

EEN TOEKOMSTGERICHTE WONINGWET



De visie van de VTW op de Evaluatie van de Woningwet 2015

Woningcorporaties zijn onmisbaar in de samenleving. Woningcorporaties staan voor het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen. De zorg voor een leefbare omgeving hoort daarbij. Woningcorporaties zijn maatschappelijke ondernemingen. Het zijn private ondernemingen die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoeren.¹

De opgaven en problemen op de woningmarkt en in de volkshuisvesting zijn groot. Corporaties zijn er om te voldoen aan de vraag naar betaalbare woningen vanuit de samenleving. Het belangrijke werk van corporaties gedijt bij heldere wet- en regelgeving die daarbij ondersteunt.

De kernvraag voor de Evaluatie zou dan ook moeten zijn hoe de Woningwet zo goed mogelijk kan bijdragen aan de huidige en toekomstige maatschappelijke opgave en toegevoegde waarde van corporaties. De gewenste evaluatie gaat daarmee verder dan louter een zicht op de werking van de huidige wet. De notitie volgt de bredere benadering van de Evaluatie. De VTW wil een toekomstgerichte Woningwet.

Effecten van de Woningwet

De VTW constateert dat de Woningwet 2015 op onderdelen substantiële negatieve effecten heeft op de maatschappelijke opgave van corporaties. Daar maken we ons grote zorgen over.

De VTW heeft vanaf het begin bij het ministerie van BZK aangegeven dat de huidige opzet van de evaluatie te eng is, ook al past deze formeel in het wettelijk kader. De wet wordt alleen geëvalueerd vanuit de doelstellingen die in 2015 zijn bedacht. Hiermee sluit het ministerie de werkelijkheid van 2018 en verder voor een belangrijk deel buiten.

De situatie in 2018 is niet te vergelijken met die in 2015. De maatschappelijke opgave van corporaties en het belang van de volkshuisvesting vraagt om een fundamenteel debat over de huidige woningmarkt en de rol van woningcorporaties daarin. Wonen en zorg/welzijn (ouderen, mensen met schulden, verwarde mensen etc.), segregatie in wijken en buurten, woningnood, het starters- en middeninkomensvraagstuk, woningproductie en in-/uitbreiding en de verduurzaming van de woningvoorraad vragen om een grondige en structurele aanpak. De Woningwet dient hierbij een hulpmiddel te zijn. Nu is het op veel fronten een belemmering. De VTW verzoekt de minister en volksvertegenwoordiging dringend om met een overkoepelende visie op de volkshuisvesting en de daarbij behorende ruimtelijke ordening in Nederland te komen.

Maatschappelijke taak vs. de regels

Corporaties hebben de afgelopen drie jaar veel inspanning geleverd om te voldoen aan soms moeilijk uitvoerbare regels. De kerntaak van corporaties: het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen én kwetsbare groepen is hiermee onder druk komen te staan. De wet dwingt corporaties weliswaar om zich te beperken tot de kerntaak, maar heeft als neveneffect dat de prikkel tot de juiste antwoorden van corporaties op het maatschappelijk presteren in hun werkgebied de kop wordt ingedrukt. Door de (neveneffecten in de) wet zijn ook andere groepen, zoals starters en middengroepen, in de knel gekomen. De wet legt "one size fits all" regels op, terwijl de regionale verschillen op de woningmarkt groot zijn en de behoefte aan maatwerk op lokaal niveau alleen maar verder groeit.

Voor de VTW is één van de belangrijkste vragen of de veelvoud aan gedetailleerde regels in de praktijk tot beter functionerende corporaties en een betere sociale huursector leidt.

¹ Preambule Governancecode Woningcorporaties 2015 (Aedes/VTW)

De focus op (financiële) 'efficiency', de juridisering en de rigide indeling van de woningmarktregio's verhoudt zich niet goed tot het belang van de volkshuisvesting.

Autoriteit Woningcorporaties

Niet alleen de letter van de wet zelf leidt tot knelpunten. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) houdt toezicht op de uitvoering van de wet, maar ook hierbij lopen corporaties – en Raden van Commissarissen (RvC's) - tegen hindernissen op, vanwege de enorme "toestemmingsdruk" die is ontstaan. De VTW begrijpt de reflex als gevolg van de Parlementaire Enquête en de strenge regels vanuit de Woningwet, maar pleit voor een echt risicogericht extern toezicht, dat complementair is aan een goed intern toezicht.

De Woningwet en de toekomst

De evaluatie van de Woningwet door het ministerie bestendigt de situatie van 2015 voor de komende jaren. VTW wil een toekomstgerichte Woningwet, die rekening houdt met de huidige en – naar verwachting – toekomstige vraagstukken op de woningmarkt.

Evaluatie op onderdelen

De Woningwet 2015 heeft met gedetailleerde regels de sociale huursector ingekaderd. Sommige ontwikkelingen zijn positief: zo is de positie van het intern toezicht verder versterkt en verduidelijkt. Daar zijn we blij mee. Het geeft toezichthouders meer wettelijke instrumenten en handvatten om hun groeiende verantwoordelijkheid op een goede wijze in te vullen.

