brief worden geschetst, is daarom een wetsvoorstel uitgewerkt dat op korte termijn in internetconsultatie zal gaan, met als doel dit wetsvoorstel richting het begin 2025 aan uw Kamer aan te bieden. Hierin wordt een expliciete wettelijke grondslag gecreëerd voor gegevensverwerking en -deling door woningcorporaties in drie situaties.¹⁵

Ten eerste wordt een grondslag voorgesteld voor het mogen delen en verwerken van persoonsgegevens, waaronder gezondheidsgegevens, door woningcorporaties in het kader van het welzijn van bewoners en de leefbaarheid in de wijk. Tevens wordt het expliciet mogelijk voor zorgpartijen om gegevens met de woningcorporatie te delen indien dit in het belang van de cliënt is. Met deze voorstellen kunnen woningcorporaties beter hun bijdrage op dit terrein leveren. Zo bestaat er met deze wettelijke grondslag geen twijfel meer over of in de administratiesystemen van woningcorporaties mag worden vastgelegd dat er gezondheidsproblematiek speelt bij bewoners of dat een medewerker van een woningcorporatie een signaal mag afgeven bij een zorg-, welzijns- of ondersteuningsinstantie, wanneer een situatie vraagt om inzet van zorg of begeleiding. Bovendien wordt het mogelijk dat begeleidingspartijen signalen teruggeven aan de woningcorporatie indien er indicatoren zijn die leiden tot twijfel over de mogelijkheid om zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Ten tweede wordt een grondslag voorgesteld voor het verwerken van gegevens met als doel het aanbrengen en in stand houden van woningaanpassingen in een corporatiewoning om te bevorderen dat een bewoner zelfstandig kan blijven wonen. In de huidige praktijk informeert de gemeente een woningcorporatie al wanneer er een beschikking wordt afgegeven op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo 2015) voor het doen van woningaanpassingen, maar de expliciete wettelijke grondslag voor woningcorporaties om gezondheidsgegevens te mogen verwerken in dit kader ontbreekt.

¹⁵ Kamerstukken 32 847, nr. 843. Middels dit wetsvoorstel wordt voorzien in een grondslag om dit soort gegevens te mogen delen met woningcorporaties, waarna zij deze gegevens ook mogen verwerken. Hiermee komt de noodzaak om een pilot te starten, zoals in de motie wordt geopperd, te vervallen.

Ten derde wordt een grondslag voorgesteld in het kader van het toewijzen van corporatiewoningen. Gemeenten kunnen middels de lokale huisvestingsverordening voorrang verlenen aan urgente woningzoekenden. Woningcorporaties krijgen in zo'n geval een signaal van de gemeenten om deze woningzoekenden te huisvesten. Hoewel dit signaal doorgaans geen bijzondere persoonsgegevens of persoonsgegevens van strafrechtelijke aard bevat, kan het echter voorkomen dat er noodzaak bestaat om meer achtergrondinformatie van de woningzoekende te delen met de woningcorporatie. Bijvoorbeeld omdat de woning of woonomgeving aan zeer specifieke relevante kenmerken moet voldoen. Met het oog op artikel 9 en 10 van de AVG, wordt een expliciete verwerkingsgrondslag voor de corporatie voorgesteld. Woningcorporaties mogen deze gegevens ten behoeve van de toewijzing verwerken, maar wanneer de woningzoekende is gehuisvest dienen de gegevens te worden verwijderd.

Voor alle hiervoor beschreven grondslagen geldt dat deze alleen verwerkt of gedeeld mogen worden indien dit noodzakelijk is. Verder wordt vastgelegd dat woningcorporaties maatregelen dienen te nemen zodat alleen de medewerkers die een relevante bijdrage leveren op de werkterreinen die in deze brief worden genoemd toegang krijgen tot de bijzondere persoonsgegevens. Tot slot zal de Autoriteit Persoonsgegevens toezicht houden op de verwerking van de gegevens.

Strafrechtelijke gegevens en de leefbaarheidstaak

De aanvullende beleidsmatige analyse geeft – in tegenstelling tot in de eerdere brief vermeld – geen aanleiding om in het wetsvoorstel ook de verwerking van strafrechtelijke gegevens door woningcorporaties in het kader van de algemene leefbaarheidstaak mee te nemen. Dit is een andere taak dan het toewijzen van woningen aan urgente woningzoekenden. Het is gebleken dat woningcorporaties bij de uitvoering van hun leefbaarheidstaak niet snel gegevens verwerken die kwalificeren als strafrechtelijke gegevens in de zin van de AVG. In specifieke leefbaarheids casuïstiek waarbij het risico op onveilige of overlast gevende situaties bestaat als gevolg van de situatie waarin een huurder of medebewoner zich bevindt, kan een woningcorporatie specifieke informatie zo nodig al verwerken en signaleren richting gemeente, zorg- en welzijnspartijen of politie. In het kader van het wetstraject zal deze problematiek wel worden toegelicht om zekerheid te verschaffen voor de sector.

