



vereniging van toezichthouders in woningcorporaties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. mevrouw M. Appelman
Directeur Woningmarkt

Zoetermeer, 12 februari 2019

Betreft: reactie VTW op uitkomsten Evaluatie Woningwet

Geachte mevrouw Appelman,

De VTW heeft met belangstelling kennis genomen van de concept Kamerbrief, het concept Verslag herziene Woningwet en de overige onderliggende stukken. Allereerst onderstrepen we het belang van een goede evaluatie van de Woningwet. De wet heeft de taakopvatting van corporaties ingekaderd en sterk beperkt. De strakke teugels waren in 2015 begrijpelijk, gelet op de misstanden bij enkele (grote) corporaties. Drie jaar later zien we een andere maatschappelijke werkelijkheid en zijn de knelpunten die de nieuwe wet veroorzaakt ook helder.

Uit de stukken blijkt dat het ministerie niet voornemens is om de Woningwet volledig op de schop te nemen. Daar hebben we begrip voor, de Woningwet is – gemeten naar de doelstellingen van het ministerie uit 2015 – een relatief geslaagde wet. Dat neemt niet weg dat de gevolgen van de wet in 2015 niet konden worden overzien. Er zijn knelpunten die het werk van corporaties in de praktijk belemmeren die weggenomen moeten worden. Want als corporaties hun maatschappelijke taak niet goed kunnen uitvoeren, onder andere door de Woningwet en de verhuurderheffing, hebben huurders en de samenleving daar last van. Dat kunnen wij als professionals elke dag zien, laat staan de mensen die in de wijken wonen, die moeite hebben om een sociale huurwoning of midden huurwoning te vinden – of hun huidige woning te betalen.

Zoals u weet heeft een VTW ledenwerkgroep in november 2018 de visie 'Een toekomstgerichte Woningwet' opgesteld, waarin voorstellen worden gedaan om de werking van de Woningwet verder te verbeteren. We hebben dit ook niet voor niets 'een toekomstgerichte Woningwet' genoemd, omdat de doelstellingen uit 2015 tot het bedoelde effect hebben geleid, namelijk een beperktere rol voor de woningcorporaties in de Woonagenda, terwijl de maatschappelijke behoeften aan beschikbare en betaalbare en duurzame woningen begin 2019 juist een rol van de corporaties verwacht. De beleidsvoornemens in de concept Kamerbrief en het verslag laten in onze optiek kansen liggen om die Woningwet toekomstbestendig te maken.

Op verzoek van de Tweede Kamer heeft de minister bij haar beleidsvoornemens waar toepasbaar telkens een reactie gegeven op de visie van de VTW. In het directeurenoverleg van 24 januari jl. hebben de belanghouders hun eerste input kunnen leveren op de beleidsvoornemens. In een bilateraal overleg op 12 februari jl. heeft de VTW een aantal 'technische' punten met uw ambtenaren besproken. Het gaat hierbij voornamelijk om de formulering 'vaststellen' of 'goedkeuren' van het jaarverslag. Het

ontbreken van de rol van de RvC bij de fusie in de Woningwet en onze opmerkingen ten aanzien van de onverenigbaarheden.

In deze brief brengen wij onze belangrijkste kanttekeningen bij de concept beleidsvoornemens naar voren. De VTW hoopt dat onze inbreng alsnog tot aanpassing van de beleidsvoornemens leidt.

Passend toewijzen

De VTW heeft gepleit voor het versoepelen van de huidige werkwijze ten aanzien van passend toewijzen. De VTW maakt zich grote zorgen over de negatieve gevolgen van passend toewijzen voor de diversiteit in wijken en buurten. Als we willen voorkomen dat we 'armenwijken' met alle problemen van dien krijgen, dan moet passend toewijzen versoepeld worden. Het nu geformuleerde percentage van 5% is veel te klein om met soepelheid om te gaan met passend toewijzen. Het verkrampt en leidt tot angst het fout te doen. Corporaties gaan dan maar 100% passend toewijzen.

Het ministerie zegt met corporaties in gesprek te willen gaan om de ruimte tot de grens van 5% beter te benutten. Een versoepeling van die grens bereikt meer effect dan "we leggen het nog een keer beter uit."

De voorgestelde mogelijkheid om een overschrijding in jaar X te kunnen compenseren in het daaropvolgende jaar Y leidt in de optiek van de VTW alleen maar tot meer administratieve lasten. Weer een systeem optuigen van regeltjes en registratie, vastlegging en verantwoording kan veel simpeler worden opgelost door de grens te verruimen.

De VTW plaatst een kritische noot bij een voorstel van het ministerie om het digitaal toewijzen te vergemakkelijken. De privacy van huurders moet gewaarborgd zijn bij het delen van hun inkomensgegevens.