Opzet Evaluatie

Vanuit onze toezichtrol en de rol van de RvC bij de (ontwikkeling van de) strategie van de corporatie geven we hierna een aantal standpunten weer, onderbouwen deze met casuïstiek en stellen verbeteringen voor. De bijlage geeft een samenvatting van onze wijzigingsvoorstellen.

Het ministerie evalueert de Woningwet op de zes doelstellingen die in de wet omschreven staan. Omwille van de duidelijkheid volgt de VTW deze structuur. Gelet op de zeer beperkte ervaringen met de wooncoöperatie is deze 6^e en laatste doelstelling buiten beschouwing gelaten.

1 Terug naar de kerntaak

Hoe draagt de Woningwet bij aan de participatiesamenleving en de maatschappelijke vraag om kwetsbare doelgroepen in de breedte van de samenleving te huisvesten?

Passend toewijzen

Binnen het systeem van passend toewijzen worden bewoners op basis van hun inkomen en gezinssamenstelling in bepaalde huurklassen (aftoppingsgrenzen) geplaatst. Doel is om inkomen, huurprijs en huurtoeslag in balans te brengen.

De aftoppingsgrenzen vormen daarmee een harde grens voor de maximaal te vragen huur van een woning. De regels voor passend toewijzen zijn in de praktijk lastig uitvoerbaar, zo blijkt ook uit de enquête.

Gevolgen daarvan:

- Omdat de huurprijs bepalend is in het systeem en niet de woonlasten (huur + energielasten) ontbreekt de stimulans en verdienencapaciteit voor duurzaamheidsmaatregelen.
- De aftoppingsgrenzen geven een sterke begrenzing aan de investeringshoogte en daarmee aan de kwaliteit en grootte van de woning
- Dit werkt eenheidsbouwen in de hand: klein, sober en weinig variatie
- Inkomensgroepen worden geclusterd gehuisvest
- Bij afwijkende woningtypes en -groottes is de huurprijs begrensd door de aftoppingsgrenzen, waardoor verhouding tussen prijs en kwaliteit losgelaten wordt. Dit zorgt voor verwarring en onbegrip bij bewoners en samenleving.

Casus:

Bij twee nieuwbouwprojecten is de verhuurder voornemens verschillende groottes van appartementen te realiseren. Het blijkt echter dat de begrenzing van de huurprijs ten gevolge van het passend moeten toewijzen, bij het realiseren van de gewenste grotere appartementen tot gevolg heeft dat voor alle appartementen dezelfde huurprijs gaat gelden. De grotere appartementen leveren daardoor een groter exploitatietekort op voor de verhuurder. De huurders van de kleinere appartementen begrijpen niet waarom de huur van hun appartement hetzelfde is als van de grotere.

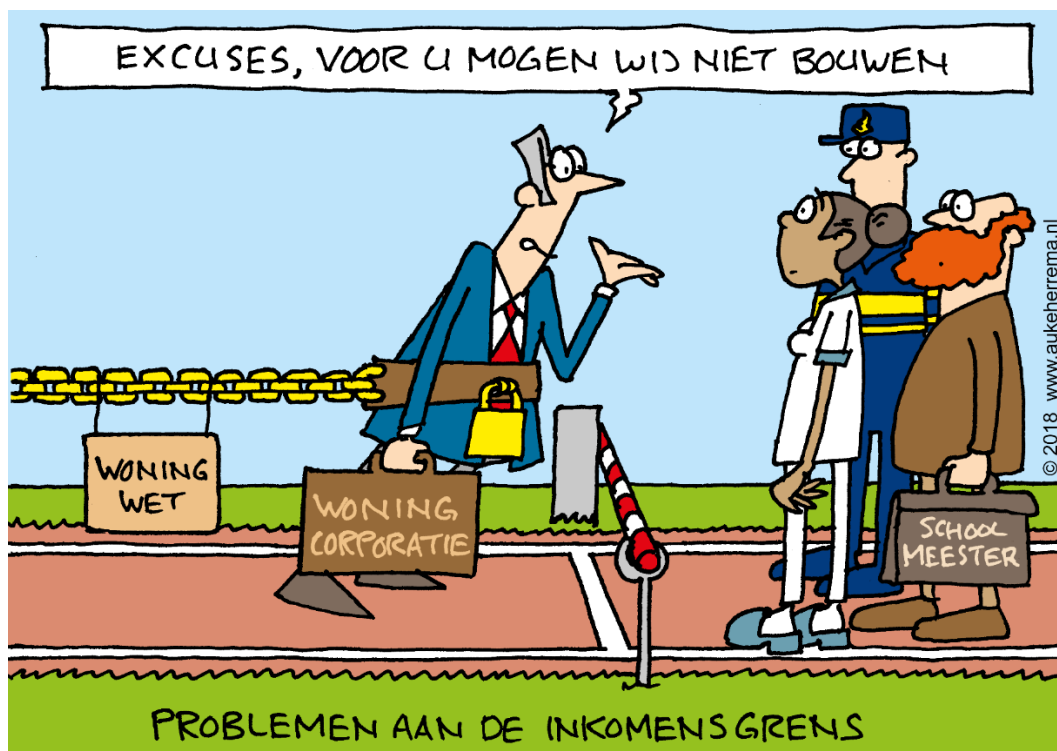
De discussie die momenteel loopt, gaat terecht veelal meer over passend wonen dan passend toewijzen. Uit de enquête van Companen naar spoor III (hierna: de enquête) blijkt dat corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties neveneffecten zien die ongewenst zijn. Segregatie is daarvan misschien wel het meest in het oog springende voorbeeld, maar ook: volstrekt onvoldoende woningproductie voor de middeninkomens, geen mogelijkheden meer voor starters, enorme wachttijden met als gevolg het ontbreken van doorstroming.

