**Evaluatie herziening woningwet**

Aanleiding

* Op grond van de Herzieningswet moet de doeltreffendheid van de herziening van de Woningwet binnen drie jaar na inwerkingtreding worden geëvalueerd. Evalueren na zo’n korte termijn is lastig, omdat wellicht niet alle effecten goed zichtbaar zullen zijn. Juist omdat wijzigingen ingrijpend waren is het toch ook heel belangrijk om tijdig scherp te krijgen wat goed en wat minder goed functioneert, door grondig onderzoek uit te voeren om op basis daarvan gefundeerde keuzes, en waar nodig aanpassingen, te kunnen maken.
* Om de doeltreffendheid en effecten te kunnen beoordelen moet in kaart worden gebracht welke ontwikkelingen (positief en negatief) zich hebben voorgedaan als gevolg van de wettelijke wijzigingen, ten aanzien van de vooraf gestelde doelen. Naast het al dan niet bereiken van gewenste effecten dient er oog te zijn voor ongewenste neveneffecten van de wijzigingen. De volgende doelen waren beoogd met de betreffende wetswijzigingen:
	1. Terug naar de kerntaak van corporaties
	2. Versterking positie gemeenten en huurdersorganisaties
	3. Bescherming maatschappelijk bestemd vermogen
	4. Voorkomen marktverstoring
	5. Verbetering van governance en toezicht (sanering WSW)
	6. Wettelijke basis bieden aan wooncoöperaties
* Het betreft de evaluatie van de doeltreffendheid en effecten van onderdelen van de Woningwet. Dat betekent dat niet wordt geëvalueerd hoe de sector functioneert (daar wordt in andere onderzoeken al naar gekeken), maar alleen naar de werking van hetgeen in de wet is bepaald.

Vormgeving

* De evaluatieopzet bestaat uit 2 fases: 1) data- en gegevensverzameling en 2) het duiden van de verzamelde gegevens en daaraan conclusies verbinden.
* *Fase 1* - data en gegevensverzameling: In deze eerste fase wordt zoveel mogelijk informatie verzameld, die inzicht verschaft over de werking van de Woningwet. Een deel van deze informatie is beschikbaar in de dvi/dpi-gegevens die woningcorporaties jaarlijks aanleveren, voor het overige wordt gebruik gemaakt van eerder uitgezette en nog uit te zetten externe onderzoeken.
* In deze fase worden in ieder geval drie onderzoeken uitgevoerd.
	1. Onderzoek naar de cijfermatige ontwikkelingen na inwerkingtreding van de herziene wet
	2. Onderzoek naar het gewijzigde toezicht- en saneringsstelsel
	3. Onderzoek naar de ervaringen (werken de maatregelen in de herziene wet/ wat zijn de effecten (zowel positief als negatief) van de (maatregelen in de) herziene wet).

De nadere uitwerking van de 3 sporen binnen de evaluatie is hieronder opgenomen.

* In deze onderzoeken zullen alle belangrijke thema’s/maatregelen binnen de hierboven geformuleerde doelen terugkomen, maar zal ook aandacht zijn voor effecten daarvan zoals de lastenontwikkeling, mogelijk wordt hier nog specifiek nader onderzoek naar gedaan. (Een overzicht van wijzigingen in de herziening van de Woningwet is opgenomen in bijlage 2.)
* *Fase 2* - duiden van gegevens: Wanneer alle informatie bekend is moet worden beoordeeld wat de informatie zegt over de werking van de wet en welke (beleidsmatige) conclusies te trekken zijn, alsmede of en zo ja, welke maatregelen de uitkomst van de evaluatie vraagt. Dit zal door BZK worden gedaan met input van alle betrokken partijen.
* Dit alles zal (conform de wettelijke verplichting) resulteren in een beleidsbrief aan de Kamer. Daarbij zal de informatie uit Fase 1 en de conclusies in Fase 2 separaat worden gepresenteerd zodat inzichtelijk is op basis waarvan de conclusies zijn getrokken.

Voorgesteld proces

Voorstel is om gedurende het hele proces een regulier klankbordoverleg te hebben met de betrokken sectorpartijen waarin onder meer zal worden gesproken over (tussentijdse) resultaten, over het duiden van resultaten en de conclusies die daaraan verbonden worden. Er zal zeker 5 keer overleg worden gepland waarvoor in ieder geval de volgende partijen worden uitgenodigd: Aw, WSW, VNG, Aedes, Woonbond, VTW, SVWN, IVBN.

*Verwachtingen*

De verantwoordelijkheid voor de evaluatie ligt bij BZK. De Minister heeft de wettelijke verplichting de doeltreffendheid van de herziening van de Woningwet te evalueren. De Minister zal uiteindelijk ook moeten beoordelen of zij met beleidsvoorstellen, dan wel een wetswijziging wil komen naar aanleiding van de evaluatie.

Het regulier overleg dient ertoe een breed gedragen beeld te krijgen over de ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden. De data uit fase 1 dienen betrouwbaar te zijn en een juiste weergave te geven. Ook bespreken we graag met jullie hoe de gegevens uit fase 1 geduid moeten worden, en zullen we naar aanleiding van bespreking met jullie concept-conclusies op papier zetten, die we graag bespreken. Voor al deze stappen geldt dat de eindverantwoordelijkheid van de evaluatie bij BZK ligt.

Specifiek voor het onderzoek/spoor 3 is er voor sectorpartijen nog ruimte om op korte termijn aandachtspunten (onderwerpen/maatregelen) mee te geven aan BZK die kunnen leiden tot meer of minder aandacht in enquêtes en vraaggesprekken. De exacte formulering van vragen zal worden overgelaten aan de expertise van de opdrachtnemer. Daarnaast zullen wij een beroep moeten doen op jullie om een zo breed mogelijk bereik en zo hoog mogelijke respons te realiseren in de enquêtes. Dat kan bijvoorbeeld door:

* Het identificeren van de meest relevante aan te schrijven doelgroepen (Bestuurders of Projectleiders Woningwet? Ambtenaren of wethouders?);
* Het direct kunnen benaderen van de achterban/leden voor deelname aan enquêtes en/of gespreksrondes via een emailadres;
* In brede zin bekend te maken dat de evaluatie van de Woningwet is gestart en de uitkomst van belang is voor eventuele aanpassingen van het beleid of de wetgeving.