Standpunt:

- Versoepel de norm voor passend toewijzen
- Voorkom grote administratieve lasten door compensatie van overschrijding
- Privacy van huurders moet beschermd worden bij digitaal toewijzen

Markttoets

Het ministerie is voornemens de markttoets in stand te houden en de procedure te vereenvoudigen middels de Wet maatregelen middenhuur. De VTW heeft al eerder aangegeven dat het effect van de markttoets nihil is en dat een overbodige maatregel het beste geschrapt kan worden. Weer nieuwe regelgeving maken om een overbodige regel makkelijker te maken, maakt de regel op zichzelf niet minder overbodig. Uit de praktijk blijkt dat de markttoets investeringen in het middensegment blokkeert. Dit betekent dat deze maatregel juist bijdraagt aan de knelpunten op de huidige woningmarkt. Waarom het ministerie de markttoets in stand houdt, zonder dit te onderbouwen, vindt de VTW onbegrijpelijk. Zo wordt ook in het verslag alleen aangegeven dat het standpunt van de VTW niet gevolgd wordt – maar niet waarom niet. Net zo min wordt onderbouwd waarom de markttoets wèl in stand moet blijven.

Standpunt:

- de markttoets moet afgeschaft worden, want overbodig

Woningmarktregio's

Het ministerie maakt nergens helder wat nu precies de toegevoegde waarde is van de woningmarktregio's. Het doel was om landelijk opererende corporaties kleiner te maken. Door alle uitzonderingen is dit doel niet bereikt. Een maatregel die niet werkt, kan maar het beste afgeschaft worden.

In het directeurenoverleg werd aangegeven dat de maatregel "geen kwaad kan". Dat is

een magere onderbouwing en doet geen recht aan de door ons gesignaleerde nadelen. Een belangrijk nadeel betreft de onmogelijkheid om te investeren in gebieden waar dat hard nodig is terwijl lokale corporaties daartoe niet in staat zijn. In het verleden waren bijv. studentenhuusvesters succesvol in het aantrekken van geld op die manier. Het is in het belang van de volkshuisvesting als corporaties uit rijke gebieden kunnen investeren in regio's die geld tekort komen. De regionale indeling belemmert dat. Herverdeling van vermogen was nog niet lang geleden een belangrijke doelstelling van het ministerie. Met de huidige regelgeving belemmert ze het realiseren van dit doel. Verder schrijft het ministerie in het verslag dat de maatregel het werkgebied "in potentie" vergroot. Corporaties konden altijd al investeren in gebieden naast hun eigen vestigingsplaats, dus dit is geen valide argument.

Het ministerie geeft aan met partijen in gesprek te willen over meer regionale binding. Dat streven juichen wij toe en kan ook prima zonder woningmarktregio's. Aan het gesprek over regionale binding levert de VTW graag een bijdrage. Als beroepsvereniging is de "governance van lokale netwerken" vanaf 2019 een belangrijk onderwerp en het thema van ons ledencongres op 20 september a.s.

Standpunt:

- Instellen woningmarktregio's is ineffectieve maatregel gebleken, daarom afschaffen
- Meer regionale binding ; geen woningmarktregio voor nodig

Verplichte visitatie

De VTW heeft er op zich begrip voor dat de evaluatie van het instellingsbesluit van de SVWN zo'n beetje parallel loopt met de Evaluatie van de Woningwet. We onderstrepen hierbij nogmaals dat die verplichting uit de Woningwet gehaald moet worden. Omdat er een apart traject gevolgd wordt, hebben wij minder goed zicht op hoe die evaluatie verloopt, of en hoe de inhoudelijke bezwaren tegen die verplichting worden meegewogen. De VTW-werkgroep en de commissie-Van Bochove (ingesteld door Aedes) concluderen beiden dat die verplichting kan vervallen. Met de komst van de Aw is de maatschappelijke visitatie van een kwaliteitsinstrument grotendeels veranderd naar een toezichtsinstrument. Er is nauwelijks nog toegevoegde waarde ten opzichte van het externe toezicht door de Aw. Daarnaast kost het de corporaties heel veel geld (gemiddeld 35.000 per corporatie). Dat geld kan beter besteed worden aan de volkshuisvesting.

De VTW was één van de "founding fathers" van de SVWN. Hoe gaat het ministerie de VTW en de andere oprichters van de Stichting betrekken bij deze evaluatie? Wat vindt het ministerie ervan dat de oprichters, Aedes en VTW de noodzaak van verplichting niet meer zien? De VTW vindt het merkwaardig om instituties in stand te houden louter omdat zij er zijn. De Stichting Visitatie is opgericht met een doel dat inmiddels grotendeels is achterhaald. Het instrument is relatief duur en zorgt voor extra administratieve lasten. De methodiek kijkt tot vier jaar terug, waardoor allang opgeloste governance vraagstukken nog lang na-ijlen in de cijfers van de SVWN.

Overigens blijkt de overbodigheid van de verplichte visitatie niet alleen uit de Evaluatie. De VTW baseert zijn standpunt over afschaffing niet alleen op het advies voor afschaffing van de VTW werkgroep, maar ook op een uitgebreide ledenpeiling waarin een meerderheid van de leden ook voorstander was van het afschaffen van de verplichting. De VTW en Aedes halen de verplichting tot visitatie ook uit de nieuwe versie van de Governancecode, die per 1 januari 2020 in werking zal treden.