De VTW vreest dat passend toewijzen onder meer zorgt voor de nivellering van het corporatiebezit, waardoor er binnen hetzelfde segment teveel dezelfde type woningen met hetzelfde type bewoners ontstaat. De kracht van de Nederlandse volkshuisvesting ligt juist in diversiteit in gemengde wijken, buurten en straten.

Casus

In een eenzijdig samengesteld complex waar 50% van de huurders cliënt is bij één of meerdere hulpinstanties, doet zich een zeer bedreigende situatie voor met één van de bewoners, een verward persoon die op de galerij met een mes zwaait. Een medebewoner heeft de tegenwoordigheid van geest om hulpinstanties te waarschuwen. Achteraf blijkt dat de verwarde persoon thuis ook de gaskraan had opengezet.

Uiteindelijk liep dit concrete voorbeeld goed af, maar in een wijk of complex waar alleen maar mensen wonen die amper voor zichzelf kunnen zorgen, is het risico op het escaleren van dit soort calamiteiten groot.



Knelpunten: middenhuur, leefbaarheid en verduurzaming

Er ligt een groot knelpunt ten aanzien van de middenhuur (markttoets en beperking taak). Deze groep huurders komt in de knel bij een te rigide opvatting van de rol van corporaties. Marktpartijen hebben dit segment niet opgevuld. De VTW pleit ook voor meer ruimte voor leefbaarheid en bij de verduurzaming van de woningvoorraad. De Woningwet beperkt corporaties in hun mogelijkheden, wat indruist tegen de grote maatschappelijke uitdagingen. En dat terwijl er binnen de huidige Woningwet betere mogelijkheden zijn te creëren die hierin een oplossing lijken te kunnen bieden. Bij de meest kwetsbare groepen is er vaak sprake van meervoudige problematiek die verder gaat dan een betaalbare woning vinden.

Door passend toewijzen ontstaat segregatie omdat er door deze maatregel wijken van een eenzijdige samenstelling ontstaan. De VTW vindt dat corporaties in het kader van prestatieafspraken met gemeenten de ruimte moeten krijgen om in bepaalde wijken ruimer te mogen toewijzen. Dit lost twee problemen op:

- 1) het middensegment zou huisvestingsmogelijkheden kunnen krijgen bij corporaties;
- 2) de wijken worden meer gedifferentieerd.

Veel woningen van corporaties worden verhuurd voor prijzen onder de aftoppingsgrenzen, die volgens de woningwaardering best een hogere huur zouden verdienen. Ook hier veroorzaken te ver doorschietende regels het ontstaan van onbedoelde en ongewenste neveneffecten.

De VTW vraagt zich in dit verband af of de kerntaak van corporaties een herdefiniëring behoeft. Een ruimere definitie, met een aanpassing van de Woningwet, kan ruimte bieden om ook een maatschappelijke rol voor middeninkomens te vervullen. Of een hogere inkomensgrens voor sociale huurwoningen.

Maatschappelijke opgave

Wat niet verloren mag gaan, is het uitgangspunt dat corporaties hun verdiende inkomsten weer teruggeven aan de samenleving middels hun productie.

Casus

Een woningcorporatie met (relatief) veel nieuw niet-DAEB bezit werkt aan een ondernemingsplan en financiële doorvertaling daarvan in scenario's. Hier krijgt ze te maken met regelgeving die voorschrijft dat alle ratio's van de beide takken, DAEB en niet-DAEB op zichzelf gezond en levensvatbaar moeten zijn. De behaalde winst van de niet-DAEB tak wordt wel ingezet voor de DAEB-tak, maar mag volgens de huidige regels niet worden ingerekend voor het bepalen van de ratio's.

Dit levert de bizarre situatie op dat, daar waar geconsolideerd investeringscapaciteit is voor weliswaar bescheiden, nieuwbouw, herstructurering en verduurzaming, dit na de administratieve scheiding niet meer kan en dus de noodzakelijke vernieuwing van de het sociale woningbestand stagneert.