*Planning*

Onderzoek/spoor 1

* + Heden – mei: gegevens 2014 verwerken in rapport
	+ Na juli: zodra de data van de dvi 2017 beschikbaar zijn (moeten uiterlijk 1 juli worden aangeleverd), zullen deze worden verwerkt in het rapport.

Onderzoek/spoor 2

* + Looptijd onderzoek februari - juni

Onderzoek/spoor 3

* + Looptijd onderzoek januari – juni

Duiding gegevens en conclusies:

* + Najaar: bespreken duiding onderzoeksresultaten
	+ Najaar: bespreken concept-conclusies
	+ Dit vindt plaats aan de hand van de beschikbare gegevens uit alle onderzoeken en is dus qua timing vooral afhankelijk van onderzoek 1.
	+ Najaar: verzending beleidsbrief en onderzoeken aan de Kamer.

*Overlegmomenten*

Januari bijeenkomst 1 toelichten opzet en bespreken nadere invulling

Maart bijeenkomst 2 bespreken tussentijdse onderzoeksresultaten

Juli bijeenkomst 3 bespreken uitkomsten onderzoeken 2 en 3

najaar bijeenkomst 4 bespreken uitkomsten totaalpakket en eerste duiding

najaar bijeenkomst 5 bespreken duiding/conclusies

najaar bijeenkomst 6 reserve

**Nadere uitwerking sporen 1,2 en 3**

**Spoor 1**

*Opbouw van het rapport*

Het rapport zal een feitelijke, cijfermatige weergave van ontwikkelingen geven die zich hebben voorgedaan ten aanzien van de hoofddoelen van de herziening van de Woningwet. Daartoe zal waar mogelijk de situatie in 2014, het laatste volledige jaar voor inwerkingtreding van de wet, vergeleken met de situatie in 2017, het tweede kalenderjaar na inwerkingtreding van de wet. Een aanzienlijk deel van de in het rapport te presenteren informatie wordt opgehaald uit de dVi en dPi. Voor het overige wordt informatie gebundeld uit reguliere onderzoeken en informatie, zoals de analyse prestatieafspraken en informatie die beschikbaar is bij de Autoriteit Woningcorporaties. Het rapport zal een analyse bevatten van de ontwikkelingen, maar geen waardeoordeel over die ontwikkelingen. Ook wordt met dit rapport niet beoogd alle effecten van de afzonderlijke maatregelen uit de Herzieningswet in kaart te brengen. Hieronder volt een overzicht met de informatie die in het rapport wordt opgenomen. In bijlage 1 wordt dit nader toegelicht.

1. Terug naar de kerntaak
* Woningvoorraad
	+ De ontwikkeling van zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden en nieuwbouw per prijsklasse - goedkoop (huur tot de kwaliteitskortingsgrens), betaalbaar (huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens), duur tot liberalisatiegrens (huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens) en duur boven liberalisatiegrens. Eventueel ingezoomd naar regio’s.
* Passend toewijzen
	+ De ontwikkeling in het aandeel toewijzingen aan de huurtoeslagdoelgroep ten opzichte van het totaal aantal toewijzingen, met andere woorden, welk percentage van de woningen is aan de huurtoeslagdoelgroep toegewezen.
	+ En de ontwikkeling in het percentage van deze toewijzingen aan de huurtoeslagdoelgroep dat passend was.
	+ De ontwikkeling in het aantal goedkope en dure scheefwoners.
* Toewijzen naar inkomensgrenzen
	+ De ontwikkeling in de verdeling in toewijzing naar de verschillende inkomensgrenzen.
* Leefbaarheid
	+ De ontwikkeling op de totale en gemiddelde leefbaarheidsuitgaven van corporaties ten behoeve van Daeb-woongelegenheden.
	+ Of prestatieafspraken zijn gemaakt over het bedrag.
* Voorraad overig vastgoed
	+ De ontwikkeling van de omvang, in aantal en oppervlakte van bedrijfsruimte en overig bezit.
	+ De investeringen in maatschappelijk vastgoed en overig vastgoed.
* Verbindingen
	+ De ontwikkeling in activiteiten van verbonden ondernemingen en de rechtsvorm.
	+ De ontwikkeling in de omvang van de deelnemingen op de balans van corporaties.