Standpunt:

- VTW was (samen met o.a. Aedes) oprichter van visitatie als sectorinstrument. Het oorspronkelijk doel van visitatie is nu achterhaald
- verplichting in de governancecode van Aedes en VTW wordt geschrapt. In de wet kan

dit geschrapt worden, nu toegevoegde waarde van visitatie door komst Aw is verdwenen
- verplichting is duur en zorgt voor extra administratieve lasten. Corporaties kunnen zich op vrijwillige basis laten visiteren

Kerntaak / scheiding DAEB en niet-DAEB

De VTW vindt het erg jammer dat het ministerie niet bereid is om de grens tussen DAEB en niet-DAEB te heroverwegen. De grote knelpunten in de volkshuisvesting, met name de middenhuur, vragen om durf en de bereidheid om eerder gemaakte vergissingen te herstellen. Het ministerie is niet bereid om het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB laten vervallen. Wij roepen het ministerie dan op om de DAEB grens te verhogen en meer regionale differentiatie toe te staan. Zoals weergegeven in onze visie: 'one size fits all, past uiteindelijk niemand.

Financiering vanuit de DAEB-tak voor middenhuur is niet mogelijk. De meeste corporaties hebben onvoldoende middelen om te investeren in middenhuur vanuit de niet-DAEB tak. Beleggers hebben te weinig rendement op middenhuur – en zo blijven de knelpunten in stand. Het ministerie moet zich realiseren dat als de politiek daadwerkelijk iets aan de middenhuur wil doen de corporaties meer ruimte zullen moeten krijgen.

Het ministerie stelt dat afschaffen van het onderscheid, de slagingskans van alle doelgroepen zou verlagen. De VTW deelt die mening niet en merkt op dat het ministerie in haar redenering dan geen acht slaat op het tegengaan van segregatie en eenzijdig samengestelde wijken. De kracht van de Nederlandse volkshuisvesting zit hem juist in de gemengde wijken.

Door passend toewijzen en de beperkte investeringscapaciteit worden vaak kleine woningen gebouwd door corporaties. Dat is niet altijd conform behoefte. Daarnaast zorgt de verduurzaming van de woningvoorraad voor extra druk op de sector. De uitgaven voor verduurzaming gaan niet samen gaan met investeringen in beschikbaarheid en betaalbaarheid van kwalitatief goede woningen. Zowel het WSW als de Aw spreken hierover hun zorgen uit.

Standpunt:

- Scheiding tussen DAEB en niet-DAEB weer opheffen
- meer regionale differentiatie mogelijk maken
- meer ruimte voor middenhuur door de harde grens tussen financiering van DAEB en niet-DAEB op te heffen (dan wel te versoepelen)
- door de maatregelen van het ministerie groeit het percentage gesegregeerde wijken met een eenzijdige samenstelling

Regionale verschillen

De VTW ziet als landelijke beroepsvereniging van toezichthouders hoe groot de behoefte is voor lokaal en regionaal maatwerk. Daarom hebben wij er ook voor gepleit om dit wettelijk vorm te geven. Het ministerie geeft aan de oplossing voor knelpunten vooral te zoeken in lagere regelgeving en voorschriften te vereenvoudigen. Het is niet heel duidelijk waar het ministerie dan op doelt. We hadden gehoopt dat na drie jaar met de Woningwet gewerkt te hebben, het ministerie genoeg praktijkvoorbeelden heeft gezien en met concretere ideeën kan komen om meer regionaal te differentiëren. Wie kan beter bepalen waar de behoeften liggen dan de samenwerking tussen corporaties, gemeenten en huurders? Het is een illusie te denken dat vanuit het ministerie voor heel Nederland bepaald kan worden waar de volkshuisvestelijke vraagstukken liggen.

Het ministerie geeft een op zichzelf aansprekend voorbeeld over de uitstroom vanuit maatschappelijke opvang. De VTW wijst er wel op dat deze doorstroming los staat van een overkoepelende landelijke visie op de woningmarkt. Juist het ontbreken van

doorstroom mogelijkheden betekent een onwenselijke bezetting van zorgplekken. De feitelijke behoefte moet centraal staan, niet de landelijke visie op de woningmarkt. Hier is juist lokaal of regionaal maatwerk nodig.

Standpunt:

- geef regionaal of lokaal maatwerk een wettelijke basis

Vermindering administratieve lasten

Zoals hierboven aangegeven onder 'passend toewijzen' ziet de VTW weinig heil in het compenseren van de norm van passend toewijzen tussen jaren met het optuigen van een nieuw systeem.

Het schrappen van overbodige regelgeving, zoals de markttoets, de woningmarktregio's en het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB of het verschuiven van de grens, zijn de meest zinvolle manieren om administratieve lasten te verminderen.

Standpunt:

- Administratieve lasten nemen alleen af bij een vermindering van regeldruk en het schrappen van overbodige regels.

Tot slot

Bovenstaande standpunten komen voort uit 'Een toekomstbestendige Woningwet' en de praktische input die wij van veel van onze leden ontvangen.

Met vriendelijke groet, mede namens de VTW ledenwerkgroep,



Albert Kerssies
Directeur VTW