2 Versterking positie gemeenten en huurdersorganisaties

Volkshuisvestelijk toezicht

De wet heeft het volkshuisvestelijk toezicht belegd bij gemeenten en huurders. De VTW vindt dat dit toezicht in de praktijk onvoldoende tot wasdom komt. De VTW ziet dat ook vanuit provincies initiatieven worden genomen op de woningmarkt. Zoals we hierboven al betoogden dat er een overkoepelende visie voor volkshuisvesting moet komen, hoort daar ook een visie op volkshuisvestelijk toezicht bij. De VTW ziet bij volkshuisvestelijk toezicht in de lokale praktijk ook een duidelijke rol weggelegd voor het intern toezicht als maatschappelijk aandeelhouder. Op dit onderwerp ontwikkelt de VTW samen met de leden begin 2019 een visie.

Rol gemeenten en huurdersorganisaties

De VTW is positief over de rol van de huurderscommissaris.

De VTW constateert dat gemeenten en huurdersorganisaties nog niet altijd een volwaardige gesprekspartner voor corporaties zijn bij het maken van de prestatieafspraken. Bij gemeenten is er een positieve ontwikkeling zichtbaar ten aanzien van het pakken van hun wettelijke rol. De lokale driehoek kan alleen goed functioneren als de drie 'hoeken' in een meer gelijkwaardige relatie tot elkaar staan. Gemeenten en huurdersorganisaties moeten echt investeren in de kwaliteit van de lokale driehoek, waarbij ook de stem van de woningzoekende hoort.

Tevens valt op dat het bestuur van de huurdersorganisatie zelden een afspiegeling is van de huurderspopulatie en ook vaak onvoldoende is geëquipeerd voor het voeren van de gewenste beleids- en strategische discussies. Veel huurdersorganisaties kennen een historie vanuit belangenbehartiging vanuit eigen wijk of buurt en voelen zich met de verplichte Woningwetonderwerpen overvraagd, haken af of en zijn ver afgedreven van hun oorspronkelijke 'drive'. De toekomst ligt wat de VTW betreft daarnaast meer in andere vormen van bewonersparticipatie.

Maatwerk op regionaal niveau

Er moet meer ruimte komen voor de regionale situatie van corporaties. Nu is afwijking van landelijke regels alleen mogelijk op het gebied van leefbaarheid. Geef de lokale driehoek bij het maken van prestatieafspraken ook mogelijkheden op andere terreinen. Vanuit het intern toezicht wil de VTW meer gaan inzetten op de governance van lokale netwerken (wonen, zorg, welzijn, onderwijs) in relatie tot het volkshuisvestelijk toezicht, zodat dit beter geborgd kan worden.

Woningmarktregio's

De woningmarktregio's zijn ingesteld om het werkgebied van grote corporaties in te perken. In de praktijk blijkt dat deze maatregel geen effect heeft gehad op de corporatiegrootte. Uit de enquête blijkt dat een meerderheid van corporaties, commissarissen, gemeenten én huurdersorganisaties vindt dat de woningmarktregio's geen aandacht behoeven.

Gelet op het ontbreken van effecten stelt de VTW voor om de woningmarktregio's af te schaffen. Hieronder twee voorbeelden waarbij de woningmarktregio alleen maar knelt.

Casus

Een toezichthouder is lid van een RvC in woningmarktregio A. Volgens de huidige indeling kan hij toetreden tot de RvC van een woningcorporatie die 10 km verder ligt in woningmarktregio B. Hij mag niet toetreden tot de RvC van een woningcorporatie die 120 km verder ligt in woningmarktregio A.

Casus

Corporatie X heeft haar hoofdkantoor in stad Y en bezit in steden Y, Z en W. In stad Y bevindt zich 90% van het bezit van corporatie X. Vanaf 2019 zal stad Y fuseren met twee steden uit een andere provincie. In deze twee steden zijn ook corporaties werkzaam (corporatie A en B). De grens van de woningmarktregio volgt de grens van de provincie. Als de nieuwe te vormen gemeente bij de ene provincie gaat horen dan kan corporatie X niet meer investeren in het bezit in stad Y. Als de nieuw te vormen gemeente tot de andere provincie gaat behoren, dan kunnen corporaties A en B niet meer investeren in hun oude werkgebieden.

Adviesrecht woningbouwverenigingen

De Veegwet Wonen heeft per 1 juli 2017 een adviesrecht ingesteld voor de ALV van een woningbouwvereniging (ong. 30 corporaties zijn nog een vereniging). In de praktijk blijkt dit adviesrecht niet te werken: het is tijdrovend, omslachtig en heeft geen toegevoegde waarde. De in de Woningwet vastgelegde bevoegdheden van de huurdersorganisatie zijn prima. Ons voorstel is om dit adviesrecht af te schaffen.

