
Inleiding

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is gestart met de Evaluatie van de Woningwet 2015. Op 15 januari jl. is de eerste bijeenkomst geweest van de klankbordgroep van het ministerie, waar de VTW zitting in heeft.

Het ministerie heeft de deelnemers aan de klankbordgroep gevraagd om een adviesreactie op de notitie van BZK over de te volgen sporen. De VTW heeft een ledenwerkgroep ingesteld, die op vrijdag 9 februari jl. bijeen is geweest om dit advies voor te bereiden. Hieronder treft u het advies op hoofdlijnen van de VTW aan.

Gedurende de looptijd van de evaluatie zal de VTW op specifieke onderdelen aanvullende inhoudelijke commentaar meegeven. Voorafgaand aan de 2^e klankbordgroep bijeenkomst op 22 februari a.s. organiseert de VTW nog een ledenbijeenkomst over de evaluatie van de Woningwet. De aandachtspunten die dit oplevert, zal de VTW ook delen met BZK en het gekozen adviesbureau Companen.

Wij hopen dat de evaluatie en de daaruit voortvloeiende aanpassingen en aanvullingen op de Woningwet leiden tot een Woningwet die met dezelfde intenties tot een praktisch werkend instrumentarium voor corporatie, de overheid en de maatschappelijke omgeving leidt. Graag dragen wij daar in de komende periode als VTW aan bij. Gedurende de looptijd van de evaluatiefase 1 geven wij zoveel mogelijk aan de hand van praktijkervaringen onze input aan u mee. Deze notitie geeft de hoofdlijnen aan die in elk geval in de opzet van de evaluatie en in de vraagstelling door Companen meegenomen dienen te worden.

Algemene opmerkingen

De VTW stelt vast dat corporaties in overleg met hun regionale partners (gemeenten en huurders en andere maatschappelijke instellingen) graag invulling geven aan de maatschappelijke taak om een samenleving in te richten die duurzaam en inclusief is. Die rol is door de corporaties van oudsher ingevuld met bijzonder positieve gevolgen. Dat vraagt om ruimte om maatwerk te leveren hetgeen binnen de huidige woningwet zeer, zeer moeizaam kan.

Uit de uitvraag onder onze leden en de inbreng van de ledenwerkgroep komen veel punten naar voren, die niet direct betrekking hebben op het (intern) toezicht en het primaire werkdomein van de VTW. Wij geven deze punten, die wellicht meer "des Aedes" zijn, toch zo volledig mogelijk weer. Tenslotte zijn dit serieuze aandachtspunten waar RvC leden in de praktijk mee te maken krijgen.

Praktische uitvoerbaarheid van de Woningwet

De VTW meent daarom de Woningwet positieve aspecten heeft, maar ook ernstige knelpunten heeft. De wet heeft weliswaar bijgedragen aan het terugdringen van de corporaties naar hun kerntaak, maar bij de praktische uitvoerbaarheid van de wettelijke bepalingen zijn veel kanttekeningen te plaatsen. Ons beeld is dat corporaties de afgelopen periode heel veel extra inspanningen hebben moeten leveren om te voldoen aan moeilijk uitvoerbare regels. Het is wel zaak dat er nu consistentie in uitvoering ontstaat, want de voortdurende bijstelling en wijziging van eisen en voorschriften –

bijvoorbeeld bij de waardebepaling – maakt de correctie uitvoering van de voorschriften voor corporaties af en toe moeizaam tot aan schier onmogelijk.

De wettelijke regels zorgen voor risicomijdend gedrag en drukken de prikkel tot maatschappelijk presteren teveel de kop in. De fundamentele vraag die gesteld moet worden is of een woningwet die zo gedetailleerd is en geen rekening houdt met regionale verschillen houdbaar is.

Latere wijzigingen Woningwet en lagere regelgevingen

Hoewel de Woningwet stelt dat er 'binnen drie jaar' een evaluatie gedaan dient te worden, stellen wij vast dat er sinds 1 juli 2015 veel materiële wijzigingen hebben plaatsgevonden (zoals de Veegwet wonen) en veel aanvullende regelgeving (BTIV, Regelingen) in gewijzigde vorm (veel) later is ingegaan. Dit maakt het goed evalueren van effecten in sommige opzichten lastig.

Intern en extern toezicht

De wet heeft tevens de rol van het intern toezicht verduidelijkt en verscherpt. Ook hiervoor geldt dat onze belangrijkste aanvullingen hier gelegen zijn in de praktische toepassing. De externe toezichthouder komt structureel op het terrein van het intern toezicht, waardoor onevenwichtigheden en dubbelingen ontstaan. Het gevaar van een juist minder adequaat toezicht ligt op de loer.