1. Versterking positie gemeenten en huurdersorganisaties
* Woonvisies
	+ De ontwikkeling in het aantal vastgestelde woonvisies.
	+ De ontwikkeling in de mate van concreetheid van de woonvisies.
* Prestatieafspraken
	+ De ontwikkeling in het aantal gemaakte prestatieafspraken.
	+ De ontwikkeling in het aantal geldende prestatieafspraken, bezien vanuit gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties.
	+ De ontwikkeling in de mate van concreetheid van de afspraken.
	+ Type corporatiebezit waarover afspraken zijn gemaakt.
	+ Wordt de IBW gebruikt door gemeente en huurders om het bod te toetsen.
* Rijksprioriteiten
	+ De ontwikkeling in het aantal woonvisies waarin de thema’s zijn opgenomen.
	+ De ontwikkeling in het aantal prestatieafspraken dat op deze thema’s is gemaakt en de mate van concreetheid daarvan.
* Betrokkenheid huurders
	+ De ontwikkeling in de mate van betrokkenheid van huurders bij prestatieafspraken.
	+ De ontwikkeling in het huurdersoordeel over de corporatie ten aanzien van *relatie en communicatie* en *invloed op beleid*.
* Woningmarktregio’s
	+ De ontwikkeling in de hoeveelheid woningen in bezit van corporaties binnen en buiten de nu vastgestelde regio’s.
	+ De ontwikkeling in de hoeveelheid combinaties van gemeenten en corporaties.
* Geschillenbeslechting
	+ Heeft het advies van de geschillencommissie (en het besluit van de minister) alsnog geleid tot prestatieafspraken?
1. Bescherming maatschappelijk bestemd vermogen en voorkomen marktverstoring
* Scheiden/splitsen
	+ Welke wijze van scheiding hebben corporaties gekozen.
	+ Hoeveel woningen en overig vastgoed zijn overgegaan van Daeb naar niet-Daeb (of andersom).
* Markttoets
	+ Hoe vaak is een markttoets gedaan?
	+ Hoe vaak is goedkeuring voor niet-Daeb-activiteiten gevraagd bij de Aw?
	+ Hoe vaak is door marktpartijen bezwaar gemaakt bij de Aw tegen een goedkeuring?
* Rendement corporaties op de niet-Daeb
	+ Wat is het rendement in niet-Daeb
		- Hoe verhoudt dit zich tot het rendement van marktpartijen?
		- Hoe verhoudt dit zich tot het rendement op de Daeb?
	+ Hoe verhouden de huurprijzen na mutatie zich t.o.v. die van marktpartijen (bij gelijke woningen)?
* Investeringen corporaties in de niet-Daeb
	+ De ontwikkeling van de omvang van investeringen in de niet-Daeb.
* Financiële ratio’s
	+ De ontwikkeling van corporaties op de financiële ratio’s.
1. Verbetering van governance en intern toezicht
* Geschiktheids- en betrouwbaarheidstoetsen voor bestuurders en commissarissen
	+ Het aantal aanvragen.
	+ Het oordeel van de Aw op de aanvragen.
* Toezichtsbrieven
	+ Aantal opmerkingen totaal.
	+ Aantal opmerkingen met betrekking tot het intern toezicht.
* Visitaties
	+ Aantal corporaties dat is gevisiteerd.
* Meldingen
	+ Meldingen door de RvC aan de Aw.
	+ Meldingen aan het Meldpunt Integriteit.
* Financieel reglement
	+ Het aantal corporaties dat een goedgekeurd financieel reglement heeft.

**Spoor 2**

De centrale vraagstelling voor dit spoor is of de herziene organisatie en inrichting van het extern toezicht en de mandatering van de saneringstaak bij het WSW leidt tot de doelen die met de herziening van de Woningwet zijn beoogd. Hoofddoel van de herziening van de Woningwet ten aanzien van de inrichting van het externe toezicht en de saneringstaak is het bewerkstelligen van een verbetering en versterking van het externe toezicht op de sector. Tevens moeten wijzigingen in de rolverdeling en afstemming tussen Aw en WSW leiden tot een evenwichtiger en effectiever werking van het toezichtstelsel, hetgeen tevens een vermindering administratieve lasten voor corporaties kan inhouden. Dit onderzoek dient dan ook primair antwoord te geven op de vraag of en in hoeverre deze gewijzigde inrichting heeft bijgedragen aan deze hoofddoelstellingen. Daarnaast wordt gekeken naar de kwaliteit van het extern toezicht. De evaluatie van de maatregelen rond het *intern toezicht* bij woningcorporaties maakt zoals gezegd geen deel uit van deze opdracht, maar vormt onderdeel van het kwantitatieve en het ervaringsonderzoek (sporen 1 en 3). Zoals ook bij de andere onderzoeken zal naast de beoogde effecten ook oog zijn voor onbedoelde/ongewenste neveneffecten die zijn opgetreden als gevolg van de herziening van de wet.

Ten behoeve van het onderzoek zullen interviews dienen te worden gehouden met de partijen die onderwerp van onderzoek zijn i.c. het ministerie van BZK, de ILT, de Aw en het WSW. Daarnaast zal een aantal woningcorporaties worden bevraagd, om de effecten van de herziene vormgeving voor de ondertoezichtgestelden te onderzoeken.

In het onderzoek dient verder in elk geval antwoord te worden verkregen op de volgende vragen:

1. *Organisatie en inrichting van het extern toezicht*
* Kunnen de Aw en het WSW op basis van het herziene stelsel onafhankelijk ten opzichte van het beleid en vrij van politieke beïnvloeding van toezichtcasuïstiek functioneren?
* Draagt de gecombineerde rol van Aw in relatie tot het WSW (toezichthouder en partner in verticaal toezicht) bij aan de gewenste werking van het stelsel?
* Draagt de positionering van de Aw binnen de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) bij aan de onafhankelijkheid en herkenbaarheid van deze toezichthouder?
* Draagt de gewijzigde inrichting van het stelsel bij aan een integrale uitoefening van het externe toezicht door de Aw, d.w.z.: toezicht op het gebied van zowel financiën als governance, integriteit en rechtmatigheid?
* Biedt de inrichting van het stelsel, waarbij extern toezicht op afstand is geplaatst, de minister voldoende mogelijkheid om zijn verantwoordelijkheid ten aanzien van de kwaliteit en het functioneren van de toezichthouder waar te maken?
1. *Publieke verantwoordelijkheid voor en saneringstaak beleggen bij het WSW*
* Dragen het mandateren van de publieke saneringstaak aan het WSW, met de daarbij gestelde eisen ten aanzien van de organisatorische vormgeving, bij aan een betere aansluiting van sanering en borging door het WSW en de vereiste onafhankelijke uitvoering van deze respectievelijke taken?
* Biedt de inrichting van het publieke toezicht op WSW als borgsteller de Aw voldoende mogelijkheden en instrumenten om haar verantwoordelijkheid waar te maken?
* Biedt de vergroting van de publieke bevoegdheden[[1]](#footnote-1) ten aanzien van het WSW de minister voldoende mogelijkheid tot risicobeheersing?
* Biedt de inrichting van de saneringstaak de minister voldoende mogelijkheden om zijn verantwoordelijkheid voor de saneringstaak waar te maken?
1. *Samenwerking in het stelsel*
* Leiden de gewijzigde regels en vormgeving voor/van het toezicht en sanering tot een verbetering in de informatie-uitwisseling en samenwerking tussen Aw en WSW en zo ja op welke aspecten?
* Leiden de gewijzigde regels en vormgeving voor/van het toezicht en sanering tot een betere afstemming tussen Aw en WSW over maatregelen en interventies richting corporaties en zo ja op welke wijze?
* Leiden de gewijzigde regels en vormgeving voor/van het toezicht en sanering tot overeenstemming tussen Aw en WSW over de kaderstelling richting corporaties en hoe werkt dit in de praktijk?
* Heeft deze werkwijze een effect op de (administratieve) lasten voor corporaties?