Casus

De RvT van een woningbouwvereniging mag geen goedkeuring verlenen aan besluiten (welke zijn beschreven in de statuten) zonder dat de (ALV) binnen een redelijke termijn een eensluidend advies uitbrengt. Een aantal knelpunten:

- Er ontstaat een dubbeling met de taken van de huurdersorganisatie.
- Ook niet-huurders zijn lid van de woningbouwvereniging, waaronder lokale (bouw)ondernemers.
- De bestuurder is formeel voorzitter van de ALV en dient namens de ALV een brief aan de bestuurder (zichzelf) te sturen om goedkeuring te verlenen aan een besluit van de bestuurder en de RvT.
- bedrijfsgevoelige informatie moet gedeeld worden met de leden om het adviesrecht correct in te vullen. Dit is onwenselijk, omdat de leden niet altijd de belangen goed kunnen afwegen en niet-huurders op deze wijze invloed kunnen uitoefenen op besluiten van bestuur en RvT.
- het aantal leden van de woningbouwvereniging is gering en de opkomst is meestal laag. Daardoor ontbreekt de democratische legitimering en heeft een beperkt aantal mensen een disproportioneel grote invloed met hun adviesrecht.

Deze werkwijze is niet werkbaar. Als een soort pragmatische bypass heeft een RvT met de ALV afgesproken vooraf advies te vragen op alleen de onderwerpen investeringen, statutenwijzigingen, vervreemding van bezit, sloop en fusie. De overige besluiten komen tweemaal per jaar aan bod en daar wordt de ALV dan achteraf over geïnformeerd, hetzij vooraf om een 'voorlopig' advies gevraagd.

3 & 4 Bescherming maatschappelijk bestemd vermogen en voorkomen marktverstoring

Uit de resultaten van de enquête blijkt dat er voor de maatregelen in de Woningwet op dit terrein maar weinig handen op elkaar gaan: 'de verhouding tussen maatregelen en effect is daarmee volgens met name de corporaties scheef.'

De VTW maakt zich zorgen over de beperkte mogelijkheden voor de corporaties op het terrein van maatschappelijk vastgoed. De wettelijke regels voortvloeiend uit "terug naar de kerntaak", waaronder de markttoets, houden geen gelijke tred met de actuele maatschappelijke opgave. De minister heeft reeds een afzonderlijk voorstel naar de Tweede Kamer gestuurd om de markttoets te vereenvoudigen. De VTW vindt dat de markttoets helemaal afgeschaft kan worden.

In sommige regio's zijn er te weinig investeerders, maar corporaties zijn begrijpelijkerwijs voorzichtig bij investeringen in niet-DAEB. Wij zien op verschillende plekken dat door de strikte toepassing van de scheiding grotere maatschappelijk gewenste ontwikkelingen niet van de grond komen. Het middensegment is volledig tussen wal en schip geraakt. De toenemende vergrijzing en de bevolkingsafname in sommige regio's zullen dit effect versterken.

Ook zorgen investeringen in niet-DAEB voor grote administratieve lasten.

De scheiding tussen DAEB en niet-DAEB heeft geen toegevoegde waarde en kan daarom worden afgeschaft.

5) Verbetering van de governance en intern toezicht

De VTW is over het algemeen tevreden over hoe het intern toezicht geregeld is in de Woningwet. In de praktijk zijn er wel knelpunten en overlapping door de wijze waarop de Aw de rol van externe toezichthouder invult. Onze ervaring is tot dusver dat de Aw open staat voor een constructief gesprek over de relatie intern-extern toezicht en dat samenwerking goed mogelijk is. De beweging gaat wat ons betreft de goede kant op.

De VTW stelt op dit thema een aantal kleine wijzigingsvoorstellen voor om de Woningwet verder te verbeteren:

Onverenigbaarheden

Ondanks de afgebakende opsomming van onverenigbaarheden in de Woningwet ervaren we dat dit onderwerp in de praktijk toch vaak tot onduidelijkheden leidt. De interpretatie van de omschreven onverenigbare functies is niet altijd helder. We vragen ons af of deze lijst nog beter toegelicht kan worden, of dat de genoemde onverenigbaarheden niet soepeler geïnterpreteerd kunnen worden.

Jaarrekening 'vaststellen' of 'goedkeuren'

De VTW wil de formulering in de wet aanpassen naar 'goedkeuren'. Dit schept helderheid in relatie tot andere onderdelen die de RvC goedkeurt en zo worden interpretatieverschillen over wat 'vaststellen' nu precies is, voorkomen.

Fusie

In de Woningwet is niet vastgelegd dat de RvC ook een rol heeft bij de besluitvorming rond een voorgenomen fusie. Dit dient te worden toegevoegd om dit te verduidelijken.

Visitatie

De VTW is één van de oprichters van de Stichting Visitatie Woningcorporaties (SVWN). De visitatie heeft lang een mooie functie gehad in de disciplinerende van de corporatiesector. Met de Woningwet 2015 is ook de Aw opgericht als externe toezichthouder. Er is sinds 2015 steeds meer overlap ontstaan tussen de visitatiemethodiek en het toezicht zoals dat door Aw en het WSW is ingericht. In het kader van het terugdringen van de administratieve lasten in de corporatiesector is het goed om de dubbelingen met het externe toezicht er zoveel mogelijk uit te halen.

