



vereniging van toezichhouders in woningcorporaties

De minister voor Milieu en Wonen
mevrouw drs. S. van Veldhoven-van der Meer
Postbus 20901
2500 EX Den Haag

Betreft: reactie VTW op internetconsultatie Evaluatie Woningwet en BTIV

Zoetermeer, 17 januari 2020

Geachte minister Van Veldhoven,

Met veel belangstelling heeft de VTW kennisgenomen van de wijzigingsvoorstellen voor de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) die op 30 november 2019 in openbare internetconsultatie zijn gegaan.

Inleiding

De VTW is betrokken bij het evaluatietraject van het ministerie. Wij namen deel aan de bijeenkomsten van de BZK-werkgroep, het directeurenoverleg en diverse bilaterale overleggen om advies te geven en verbeteringen voor te stellen. Na een stroef begin konden we een constructieve bijdrage leveren. Het ministerie neemt met de wijzigingsvoorstellen veel van onze ideeën en suggesties ten aanzien van de governance van woningcorporaties over. Daar zijn we blij mee.

De voorliggende wijzigingsvoorstellen verbeteren de huidige Woningwet van 1 juli 2015 op diverse onderdelen aanzienlijk. Onze reactie op de wijzigingsvoorstellen is echter op belangrijke onderdelen ook kritisch.

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 technische evaluatie of de doelstellingen uit 2015 zijn behaald.

De huidige wooncrisis is de komende jaren niet opgelost. Het stijgende tekort aan passende woningen werkt ontwrichtend voor de samenleving. In de wijzigingsvoorstellen missen we nog het gevoel van urgentie bij de problemen in de volkshuisvesting. Wij herhalen nogmaals ons dringende verzoek uit 2018 aan u als minister en aan de volksvertegenwoordiging om met een overkoepelende visie op de volkshuisvesting en de daarbij behorende ruimtelijke ordening in Nederland te komen. Het kabinet moet regie nemen in de volkshuisvesting.

In onze visie uit 2018: *"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.”

Sindsdien is de wooncrisis alleen maar verder verbreed en verdiept. De nieuwbouwproductie is verder teruggeslagen, de verhuurderheffing drukt op de investeringscapaciteit van de corporaties en de middeninkomens komen steeds meer tussen wal en schip terecht.

Wij maken ons zorgen of met deze wijzigingsvoorstellen de Woningwet echt toekomstgericht is en aan de grote uitdagingen voor de volkshuisvesting van nu en de komende jaren tegemoet komt. Beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming zijn immense vraagstukken, niet alleen voor woningcorporaties, maar voor de hele Nederlandse samenleving. We mogen trots zijn op onze volkshuisvesting, uniek in de wereld, waarin woningcorporaties als private organisaties met een publieke taak miljoenen inwoners een goed thuis bieden in leefbare buurten en wijken. Gelet op deze opgave heeft de volkshuisvesting degelijke, goed uitvoerbare en toekomstgerichte wet- en regelgeving nodig.

De wijzigingsvoorstellen dragen daar op onderdelen aan bij, bijvoorbeeld de verruiming van mogelijkheden tot verduurzaming.

In de Memorie van Toelichting (MvT) geeft u aan *'meer mogelijkheden te geven voor lokaal maatwerk, ruimte te geven voor meer risicogericht toezicht en de administratieve lasten te beperken.'*

Tot onze spijt moeten we concluderen dat we nog onvoldoende ruimte zien voor lokaal maatwerk en de administratieve lasten op onderdelen zelfs verzaamd lijken te worden. Ten aanzien van het risicogericht toezicht is de VTW positief over de gedachte erachter, maar zijn in de praktische uitwerking nog wel bezwaren. Het versoepelen van al te rigide regels juichen we toe; tegelijk zien we ook een aanscherping van regels op andere punten.

Hieronder gaan we dieper in op een aantal specifieke wijzigingsvoorstellen en onderwerpen uit de Evaluatie van de Woningwet.