1. *Kwaliteit van toezicht*
* Hoe verloopt (ook uit oogpunt van rechtsgelijkheid) de verstrekking van goedkeuringen, ontheffingen en zienswijzen procesmatig en inhoudelijk?
* Hoe verloopt (ook uit oogpunt van rechtsgelijkheid) het integrale, selectieve en risicogerichte toezicht van individuele corporaties procesmatig en inhoudelijk?
* Is het toezicht door de Aw slagvaardig (doortastend en doeltreffend)?
* Is het toezicht door de Aw efficiënt?

*Proces*In december 2017 is een offerte-uitvraag naar de beoogde opdrachtnemer gestuurd. Hierover vindt medio januari overleg plaats. Beoogde gunning is eind januari.

**Spoor 3**

In dit onderzoek worden via enquêtes en verdiepende gesprekken bij verschillende partijen de ervaringen met de herziene Woningwet verzameld. Corporaties, gemeenten, huurders, marktpartijen en andere belanghouders zal worden gevraagd naar hoe zij de effectiviteit van de maatregelen ervaren en welke neveneffecten zij zien. Daartoe zijn de onderstaande hoofdvragen geformuleerd:

* Hoe en in welke mate worden, in de ervaring van partijen, de specifieke doelen van de verschillende maatregelen in de Woningwet bereikt?
* Hoe en in welke mate dragen, in de ervaring van partijen, de verschillende maatregelen in de Woningwet bij aan één of meer van de zes genoemde hoofddoelen van de wet?
* Welke neveneffecten ervaren de verschillende partijen van de verschillende maatregelen?

De rapportage van de opdrachtnemer zal dezelfde hoofdindeling naar hoofddoelen van de Woningwet kennen als spoor 1.

*Onderwerpen*
De volle breedte van de Woningwet en onderliggende regelgeving is onderwerp in dit spoor. In de offerte-uitvraag is een lijst onderwerpen meegegeven die in elk geval aan bod moeten komen in het onderzoek. Deze lijst bestaat uit de meest substantiële wijzigingen in de wet, onderwerpen waarover in de afgelopen jaren veel signalen binnen zijn gekomen, en onderwerpen waarvan in de TK is toegezegd dat zij belicht zouden worden. Daarnaast wordt offranten gevraagd een voorstel te doen voor een selectiemethode om een prioritering aan te brengen in de overige onderwerpen. Met het onderzoeksbureau dat de opdracht gaat uitvoeren zullen voorafgaand aan het opstellen van de vragen nog meer gedetailleerde afspraken worden gemaakt over de onderwerpen/maatregelen waarvoor meer of minder aandacht zal moeten zijn.

*Methoden*Voor de verschillende ervaringen dient in kaart te worden gebracht welke wettelijke maatregel met welk mechanisme tot die ervaring leidt. Door goed door te vragen kan zo onderscheid gemaakt worden tussen bedoelde effecten en neveneffecten, alsmede in welke mate ervaringen het resultaat zijn van wettelijke maatregelen of externe factoren. Dat levert nuttige informatie op voor eventuele verbeteringen van regelgeving.

Daarnaast moeten de gehanteerde methoden uiteraard een betrouwbaar en representatief beeld opleveren van de ervaringen. Ze moeten leiden tot informatie die kwantitatief gepresenteerd kan worden, aangevuld met uitleg en onderbouwing op basis van kwalitatieve verdiepende informatie. Het zou bijvoorbeeld kunnen gaan om een combinatie van een brede enquête en brede verdiepende gespreksrondes.

*Doelgroepen*
De te onderzoeken doelgroepen zijn met name corporaties, gemeenten, huurders en verschillende marktpartijen. Voor elk van deze doelgroepen zal een aparte uitvraag moeten worden opgesteld. Bij sommige maatregelen kan het wenselijk zijn specifieke(re) doelgroepen te benaderen, zoals commissarissen en accountants. Belangrijk is dat de representativiteit zowel kwantitatief als kwalitatief geborgd is. Voor het kwalitatieve gedeelte kan de relevante onderscheidende variabele tussen maatregelen verschillen: dat kan bijvoorbeeld de geografische spreiding zijn, of verschillen in corporatiegrootte of type woningmarkt.

*Proces*In december 2017 is een offerte-uitvraag naar vijf partijen gestuurd. Zij hebben tot half januari om een offerte in te dienen. De gunning volgt eind januari.

**Bijlage 1: nadere toelichting indicatoren spoor 1**

1. Terug naar de kerntaak

Met de herziene Woningwet is beoogd dat corporaties zich focussen op het huisvesten van huishoudens met een inkomen onder de wettelijk vastgelegde inkomensgrenzen[[2]](#footnote-2).