Onderzoek naar aanpassing Besluit politiegegevens

Uit de wetsevaluatie van de Wet aanpak woonoverlast is gebleken dat het gebrek aan uitwisseling van politiegegevens tussen de politie en een woningcorporatie in sommige gevallen een effectieve uitvoering van deze wet in de weg kan staan.¹⁶ Omdat de woningcorporatie niet beschikt over politiegegevens kan de woningcorporatie in sommige gevallen niet effectief optreden tegen de overlast. De praktijk leert dat deze stap noodzakelijk is alvorens burgemeesters over gaan tot bestuursrechtelijk ingrijpen. Hoewel dit punt strikt genomen losstaat van het voorstel dat op korte termijn in consultatie zal worden gegeven, is een uitkomst van de gedane analyse dat in samenwerking met het ministerie van Justitie en Veiligheid zal worden onderzocht waar het probleem precies zit, wat de oorzaak is voor de terughoudendheid om gegevens uit te wisselen en of het noodzakelijk is om het Besluit politiegegevens aan te passen zodat structureel een selectie van politiegegevens kan worden gedeeld met woningcorporaties wanneer dit noodzakelijk is met het oog op hun wettelijk taak. Bij dit onderzoek zal worden betrokken welke wettelijke mogelijkheden er reeds bestaan en waarom deze mogelijkheden wel of niet toereikend zijn.

Regeling specifieke uitkering huisvesting grote gezinnen vergunninghouders

Om het huisvesten van grote gezinnen te stimuleren en de druk op de opvang van het COA te verlichten door statushouders sneller uit de opvang te laten stromen, wordt de regeling huisvesting grote gezinnen dit jaar met enkele aanpassingen opnieuw geopend. Het doel van deze financiële regeling is het bieden van ondersteuning aan gemeenten en woningcorporaties bij het huisvesten van grote gezinnen met een verblijfsvergunning asiel. Het helpt gemeenten om daartoe woningen geschikt te maken, door bijvoorbeeld een object aan te passen of te verbouwen. Dit gaat bijvoorbeeld om het creëren van extra slaapkamers door het plaatsen van een wandje, een dakkapel of een uitbouw.

Na het succes van de pilot-regeling in 2021¹⁷ is in 2023 een dergelijke regeling door BZK opengesteld.¹⁸ Hierbij was een maximum van € 35.000 per woning voor een gezin van zeven t/m negen personen en € 50.000 voor een gezin vanaf 10 personen beschikbaar. In 2023 is deze regeling niet ten volle benut.

¹⁶ Kamerstukken 32 847, nr. 651.

¹⁷ [wetten.nl - Regeling - Regeling financiële impuls huisvesting grote gezinnen vergunninghouders - BWBR0045362 \(overheid.nl\)](#)

¹⁸ [wetten.nl - Regeling - Regeling huisvesting grote gezinnen vergunninghouders 2023 - BWBR0048251 \(overheid.nl\)](#).

Zoals beschreven in mijn brief van januari jl.¹⁹ is de regeling in 2024 geëvalueerd in verband met de onderbenutting in 2023. Voor de evaluatie zijn 22 gemeenten, VNG, COA en RVO uitvoerig bevraagd om te achterhalen hoe de vorige regeling in de praktijk uitwerkte en wat kan worden verbeterd. Op basis daarvan zijn een aantal onderdelen ten opzichte van de vorige regeling aangepast, namelijk:

1. Het meerjarig openstellen van de regeling om de kans te vergroten op een koppeling tussen een groot gezin en een woning die daarvoor geschikt kan worden gemaakt.
2. Onder een groot gezin valt nu zes personen of meer, in plaats van in de vorige tranche zeven personen. Ook gezinnen van zes personen zijn namelijk moeilijk te huisvesten en relatief veel van deze gezinnen verblijven in een COA-locatie.
3. Gemeenten die grote gezinnen en/of referenten tijdelijk huisvesten in een doorstroomlocatie of tussenvoorziening kunnen ook gebruikmaken van de regeling. Dit zorgt ervoor dat de doorstroomlocatie ook ingezet kan worden voor gezinnen en referenten die in afwachting van een verbouwing zijn, wat de druk op het COA kan verlichten.

Op 3 juni 2024 is de regeling doorlopend heropend tot en met 15 oktober 2026 met een totaalbudget van € 10.126.000. In 2024 is hiervan € 2.726.000 beschikbaar, in 2025 en in 2026 elk € 3,7 miljoen. Het aanvraagloket sluit tijdelijk tot het begin van het volgende jaar wanneer het jaarbudget voor het eind van het kalenderjaar op is.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge

¹⁹ Kamerstukken 32 847, nr. 1135.