De SVWN wil de visitatiemethodiek daarom focussen op de mening van de belanghebbenden over het functioneren van de corporatie in het werkgebied van deze corporatie: doet een corporatie maatschappelijk de goede dingen, gegeven de lokale context waarin ze actief is. Volgens de VTW komt deze aangepaste visitatiemethodiek dan erg dichtbij de verantwoordelijkheid van het interne toezicht. Als hoeders van de maatschappelijke (meer)waarde / maatschappelijke aandeelhouders zijn de toezichthouders juist gelegitimeerd om de belangen en de meningen van de belanghouders duidelijk te betrekken in het toezicht op de corporatie. Het lokale volkshuisvestelijke toezicht in een lokaal netwerk (o.a. wonen, zorg, welzijn, onderwijs) is een steeds belangrijker taak van het interne toezicht geworden.

In de Woningwet is dit ook duidelijk weergegeven:

Artikel 31.1

"De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming. Hij staat het bestuur met raad ter zijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden."

De VTW wil de verplichting van de visitatie schrappen in de Woningwet. Iedere corporatie, inclusief het interne toezicht, kan dan zelf bepalen of ze de aangepaste visitatiemethodiek wil gebruiken voor het gestructureerd ophalen van de mening van de lokale belanghebbenden en welke toegevoegde waarde de aangepaste visitatiemethodiek heeft voor het toezicht op de maatschappelijke opgaven van de corporaties in de lokale setting.

Conclusies

De Woningwet draagt op onderdelen niet bij aan het maatschappelijk presteren van corporaties. De VTW constateert belangrijke knelpunten in de wet die aangepast en verbeterd moeten worden.

- Regels voor passend toewijzen effectiever maken
- Meer maatwerk op regionaal en lokaal niveau
- Formuleren visie volkshuisvestelijk beleid op landelijk niveau
- Woningmarktregio's afschaffen
- Markttoets afschaffen
- Wettelijke verplichting tot visitatie afschaffen
- Adviesrecht ALV woningbouwverenigingen schrappen
- Stapeling van toezicht door WSW en Aw verminderen door risicogericht toezicht

Ook zijn er door de Woningwet neveneffecten ontstaan, die de VTW graag aangepakt ziet:

- Betere borging van het lokale volkshuisvestelijk toezicht door rol intern toezicht
- Lokale driehoek verder professionaliseren
- Administratieve lastendruk verder verminderen, o.a. door vereenvoudiging accountantsprotocol.

In Bijlage I staat er per onderwerp genoemd welk wetsartikel in de Woningwet aanpassing behoeft.

In Bijlage II staat een overzicht van de bepalingen in de Woningwet die betrekking hebben op het intern toezicht en onze voorstellen tot verbetering van een deel van de bepalingen.

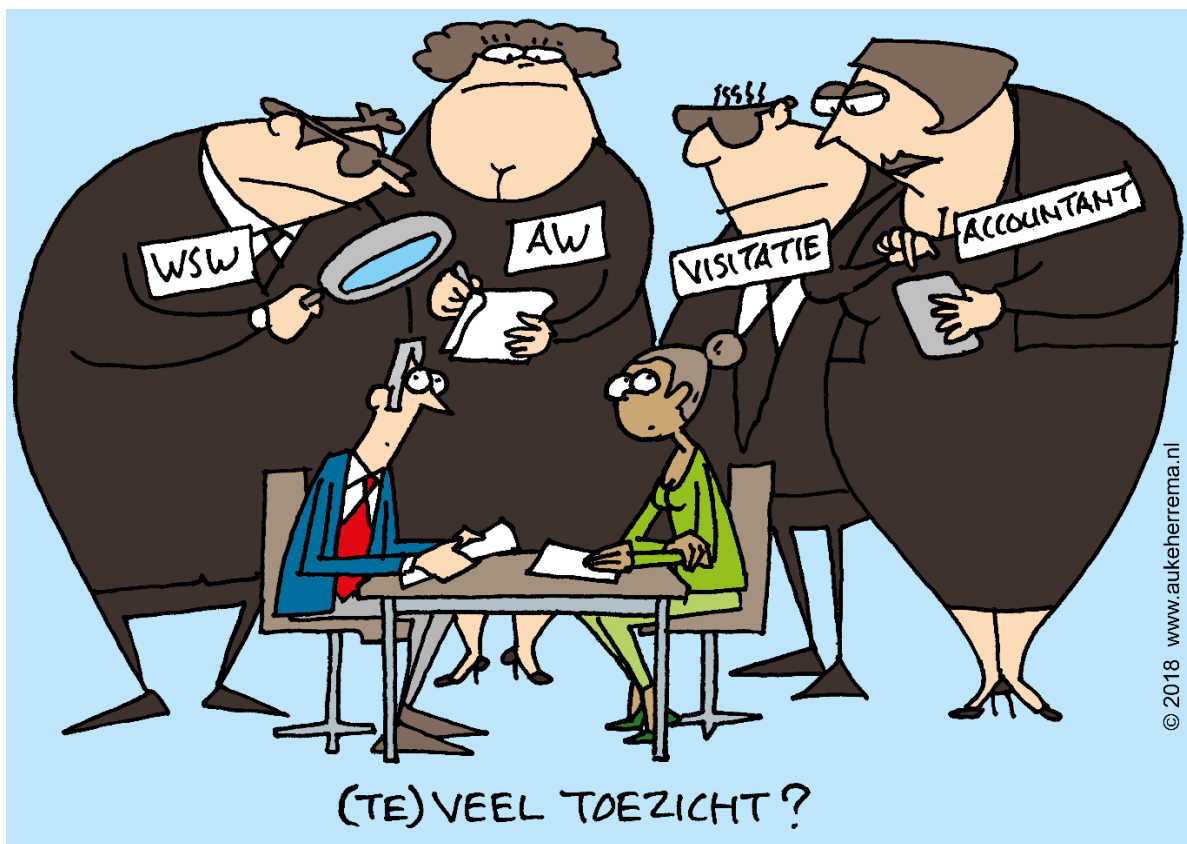
Voorafgaand aan de bijlagen geeft de VTW haar ideeën m.b.t de toekomstige ontwikkelingen van het intern toezicht weer.