* Woningvoorraad

Om de doelgroep betaalbaar te kunnen toewijzen is het van belang dat de woningvoorraad goed aansluit op de behoeften en mogelijkheden van deze doelgroep. Daartoe wordt in beeld gebracht:

* + De ontwikkeling van zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden en nieuwbouw per prijsklasse - goedkoop (huur tot de kwaliteitskortingsgrens), betaalbaar (huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens), duur tot liberalisatiegrens (huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens) en duur boven liberalisatiegrens. Eventueel ingezoomd naar regio’s.
* Passend toewijzen

Minimaal 95 procent van de toewijzingen aan huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag (de doelgroep huurtoeslag) moet plaatsvinden in woningen met een huurprijs tot de voor het huishouden van toepassing zijnde aftoppingsgrens. Daartoe wordt in beeld gebracht:

* + De ontwikkeling in het aandeel toewijzingen aan de huurtoeslagdoelgroep ten opzichte van het totaal aantal toewijzingen, met andere woorden, welk percentage van de woningen is aan de huurtoeslagdoelgroep toegewezen.
	+ En de ontwikkeling in het percentage van deze toewijzingen aan de huurtoeslagdoelgroep dat passend was.
	+ De ontwikkeling in het aantal goedkope en dure scheefwoners.
* Toewijzen naar inkomensgrenzen

Corporaties moeten – op grond van de staatssteuneisen van de Europese Commissie voor DAEB die thans zijn uitgewerkt in de Woningwet – minimaal 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens aan de doelgroep toewijzen. Met de herziening van de Woningwet is tijdelijk (tot 2021) extra ruimte gecreëerd om woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens (de middeninkomens). Daartoe wordt in beeld gebracht:

* + De ontwikkeling in de verdeling in toewijzing naar de verschillende inkomensgrenzen.
* Leefbaarheid

Met de wetswijziging zijn de toegestane activiteiten op het terrein van leefbaarheid beperkt en zijn de toegestane uitgaven beperkt tot maximaal €125 (in 2015) per DAEB-verhuureenheid per jaar. Een hoger bedrag is toegestaan als dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisaties. Daartoe wordt in beeld gebracht:

* + De ontwikkeling op de totale en gemiddelde leefbaarheidsuitgaven van corporaties ten behoeve van DAEB-woongelegenheden.
	+ Of prestatieafspraken zijn gemaakt over het bedrag.
* Voorraad overig vastgoed

Met de wetswijziging is aangescherpt welke typen maatschappelijk vastgoed zijn toegestaan.

Met de wetswijziging zijn voorts grenzen gesteld aan het bedrijfsmatig vastgoed dat tot de toegestane activiteiten van corporaties wordt gerekend. Daartoe wordt in beeld gebracht:

* + In de dVi zitten maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed niet als aparte categorieën. Daarom wordt de ontwikkeling van de omvang, in aantal en oppervlakte, de categorieën bedrijfsruimte en overig bezit in beeld gebracht. Dit kan een beeld geven over het maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed, omdat bedrijfsruimte en overig bezit in de Daeb veelal maatschappelijk vastgoed zal betreffen. Diezelfde categorieën in de niet-Daeb zullen altijd bedrijfsmatig vastgoed betreffen.
	+ De investeringen in maatschappelijk vastgoed en overig vastgoed.
* Verbindingen

Met inwerkingtreding van de herziene Woningwet vallen dochtermaatschappijen van corporaties onder het directe toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties, wanneer een corporatie ten minste de helft van de aandelen van een dochtermaatschappij bezit. Dochters van corporaties dienen, net als de moeder, ten minste naar rato van het aandeel van de moeder werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Er zijn naast dochters ook vele andere verbonden ondernemingen mogelijk. Daartoe wordt in beeld gebracht:

* + De ontwikkeling in activiteiten van verbonden ondernemingen en de rechtsvorm.
	+ De ontwikkeling in de omvang van de deelnemingen op de balans van corporaties.

1. Versterking positie gemeenten en huurdersorganisaties

Een hoofddoel van de Herziene woningwet is de versterking van de positie van gemeenten en huurdersorganisaties ten opzichte van de corporaties.

* Woonvisies

De herziene Woningwet neemt het door de gemeente vastgestelde volkshuisvestelijke beleid (de woonvisie) als uitgangspunt voor het lokale overleg om te komen tot prestatieafspraken. In beeld wordt gebracht:

* + De ontwikkeling in het aantal vastgestelde woonvisies.
	+ De ontwikkeling in de mate van concreetheid van de woonvisies.
* Prestatieafspraken

Met de herziene Woningwet zijn prestatieafspraken en het bijbehorende proces wettelijk verankerd. Hiermee is beoogd dat de bijdrage van de corporatie aan het gemeentelijk beleid in gezamenlijk overleg tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties tot stand komt.

* + De ontwikkeling in het aantal gemaakte prestatieafspraken.
	+ De ontwikkeling in het aantal geldende prestatieafspraken, bezien vanuit gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties.
	+ De ontwikkeling in de mate van concreetheid van de afspraken.
	+ Type corporatiebezit waarover afspraken zijn gemaakt.
	+ Wordt de IBW gebruikt door gemeente en huurders om het bod te toetsen.
* Rijksprioriteiten

Op grond van de wetswijziging benoemt de minister als stelselverantwoordelijke periodiek prioriteiten die door corporaties bij hun bod moeten worden betrokken.

* + De ontwikkeling in het aantal woonvisies waarin de thema’s zijn opgenomen
	+ De ontwikkeling in het aantal prestatieafspraken dat op deze thema’s is gemaakt en de mate van concreetheid daarvan.
* Betrokkenheid huurders

Met de inwerkingtreding van de herziene Woningwet op 1 juli 2015 is beoogd de positie van huurders te versterken.

* + De ontwikkeling in de mate van betrokkenheid van huurders bij prestatieafspraken.
	+ De ontwikkeling in het huurdersoordeel over de corporatie ten aanzien van *relatie en communicatie* en *invloed op beleid*.
* Woningmarktregio’s

Binnen hun kernwerkgebied mogen corporaties in alle gemeenten werken, daarbuiten mogen zij niet langer nieuwe woningen bouwen of vastgoed aankopen. Hiermee is beoogd de regionale binding van corporaties te versterken en de focus op het kernwerkgebied te vergroten.

* + De ontwikkeling in de hoeveelheid woning bezit van corporaties binnen en buiten de nu vastgestelde regio’s.
	+ De ontwikkeling in de hoeveelheid combinaties van gemeenten en corporaties.
* Geschillenbeslechting

Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties die een geschil rondom prestatieafspraken hebben, kunnen dit voorleggen aan de minister. De Minister wordt geadviseerd door een adviescommissie.