Governance

De VTW vindt dat de governance van woningcorporaties met name als het gaat om de inrichting en de positie van het intern toezicht verder versterkt wordt met deze wijzigingsvoorstellen. We zijn blij dat onze adviezen over o.a. de rol van de RvC bij fusies (art. 26 Woningwet), het schrappen van overbodige goedkeuringsprocedures bij woningbouwverenigingen (art. 25 en 26 Woningwet) en de herbenoeming van commissarissen (art. 30 Woningwet) door het ministerie in de voorstellen zijn overgenomen.

Van rule-based naar principle-based

De VTW is in beginsel positief over deze beweging nader uiteengezet in de brief van de Aw op 3 oktober 2019 'Doorontwikkeling van de Autoriteit woningcorporaties als effectieve toezichthouder'. We zijn over het algemeen tevreden over de samenwerking met de Aw in de praktijk, vanuit onze eigen rollen en verantwoordelijkheden. Daarbij erkennen we wel dat deze *principle-based* benadering de komende tijd verder uitgewerkt moet worden en zich nog moet bewijzen. *'The proof of the pudding is in the eating.'* Als vertegenwoordiger van ruim 1.300 commissarissen vragen wij daarom wel om snelle duidelijkheid over hoe de Aw de discretionaire ruimte die zij straks krijgt, in gaat vullen. Hier moet een balans gevonden worden tussen de kaders (beleids-, beoordelings- of toetsingskaders) enerzijds en een meer casuïstische aanpak anderzijds.

In de Memorie (en Nota) van Toelichting en bij de wetsbehandeling in de Tweede Kamer moeten een aantal richtlijnen worden meegegeven over de interpretatie van (de ruimere) wettelijke regels. Wij denken hier graag over mee.

Vanuit het vertrouwen dat de Aw zich in de toekomst niet gaat verliezen in gedetailleerde beoordelingskaders en strakke beleidsregels, is voor ons en andere belanghouders – anders dan bij een formeel en democratisch georganiseerd wetgevingstraject – weinig mogelijkheid om bij te sturen. In dat opzicht is deze ontwikkeling voor ons wel een sprong in diepte. Vanuit het vertrouwen dat de Aw actief de samenwerking blijft zoeken en echt risicogericht gaat opereren, spreken wij vertrouwen uit en steunen wij deze beweging.

Geschiktheid- en betrouwbaarheid (bijlage I BTIV)

De VTW is blij met de verdere vereenvoudiging van de toets geschiktheid- en betrouwbaarheid ("fit en propertoets"). Wij hebben als beroepsvereniging gepleit voor een meer risicogericht extern toezicht op dit onderdeel. Zo geeft bijvoorbeeld het schrappen van de lijst met competenties uit het BTIV meer flexibiliteit in de beoordeling. De lopende proef Aw/VTW met de verkorte (her)benoemingsprocedure voor commissarissen is een goed praktijkvoorbeeld.

Tijdelijke benoemingen (art. 30 lid 3 Woningwet)

Gerelateerd aan de fit en propertoets is het tijdelijk benoemen van commissarissen, bijvoorbeeld bij ontstentenis of belet. De VTW heeft voor deze gevallen een commissarissenpool opgezet, in samenwerking met de Aw. De afgelopen twee jaar is deze VTW commissarissenpool in noodgevallen een aantal keer succesvol ingezet om in tijdelijke vacatures in de (gehele) RvC te voorzien. In de praktijk laat de Aw voor benoemingen korter dan drie maanden de positieve zienswijze achterwege. Deelnemers aan de commissarissenpool zijn immers al eerder "fit en proper" bevonden voor toezichthoudende functie bij een andere corporatie en de Aw maakt op basis van de voorselectie van de VTW de uiteindelijke keuze.

Voorstel: In de Woningwet opnemen dat bij tijdelijke benoemingen korter dan drie maanden geen positieve zienswijze hoeft te worden afgegeven.

Dit is codificatie van bestaande praktijk en dan hoeft op dat punt zoals in het wijzigingsvoorstel staat, geen 'voorwaarden worden verbonden.'