Functioneren stelsel

De VTW dat bij de evaluatie van de Woningwet ook het functioneren van het stelsel en de woningmarkt meegenomen dient te worden. Zoals reeds eerder aangegeven - zowel in de gespreksronde over de evaluatie als in de bestuurlijke overleggen – vindt de VTW dat BZK de opzet van de evaluatie te eng definieert.

Voor de VTW is één van de belangrijkste vragen of de veelvoud van gedetailleerde regels in de praktijk tot beter functionerende corporaties en een betere sociale huursector leidt. De focus op (financiële) 'efficiency', de juridisering, de rigide indeling van de woningmarktregio's en schaalvergroting hoeft zich niet altijd goed te verhouden tot het belang van de volkshuisvesting.

Ontwikkelingen in de maatschappelijke omgeving

De huidige situatie op de woningmarkt en de sociale huursector, de ontwikkelingen onder andere met betrekking tot wonen en zorg, segregatie in wijken en buurten, opschaling en in-/uitbreiding en de verduurzaming van de woningvoorraad vragen om een grondige en structurele aanpak. De wet dient hierin te voorzien. De decentralisatie van de zorg, extramuralisering en het vraagstuk van "verwarde personen" vragen en om nieuwe samenwerkingsvormen en -verbanden, die belemmerd worden door de Woningwet in zijn huidige vorm.

Administratieve lasten

Een groot knelpunt zijn de steeds verder toenemende administratieve lasten voor corporaties. Er wordt door teveel partijen (Aw, WSW, accountant, SVWN) heel veel (dubbele) informatie opgevraagd en verantwoording gevraagd. Daarbij is niet duidelijk wat vervolgens de toegevoegde waarde voor de sector is van deze stapeling van gegevens bij de overheid. Wij zien geen volkshuisvestingsbeleid geformuleerd op basis van al deze gegevens.

Ook met betrekking tot de externe accountant ligt er een nadrukkelijke vraag vanuit onze leden om aanpassing van de huidige werkwijze. De VTW vindt dat de OOB status voor corporaties pas boven de 10.000 vhe zou moeten gelden.

Klankbordgroep BZK

De VTW neemt graag deel aan de klankbordgroep van BZK. Dit doen wij in de overtuiging dat het ministerie open staat voor suggesties en verbeteringen die de deelnemers naar voren brengen.

Het ministerie is voornemens zelf de duiding en de conclusies op zich te nemen van de

onderzoeken door de externe opdrachtnemers. Dit vindt de VTW onverstandig omdat het de objectiviteit niet ten goede komt. Wij menen dat het goed is om ook iedere schijn van belangenverstrengeling voorkomen dient te worden.

Indicatoren notitie BZK

De VTW vindt de evaluatie van de doelstellingen van de wet, de praktische uitvoering en de werking van het corporatiestelsel onlosmakelijk met elkaar verbonden. Onze opmerkingen dienen in deze context gezien te worden.

1 Terug naar de kerntaak

De VTW constateert onder meer knelpunten in de praktijk ten opzichte van de wettelijke regels als het gaat om beheer van de woningvoorraad en passend toewijzen. De vraag die bij veel leden leeft, is: hoe draagt de Woningwet bij aan de participatiesamenleving en de maatschappelijke vraag om kwetsbare doelgroepen in de breedte van de samenleving te huisvesten? Een ander aandachtspunt is dat er door de vaste inkomens en huurgrenzen steeds meer gekunstelde situatie ontstaat huurders betalen min of meer hetzelfde voor kwalitatief zeer diverse woningen (nieuw en oud). Investeren in nieuwbouw, planmatig onderhoud, renovatie en duurzaamheid kunnen door de regelgeving onvoldoende worden vertaald in woonlasten (incl. energie) en huurprijs.

Er ligt een groot knelpunt ten aanzien van het middensegment. Deze groep komt in de knel bij een te rigide opvatting van de rol van corporaties. 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 hier in een oplossing lijken te kunnen bieden.

2 Versterking positie gemeenten en huurdersorganisaties

lokale driehoek; gemeenten en huurders

Het goed functioneren van de lokale driehoek vergt dat alle drie partijen op gelijkwaardig niveau afspraken kunnen maken. Woonvisies, lokaal overleg en prestatieafspraken zijn in veel gemeenten goed op gang gekomen. Het kan nog een kwestie van wennen zijn aan de nieuwe situatie, maar ons valt op dat gemeenten en huurdersorganisaties niet altijd even goed geëquipeerd lijken te zijn voor de wettelijke taken die zij dienen te vervullen. Gemeenten nemen nog niet altijd hun volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid. De kwaliteit van het overleg behoeft nog ontwikkeling.