* + Heeft het advies van de geschillencommissie (en het besluit van de minister) alsnog geleid tot prestatieafspraken?
1. Bescherming maatschappelijk bestemd vermogen en voorkomen marktverstoring

Twee andere hoofddoelen van de herziene Woningwet zijn bescherming van het maatschappelijk bestemd vermogen van corporaties en het voorkomen van marktverstoring door corporaties bij het uitvoeren van taken die niet tot de kerntaak behoren. Deze doelen liggen in het verlengde van het eerste hoofddoel: terug naar de kerntaak.

* Scheiden/splitsen

Corporaties moeten op grond van de wet hun Daeb- en niet-Daeb activiteiten scheiden. Met deze verplichting is beoogd een striktere scheiding aan te brengen tussen de activiteiten van corporaties die behoren tot de kerntaak en de activiteiten die daar niet toe behoren.

* + Welke wijze van scheiding hebben corporaties gekozen.
	+ Hoeveel woningen en overig vastgoed zijn overgegaan van Daeb naar niet-Daeb (of andersom).
* Markttoets

De gemeente beoordeelt met een markttoets of er andere partijen dan de corporatie belangstelling hebben om een gewenste niet-Daeb activiteit uit te voeren. Pas als dit niet het geval is, komt de corporatie in aanmerking om dit te doen, vanuit de niet-DAEB tak.

* + Hoe vaak is een markttoets gedaan?
	+ Hoe vaak is goedkeuring voor niet-Daeb-activiteiten gevraagd bij de Aw?
	+ Hoe vaak is door marktpartijen bezwaar gemaakt bij de Aw tegen een goedkeuring?
* Rendement corporaties op de niet-Daeb

In de herziene Woningwet worden rendementseisen gesteld aan de commerciële activiteiten van corporaties om marktverstoring te voorkomen.

* + Wat is het rendement in niet-Daeb?
		- Hoe verhoudt dit zich tot het rendement van marktpartijen?
		- Hoe verhoudt dit zich tot het rendement op de Daeb?
	+ Hoe verhouden de huurprijzen na mutatie zich t.o.v. die van marktpartijen (bij gelijke woningen)?
* Investeringen corporaties in de niet-Daeb

Met de herziene woningwet zijn de regels ten aanzien van het investeren in niet-Daeb aangescherpt.

* + De ontwikkeling van de omvang van investeringen in de niet-Daeb.
* Financiële ratio’s

Aw en WSW beoordelen de financiële ratio’s van corporaties. Deze ratio’s zijn niet wettelijk vastgelegd. Wanneer corporaties er financieel beter voorstaan loopt het maatschappelijk bestemd vermogen minder risico.

* + De ontwikkeling van corporaties op de financiële ratio’s.
1. Verbetering van governance en intern toezicht

Bij de herziening van de Woningwet zijn diverse maatregelen genomen en eisen gesteld om de governance en het intern toezicht bij woningcorporaties te versterken en verbeteren.

* Geschiktheids- en betrouwbaarheidstoetsen voor bestuurders en commissarissen.

Met de wetswijziging is een geschiktheid en betrouwbaarheidstoets verplicht voor benoemingen en herbenoemingen van bestuurders en commissarissen bij corporaties.

* + Het aantal aanvragen.
	+ Het oordeel van de Aw op de aanvragen.
* Toezichtsbrieven

De Autoriteit woningcorporaties stuurt sinds 2016 jaarlijks aan alle corporaties een integrale toezichtsbrief, tot en met 2015 ontvingen corporaties twee oordeelsbrieven (1. financieel en 2. rechtmatigheid, governance en integriteit). Hierin wordt Op basis van De bevindingen in het integrale toezicht dat jaar een oordeel gegeven over de corporatie. Dit oordeel kan interventies of waarschuwende opmerkingen bevatten. Deze opmerkingen kunnen betrekking hebben op het intern toezicht.

* + Aantal opmerkingen totaal
	+ Aantal opmerkingen met betrekking tot het intern toezicht
* Visitaties

In de herziene Woningwet is vierjaarlijkse visitatie verplicht gesteld met als doel de volkshuisvestelijke prestaties van de woningcorporatie te onderzoeken. De visitatie levert onder meer een oordeel op over de kwaliteit van de governance. De visitatie kan ook als input dienen voor het toezicht door de Aw.

* + Aantal corporaties dat is gevisiteerd.
* Meldingen

Op grond van de herziene Woningwet moet een RvC bepaalde ernstige zaken melden bij de Aw, wanneer bestuur en RvC er samen niet uit komen. Hiermee is beoogd te waarborgen dat problemen tijdig aan het licht komen. Ook kan een ieder die vermoedens heeft van fraude met het vermogen van een woningcorporatie of van zelfverrijking terecht bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties van de Aw.

* + Meldingen door de RvC aan de Aw (aard/aantal/interventie Aw).
	+ Meldingen aan het Meldpunt Integriteit (aard/aantal/interventie Aw).
* Financieel reglement

Op grond van de herziene Woningwet moeten alle corporaties per 1 januari 2017 beschikken over een financieel reglement, waarin de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer zijn vastgelegd. De regels moeten ertoe bijdragen dat de financiële continuïteit van corporaties niet in gevaar wordt gebracht.

* + Het aantal corporaties dat een goedgekeurd financieel reglement heeft.