Onverenigbaarheden (art. 30 lid 6 Woningwet)

We begrijpen dat de Aw meer casuïstisch naar mogelijke onverenigbaarheden wil kijken en dat in de wijzigingsvoorstellen de bepalingen in art. 30 lid 6 Woningwet geschrapt worden. Tijdens het wervings- en selectietraject wordt door onze leden nauwgezet gekeken naar mogelijke onverenigbaarheden. Sommige onverenigbaarheden zijn dat in onze optiek altijd en zal de Aw deze nooit toestaan. Waarom zou je die dan niet - in een korte opsomming – in de wet laten staan?

Voorstel: een korte lijst van absolute onverenigbaarheden op wetsniveau.

Ten aanzien van commissarissen en mogelijke onverenigbaarheden wil de VTW nog een kanttekening maken: hoe ver gaat de Aw straks terugkijken of er sprake is van een mogelijke onverenigbaarheid bij het commissariaat en activiteiten in het (verre) verleden voor een corporatie, een rechtsvoorganger of een aan de corporatie gelieerde organisatie?

Op dit punt ook nog een opmerkingen over de statuten: veel corporaties hanteren de Aedes/VTW modelstatuten voor de stichting of vereniging. Door het schrappen van de bepalingen in art. 30 lid 6 zijn corporaties om ook de statuten weer aan te passen.

Verzoek: Kan het ministerie aangeven dat die verplichte aanpassing van de statuten achterwege kan blijven?

Experimenteerartikel (art. 61u Woningwet)

De VTW is blij met het opnemen van een experimenteerartikel in de Woningwet. In het voortraject hebben wij de oproep van Aedes om een 'hardheidsclausule' in te stellen, ondersteund. Hierbij pleiten wij nogmaals voor een hardheidsclausule voor specifieke situaties waar de toepassing van de wet tot onredelijke en/of onwenselijke situaties kan leiden op lokaal niveau.

Voorstel: stel een hardheidsclausule op wetsniveau in.

Lokaal maatwerk

In onze visie 'Een toekomstgerichte Woningwet' benadrukken we het belang van het lokale maatwerk. "One size fits all past uiteindelijk niemand." Het ministerie lijkt dat belang in de MvT ook te erkennen, door bij herhaling te spreken over lokaal maatwerk. Het is daarom vreemd dat in de wijzigingsvoorstellen die het ministerie doet, dit nergens concreet uitgewerkt werkt. Meer ruimte voor lokaal maatwerk ontbreekt.

Dit is een enorme gemiste kans. In de lokale driehoek corporatie-gemeente-huurlersorganisaties gebeurt het immers. Landelijk uniforme regels knellen in de lokale praktijk. Juist in de lokale setting kunnen de oplossingen voor de wooncrisis gevonden worden. Geef corporaties, huurders en gemeenten daarvoor de instrumenten én de ruimte.

Voorstel: Neem bandbreedtes op in de wettelijke bepalingen, zodat gemeenten, corporaties en huurders binnen in de lokale setting die bandbreedtes zelf naar de lokale behoefte kunnen invullen. Te denken valt aan bijv. een bandbreedte voor de lokale driehoek om afspraken te maken over niet-DAEB zonder markttoets; lokaal bepalen wat BOG is en lokale afspraken over de visitatie (waarvan de verplichting wat ons betreft moet verdwijnen).

Woningmarktregio's

Het oorspronkelijke doel achter de instelling van woningmarktregio's, om grote corporaties bezig in andere regio's af te laten stoten, is niet behaald en het levert in de praktijk belemmeringen op voor corporaties.

Voorstel: De VTW herhaalt hier nogmaals de oproep om de woningmarktregio's af te schaffen.

Middeninkomens

Mensen met een middeninkomen komen steeds meer in de knel in het vinden van een woning. Door de landelijke wet- en regelgeving kunnen slimme lokale plannen en mogelijkheden om middeninkomens een plaats te vinden in het lokaal volkshuisvestingsbeleid niet uitgevoerd worden. Waar het wettelijk wel mogelijk is, zijn de regels vaak zo complex dat corporaties ervoor terugschrikken om bestaande ruimte te benutten. Een verruiming van de inkomens- en de liberalisatiegrens biedt wederom de mogelijkheid voor lokaal maatwerk in regio's waar de markt geen middenhuur bouwt of aanbiedt.