De VTW onderschrijft ten volle de doelstelling van de wet om huurders een sterkere positie te geven. In de praktijk zien we echter wel dat huurdersbelangenverenigingen en huurdersorganisaties zelden in staat zijn een volwaardige gesprekspartner te zijn. Het is de vraag in hoeverre verdere inzet op activering van de organisaties en de huurders effectief is en in hoeverre nog een terecht en redelijk beroep op inzet van huurders hierbij wordt gedaan. Bovendien constateren wij dat de besturen van de huidige huurdersorganisaties zelden een afspiegeling zijn van de populatie van bewoners.

De VTW is positief over de rol van de huurderscommissaris. Wel valt ons hier en daar op dat de werving van een goede huurderscommissaris met de gevraagde competenties kwetsbaar is.

Er moet meer ruimte komen voor de regionale situatie van corporaties. Nu is afwijking van landelijke regels alleen mogelijk op leefbaarheid. Geef de lokale driehoek bij het maken van prestatieafspraken ook mogelijkheden op andere terreinen.

woningmarktregio's

De indeling in woningmarktregio's leidt in de praktijk tot ingewikkelde en bureaucratische situaties waarbij inmiddels de vraag kan worden gesteld wat eigenlijk de toegevoegde

waarde is van deze indeling. Het feit dat de grote corporaties ontheffing hebben gekregen betekent in feite dat de doelstelling van de regionale indeling niet is gerealiseerd.

adviesrecht ALV woningbouwverenigingen

Zoals reeds eerder beargumenteerd, vinden wij het adviesrecht voor de ALV van woningbouwverenigingen (amendement-De Vries bij Veegwet Wonen) niet goed werken. De VTW wil graag dat de wijziging van art. 25 en 26 Woningwet zo spoedig ongedaan wordt gemaakt.

3 Bescherming maatschappelijk bestemd vermogen en voorkomen marktverstoring

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. 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 deze strikte toepassing grotere maatschappelijk gewenste ontwikkelingen niet van de grond komen. De toenemende vergrijzing en de bevolkingsafname in sommige regio's zullen dit effect versterken.

Voor kleinere corporaties zorgen investeringen in niet-DAEB voor grote administratieve lasten.

4 Verbetering van de governance en intern toezicht

Fit & propertoets

De positie van het intern toezicht is in de Woningwet versterkt. De VTW vindt dat de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets een nuttig instrument kan zijn. Onze leden ervaren echter wel dat de toets deels het werving & selectie traject van de RvC zelf overdoet. Dit roept vragen op die bij een zorgvuldig werving & selectieproces al beantwoord zijn. Dit leidt tot vreemde situaties en kan efficiënter.

Hoewel de VTW voor risicogericht toezicht is, merken wij wel op dat er een papieren werkelijkheid aan het ontstaan is met de opvraag van veel schriftelijke informatie. Hierbij plaatsen wij bovendien de kanttekening dat de toets op zichzelf niets zegt over het functioneren van het RvC-lid in de praktijk.

Autoriteit Woningcorporaties en extern toezicht

De VTW constateert dat de externe toezichthouder, de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), zich te vaak op het terrein van het intern toezicht begeeft. De Aw kiest hierbij soms voor een ruime interpretatie van de Woningwet. Een ander aandachtspunt is de regionale differentiatie: 'one size does not fit all'.

Volkshuisvestelijk en financieel toezicht

Vanuit de wet wordt er zwaar ingezet op financieel toezicht en de externe toezichthouder concentreert zich op de juridische toetsing. Zoals al eerder aangegeven, maakt de VTW zich zorgen over het gebrek aan een goed volkshuisvestelijk toezicht.

Visitatiestelsel

Het visitatiestelsel in zijn huidige vorm is aan revisie toe. Visitatie, ontstaan om een oordeel te geven over het 'maatschappelijk presteren', heeft nog steeds een meerwaarde, maar de kosten van het huidige stelsel zijn echter te hoog in verhouding tot deze meerwaarde. Ook is er een grote overlap met andere onderzoeksinstrumenten, zoals de verantwoordingsinformatie aan de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en met de prestatieafspraken en de Governance Audit.

De maatschappelijke verantwoording van de visitatie is een toegevoegde waarde ten opzichte van de financiële verantwoording vanuit de Aw. Het gaat om de prestaties en niet om de risico's.