**Bijlage 2: Onderwerpen herziening Woningwet**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|         | Woningwet | BTIV | Regeling |
| Definities       | 1 |  |  |
|   |   | Inkomensgrens   |  | 16 |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Woningwet | BTIV | Regeling |
| Wooncoöperaties       | 18a |  |  |
|   |   | Wooncoöperaties   |  | 2 t/m 4 |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Algemene bepalingen       | Woningwet | BTIV | Regeling |
|   | Toelating en intrekking     | 19, 20 |  |  |
|   |   | Toelating als toegelaten instelling   |  | 5 t/m 6 |  |
|   |   | Vereffening bij intrekking van toelating   |  | 7 |  |
|   | Verbindingen     | 21, 21a, 21b |  |  |
|   |   | Samenwerkingsvennootschap   |  | 8 t/m 13 |  |
|   |   |   | Opslagpercentage t.b.v. rentepercentage bij interne lening |  |  | 2 |
|   | Financiële transacties     | 21c, 21d |  |  |
|   |   | Garantstelling door een toegelaten instelling   |  | 12 |  |
|   |   | Aanvang voor inwerkingtreding wet |  | 17 |  |
|   |   |   | Aanwijzing stukken waaruit blijkt dat een aanvang is gemaakt |  |  | 5 |
|   |   | Categorieën van financiële instellingen met uitsluitend welke de toegelaten instelling transacties aangaat   |  | 13 |  |
|   |   |   | Categorieën van financiële instellingen |  |  | 3 t/m 4 |
|   |   | Maximale percentage van de leningen ten opzichte van de WOZ-waarde   |  | 13 |  |
|   | Huurdersraadpleging     | 21e |  |  |
|   | Borgingsvoorziening     | 21f |  |  |
|   |   | Informatieplicht borgingsvoorziening   |  | 18 |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Rechtsvorm en organisatie       | Woningwet | BTIV | Regeling |
|   | Rechtsvorm en statuten     | 22, 23 |  |  |
|   | Eisen aan bestuur     | 24, 25, 29b |  |  |
|   |   | Geschiktheid van personen als bestuurder   |  | 19 |  |
|   |   |   | Zienswijze over geschiktheid en betrouwbaarheid |  |  | 6 t/m 8 |
|   | Goedkeuring besluiten     | 26, 27, 28 |  |  |
|   |   | Besluiten die onderworpen zijn aan goedkeuring door de RvT   |  | 21 |  |
|   |   | Besluiten die onderworpen zijn aan goedkeuring door de minister   |  | 22 t/m 28 |  |
|   | Melding minister     | 29, 29a |  |  |
|   | Raad van toezicht     | 30 t/m 33 |  |  |
|   |   | Geschiktheid van personen als lid van de RvT   |  | 19 |  |
|   |   |   | Zienswijze over geschiktheid en betrouwbaarheid |  |  | 6 t/m 8 |
|   | Voordrachtsrecht huurdersorganisatie twee leden     | 30 lid 9 sub a |  |  |
|   | Taakopdracht Raad van toezicht     | 31 |  |  |
|   |   | Werkzaamheden van de RvT waarvan de RvT de minister op de hoogte stelt   |  | 29 |  |
|   | Jaarrekening, verslag     | 35, 36, 37, 38 |  |  |
|   |   | Waardering tegen marktwaarde   |  | 31 |  |
|   |   |   | Handboek bepaling marktwaarde |  |  | 14 |
|   | Volkshuisvestingsverslag     | 36a |  |  |
|   |   | Inhoud van het volkshuisvestingsverslag   |  | 32 |  |
|   |   | Beoordeling van de minister van de jaarstukken   |  | 33 |  |
|   | Instellen onderzoek     | 39 |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Verkoopregels       | Woningwet | BTIV | Regeling |
|   | Vervreemden van bezit     | 27, lid 1 sub a |  |  |
|   |   | Algemene bepalingen omtrent vervreemden van bezit |  | 22 t/m 27 |  |
|  |  |  | Nadere regels aan vervreemdingen |  |  | 9 t/m 12 |
|  |  |  | Toetsing huishoudinkomen |  |  | 11 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Werkzaamheden       | Woningwet | BTIV | Regeling |
|   | Werkgebied     | 40, 41a |  |  |
|   |   | Goedkeuring van activiteit in grensgemeenten   |  | 34 |  |
|   | Woningmarktregio     | 41, 41b, 41c, 41d |  |  |
|   |   | Regiovorming   |  | 35 |  |
|   |   | Doelgroepen categorale instellingen   |  | 36 |  |
|   |   | Ontheffing regiovorming   |  | 37 |  |
|  |  | Kleine ontheffing  |  | 37a |  |
|   | Redelijke bijdrage aan volkshuisvesting / verevening | 42 |  |  |
|   |   | Indicatie van beschikbare middelen tbv uitvoering volkshuisvestingsbeleid   |  | 38 |  |
|   | Prestatieafspraken     | 43, 44, 44a |  |  |
|  |  | Overzicht van voorgenomen werkzaamheden  (“bod”) |  | 39 |  |
|   |   | Geschilbeslechting bij conflict inzake prestatieafspraken   |  | 40 |  |
|   |   | Beoordeling van feitelijke voorgenomen werkzaamheden   |  | 41 |  |
|   |   |   | Inrichting dPi |  |  | 19 |
|   | Verantwoording aan gemeente en huurdersorganisatie     | 44b |  |  |
|   | Markttoets     | 44c |  |  |
|   |   | Markttoets |  | 41 t/m 45 |  |
|   |   |   | Rendement bij marktconforme uitvoering en ICR en LTV |  |  | 20 |
|   | Gebied van de volkshuisvesting     | 45 |  |  |
|   |   | Mate waarin de ti binnen verbindingen uitsluitend werkzaam is op gebied van vhv   |  | 46 |  |
|   |   | Leefbaarheid   |  | 51 |  |
|   |   | Definitie van werkzaamheden op het gebied van de vhv   |  | 47 t/m 52 |  |
|   |   |   | Rendement basisscholen en centra voor jeugd en gezin |  |  | 21 |
|   |   | Verbod op transacties gericht op wijzigen van eigendomsverhoudingen   |  | 52a |  |
|  |  | Diensten ten behoeve van derden |  | 52b t/m 52 h |  |
|  | Werkzaamheden voor vergunninghouders | 45a |  |  |
|  |  |  | 53a t/m 53f |  |
|   | Opdracht voorrang huisvesting doelgroep / passendheidstoets     | 46 |  |  |
|   |   | Percentage passendheid  |  | 54 |  |
|   |   | Passendheidstoets   |  | 54 t/m 56 |  |