Intern toezicht en de toekomst

De VTW wil een efficiënter toezicht arrangement voor de corporatiesector. Intern toezicht heeft de lead. Als dat goed op orde is, kan het extern toezicht een stapje terug doen. Zowel het intern als het extern toezicht is in de Woningwet versterkt. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) is aangewezen als externe, integrale toezichthouder.

De VTW pleit voor een "principle based" extern toezicht dat risicogericht is. Deze omslag is door de Aw weliswaar ingezet, maar in de praktijk zien we vaak nog een "rule based" benadering van extern toezicht. Door een risicogericht extern toezicht kunnen de administratieve lasten dalen en voorkomen we dubbelingen in uitvraag bij corporaties en RvC's.

De overlap bij de uitvraag door Aw en WSW is groot. Ook hier vallen administratieve lasten te verminderen door de stapeling van toezicht te verminderen. Het accountantsprotocol kan al een stuk eenvoudiger, met de focus op het controleren van de jaarrekening.



In de optiek van de VTW zijn er drie toezichtslagen:

- Professioneel intern toezicht
- Risicogericht extern toezicht door de Aw, op basis van de Governance-audits, waarbij het WSW via een gezamenlijk beoordelingskader de governance bevindingen van de Aw overneemt
- De externe accountant, die de boeken controleert namens en voor de maatschappij, waar de RvC de opdrachtgever voor is.

De belangrijke rol voor het interne toezicht vraagt ook om een aantal gezamenlijk geformuleerde kwaliteitsindicatoren voor de RvC:

- ✓ Heldere toezicht visie
- ✓ Positieve zienswijze fit en proper toets Aw
- ✓ Minimaal 5 PE punten per jaar, verantwoord in het jaarverslag
- ✓ Aanspreekbaar en zichtbaar intern toezicht, gekoppeld aan een heldere verantwoording (mondeling en schriftelijk) richting belanghouders

- ✓ Divers samengesteld RvC-team
- ✓ Vanuit de bedoeling en toegevoegde waarde toezicht houden, www.toezichtmetpassie.nl
- ✓ Adequate zelfreflectie / zelfevaluatie (gekoppeld aan PE)

De Aw heeft inmiddels bij vrijwel alle corporaties een Governance-audit uitgevoerd, omdat volgens de Aw de governance van corporaties de beste indicatie is voor het functioneren van een corporatie. Op basis van de uitkomsten van deze audits wil de Aw risicogericht toezicht gaan houden.

Bij de corporaties waar de governance goed op orde is kan het externe toezicht (Aw en WSW) dan minder intensief en kan het interne toezicht de meeste toezichtstaken zelf goed uitvoeren. Bij de corporaties waar de governance niet goed op orde is kan het externe toezicht worden geïntensiveerd en kan het interne toezicht scherp in de gaten worden gehouden. De Aw kan en moet streng optreden tegen RvC's als de governance ondermaats is.

De VTW vindt de concrete en gedragen invulling van het risicogerichte externe toezicht, gecombineerd met professioneel intern toezicht, één van de speerpunten van de komende jaren.

Volkshuisvestelijk toezicht

Eén knelpunt dat ook direct het intern toezicht raakt, is het ontbreken van een goed volkshuisvestelijk toezicht. Dit is in de Woningwet op lokaal niveau belegd, maar komt nog niet goed uit de verf. De VTW ziet hier een rol weggelegd voor het intern toezicht als maatschappelijk aandeelhouder. Dit vereist aanspreekbare, transparante en integere commissarissen die regelmatig in gesprek zijn met de lokale stakeholders, binnen de volkshuisvestelijke lokale driehoek (gemeente, corporatie, huurders). Dit is een concrete uitwerking van artikel 31.1 van de Woningwet. Dit zou je het nieuwe toezicht op lokale netwerken kunnen noemen en dit toezicht moet nog verder worden ontwikkeld, o.a. door de VTW en in overleg met de Aw.

De VTW pleit voor een landelijke visie op volkshuisvestelijk beleid. Een aantal essentiële thema's is landelijk geregeld (denk o.a. de liberalisatiegrens, de jaarlijkse huurverhoging en de huursombenadering), maar een overkoepelende visie op het volkshuisvestelijk beleid ontbreekt.

VTW, 12 november 2018

De ledenwerkgroep Evaluatie Woningwet

Anja van Gorsel
 Anja IJlstra
 Annette Stekelenburg
 Gerrit Willem Kamp
 Heine van Nieuwenhuijze
 Janine Sanders
 Koen Westhoff
 Marja de Bruyn

Albert Kerssies, voorzitter

Hans Geurts, secretaris

Bijlage I: overzicht wijzigingen Woningwet algemeen

Onderwerp	Artikel(en) Woningwet	Wijziging	Opmerkingen
Passend toewijzen	46; BTIV art 54-56	versoepelen	
Woningmarktregio's	art. 41b, 41c, 41d BTIV art. 35-37	afschaffen	
Markttoets	44c	afschaffen	De minister heeft een wetvoorstel naar de Tweede Kamer gestuurd om de markttoets te vereenvoudigen. Wat ons betreft gaat dit nog niet ver genoeg
Wettelijke verplichting visitatie	53a	afschaffen	Corporaties die dit willen, kunnen gebruik maken van het instrument. Een wettelijke verplichting hiertoe is niet meer nodig
Herdefiniëring kerntaak; scheiding DAEB / niet-DAEB	Art. 46, 47, 48, 49, 50	De kerntaak versoepelen ; afschaffen onderscheid DAEB / niet-DAEB	
Regionale verschillen		toevoegen	De wet moet hier meer ruimte voor bieden. Dit dient te worden toegevoegd
Vermindering administratieve lasten			Het Convenant Verbeteren Informatievoorziening Woningcorporatiesect or moet hieraan bijdragen; evenals vereenvoudiging accountantsprotocol en het schrappen van de dubbelingen in uitvraag door WSW, Aw en SVWN

Bijlage II: overzicht bepalingen Woningwet voor intern toezicht

De hierna volgende bepalingen uit de Woningwet hebben betrekking op de RvC of RvT van een woningcorporatie.

Onderwerp	Artikel(en) Woningwet	Uitvoering Woningwet	Huidige praktijk	Opmerkingen
Benoeming bestuurder	25	✓	✓	
Goedkeuring RvC	26, 28; 21 BTIV	✓	✓	
Eisen aan RvC	30,31,32	✓	✓	Door Aw te rigide en teveel ingevuld
Fit en Proper toets	30.3; 19 BTIV	✓	Werken aan optimalisering	VTW wil experiment met Aw starten in 2019
Benoemingstermijn	30.4	✓	✓	
Onverenigbaarheden	30.6	±	Erg verwarrend; elke casus is weer anders; goede voorlichting blijft nodig;	De Woningwet mag soepeler worden geïnterpreteerd door de Aw.
Huurderscommissaris	30.9,10	✓	✓	
Ontstentenis of belet	30.11a	✓	✓	VTW commissarissenpool
Zelfevaluatie RvC	30.11b	✓	✓	
Permanente educatie	31.2	✓	✓	PE verplichting
Informatieplicht RvC	31.4	✓	✓	
Informatieplicht bestuurder aan RvC	32	✓	✓	
Schorsing/Ontslag RvC	33	✓	✓	
Jaarrekening vaststellen	35.3	?	?	Is bevoegdheid bestuurder. Is het nu vaststellen of goedkeuren? Formulering verhelderen. Voorkeur VTW: goedkeuren
Jaarverslag RvC	36.3	✓	✓	
Benoeming accountant	37.2	✓	✓	
Fusie	53	Rol RvC wordt niet genoemd	Rol RvC staat in VTW handreiking	Rol RvC toevoegen in wet ter verduidelijking
Visitatie	53a	X	X	dubbele uitvraag; overbodig geworden om dit wettelijk te regelen

Extern toezicht / Aw	60, 61	✓	Teveel gebaseerd op wantrouwen; veel beter gebruik maken van inzichten governance inspecties en het interne toezicht	Optimalisatie toezicht; VTW in overleg met Aw en WSW
Volkshuisvestelijk toezicht	Niet in woningwet	Via woonvisie en prestatieafspraken; Gemeente en huurders	Niemand is hiervoor verantwoordelijk; duidelijke rol voor intern toezicht	VTW neemt initiatief Toezicht op lokale netwerken
Reglementen (RvC en controller, auditcie, risico's)	103-105 BTIV	✓	✓	
Invloed leden woningbouwverenigingen op beslissingen RvC	25.4,5 26.2,3	✗	✗	Slecht uitvoerbaar in praktijk; moet worden aangepast in wet