|   |   | Toewijzen van woningen   |  | 57 t/m 60 |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Diensten van algemeen economisch belang       | Woningwet | BTIV | Regeling |
|   | DAEB     | 47 |  |  |
|   |   | Aanvang voor inwerkingtreding wet   |  | 69 |  |
|   |   | Herstructurering   |  | 69 |  |
|   |   | Compensatie tbv DAEB werkzaamheden en overcompensatie |  | 61 t/m 63 |  |
|   | Grondslag inkomensgrens DAEB     | 48 |  |  |
|   |   |   | Gegevens bij nieuwe verhuur en toewijzing |  |  | 22 |
|   |   | Categorieën van personen die tot de 90% behoren  |  | 57 |  |
|   |   | Verhuren van bezit via een rechtspersoon of vennootschap   |  | 58 |  |
|   |   | Verhuren van andere woningen dan die verplicht aan een bepaalde doelgroep moeten worden toegewezen   |  | 59 |  |
|   |   | Regionale verevening van de toewijzingsnorm   |  | 60 |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Administratieve scheiding en vermogensscheiding       | Woningwet | BTIV | Regeling |
|   | Verplichting bij administratieve scheiding     | 49, 50 |  |  |
|   |   | Inrichting van de administratie bij een scheiding   |  | 65 t/m 72 |  |
|   |   |   | Definitie van wijk of buurt bij herstructurering |  |  | 24 |
|   |   | Uitzondering vermogensscheiding   |  | 64 |  |
|   |   | Administratieve scheiding van activiteiten   |  | 73 t/m 79 |  |
|   |   |   | Informatie tbv zienswijzen bij administratieve scheiding |  |  | 29 |
|   | Eisen aan juridische scheiding     | 50a, 50b, 50c |  |  |
|   |   | Verzoek om een activiteit te beschouwen als niet-DAEB |  | 80 |  |
|   |   | Inrichting van de administratie bij juridische splitsing   |  | 81 t/m 83 |  |
|   |   | Juridische splitsing en goedkeuring   |  | 84 t/m 85 |  |
|   |   |   | Informatie tbv zienswijzen bij juridische splitsing |  |  | 36 |
|   |   | Verzoek om juridische splitsing |  | 86 t/m 88 |  |
|   |   | Overdracht te liberaliseren bezit   |  | 89 |  |
|   |   | Voorschriften waaronder de minister kan bepalen dat de ti haar aandelen in een woningvennootschap afstoot   |  | 90 |  |
|   | Verplichting aanbesteding maatschappelijk vastgoed     | 51 |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Fusie, visitatie, huursom, bedrijfsvoering, financieel beheer, klachtenreglement       | Woningwet | BTIV | Regeling |
|   | Fusie     | 53 |  |  |
|   |   | Voorschriften omtrent een fusieverzoek   |  | 91 t/m 99 |  |
|   |   | Voorschriften omtrent een splitising   |  | 100 |  |
|   | Visitatie     | 53a |  |  |
|   | Huursombeperking     | 54 |  |  |
|   |   | Percentage waarmee de gemiddelde huurprijs van voorgaand jaar wordt vermeerderd tbv het bepalen van de huidige gemiddelde huurprijs   |  | 101 |  |
|   |   |   | Percentage huursom |  |  | 40 |
|   | Eisen aan bedrijfsvoering     | 55 |  |  |
|   |   | Mogelijkheid tot aanwijzen toetsingskader van Aedes   |  | 102 |  |
|   | Verplichting reglement financieel beheer     | 55a |  |  |
|   |   | Voorschriften omtrent de inhoud van het financiële reglement   |  | 103 t/m 108 |  |
|   |   |   | Beleggingsstatuut |  |  | 41 t/m 42 |
|   |   |   | Modellen inzake aantrekken van derivaten |  |  | 43 |
|   | Verplichting opstellen reglement sloop/aanwijzing reglement klachten     | 55b |  |  |
|   |   | Aangewezen reglement inzake de behandeling van klachten   |  | 109 |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Sanering en projectsteun       | Woningwet | BTIV | Regeling |
|   | Eisen aan sanerings-/ en projectsteun     | 57 |  |  |
|   |   | Voorschriften aan subsidies ter behoeve van financiële sanering   |  | 111 t/m 114 |  |
|   |   | Voorschriften voor de hoogte van de bijdragen van elke ti   |  | 115 t/m 118 |  |
|   | Mandatering saneringstaak     | 57 lid 2 |  |  |
|   |   | Toepasselijkheid bij mandaat aan borgingsvoorziening   |  | 119 |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Toezicht en bewind       | Woningwet | BTIV | Regeling |
|   | Toezicht door de minister     | 61c |  |  |
|   |   | Toetsing toepassing Wet normering topinkomens   |  | 120 |  |
|   |   | Voorschriften inzake de bekostiging van de uitvoering van het toezicht   |  | 121 |  |
|   |   | Onderwerpen en taken die aan de autoriteit kunnen worden opgedragen   |  | 123 |  |
|   | Mogelijke sancties     | 61d |  |  |
|   |   | Gevallen waarin de minister het bestuur en rvt op de hoogte stelt van toezichtswerkzaamheden   |  | 122 |  |
|   | Bevoegdheden Algemene Rekenkamer     | 61la |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Overig | Woningwet | BTIV | Regeling |
| Mogelijkheid algemeen verbindend verklaren overeenkomsten sector       | 61m |  |  |
|   |   | Mogelijkheid om geldende artikelen niet van toepassing te verklaren tbv een algemeen verbindend verklaarde overeenkomst   |  | 124 t/m 125 |  |
| Mogelijkheid bestuurlijke boete       | 105 |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Overgangsrecht       | II |  |  |

1. Als gevolg van de herziening van de Woningwet zijn de beleidsregels van het WSW onderhevig aan goedkeuring door de minister, moeten kandidaat-bestuurders en –commissarissen van het WSW een toets op geschiktheid en betrouwbaarheid ondergaan en is er toezicht op een beheerste en integere bedrijfsvoering door het WSW. Het WSW dient de minister zowel passief als actief te informeren over zijn werkzaamheden.
 [↑](#footnote-ref-1)
2. Zie voor de daarbij geldende inkomensgrenzen de paragraaf over toewijzen naar inkomen verderop in dit rapport. [↑](#footnote-ref-2)