Voorstel: verruim de inkomens- en liberalisatiegrens voor lokaal maatwerk. Wij herinneren u ook aan onze oproep in 2018 om het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB helemaal af te schaffen.

Voorstel: De VTW sluit zich aan bij het pleidooi van Aedes en de Woonbond om bij de differentiatie van inkomensgrenzen naar huishoudgrootte de bedragen vast te stellen op 38.000 euro (eenpersoonshuishoudens), 42.000 euro (tweepersoonshuishoudens) en 52.000 euro (gezinnen).

Markttoets

In het Algemeen Overleg van de vaste commissie Binnenlandse Zaken van de Tweede Kamer op 12 december 2019 heeft de minister toegezegd in het eerste kwartaal van 2020 terug te komen op de marktverkenning. Deze vervangt de markttoets, maar leidt in de praktijk nog steeds tot hobbels in de procedure en is nog steeds een overbodig instrument. De VTW herhaalt hier het pleidooi uit 'Een toekomstgerichte Woningwet': schaf de markttoets (dan wel marktverkenning) gewoon helemaal af.

Voorstel: schaf de markttoets af

Administratieve lasten

In MvT belijdt het ministerie met de mond de vermindering van de administratieve lasten. Concreet zien we daarvan in de wijzigingsvoorstellen nauwelijks iets terug. Ten aanzien van de governance zijn de voorgestelde verminderingen vooral een formele codificatie van bestaande praktijk in de uitvoering door de Aw. Wij zijn daar op zich blij mee, maar echte nieuwe stappen voor verdere vermindering blijven uit.

We zijn ook benieuwd naar de uitkomsten van de externe doorrekening van de regeldruk en betreuren het dat deze niet beschikbaar zijn tijdens de consultatieperiode, zodat wij hier ook op kunnen reageren.

Verkoopregels (art. 22 e.v. BTIV)

In onze optiek worden de administratieve lasten over de hele linie juist verzwaard indien de wijzigingsvoorstellen ten aanzien van de verkoopregels ingevoerd gaan worden. Tijdens het voortraject heeft Aedes verstandige argumenten gegeven waarom de voorgestelde aanscherping van de verkoopregels contraproductief werkt. De VTW sluit zich bij aan.

Voorstel: draai de wijzigingen over de verkoopregels terug

Verplichte visitatie (art. 53a Woningwet)

Tegelijk met dit evaluatietraject vindt ook de evaluatie van het aanwijzingsbesluit voor de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) plaats. De SVWN is de 'onafhankelijke instantie' genoemd in art. 53a. Uit de wijzigingsvoorstellen blijkt dat het ministerie de visitatieverplichting in stand wil houden. Ook hier had met het schrappen deze verplichting een aanzienlijke vermindering van administratieve lasten gerealiseerd kunnen worden.

De VTW was één van de medeoprichters van dit sectorinstituut in 2009 en is nu (evenals Aedes) voorstander van het afschaffen van de visitatieverplichting. Uit de enquête uitgevoerd door Companen blijkt dat bestuurders en commissarissen in meerderheid de verplichting willen schrappen. Vanuit de corporaties is er geen draagvlak voor verplichte visitatie. Het is een duur en overbodig toezichtsinstrument.

Dat huurdersorganisaties en gemeenten in de enquête de verplichte visitatie positiever waarderen, heeft wellicht ook te maken dat zij enkel de lusten ervaren en niet de lasten (zowel financieel als administratief).

Sinds de oprichting van de Aw in 2015 heeft de externe toezichthouder grotendeels de functie van de SVWN overgenomen. Ook vinden wij dat de SVWN zich inmiddels positioneert als een extra toezichtsinstrument. Op dit moment heeft de SVWN voor een andere visitatiemethodiek gekozen en wil zij zich meer richten op het volkshuisvestelijk

presteren in de lokale driehoek. Hiermee is het oorspronkelijke doel losgelaten waar de SVWN voor is opgericht. De Aw en de SVWN hebben weliswaar een convenant gesloten om dubbelingen in de uitvraag van gegevens bij corporaties te vermijden, maar wij zien geen nut meer in een verplichting voor alle corporaties. Juist om ruimte te geven aan het lokale maatwerk kan er naar behoefte bij corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten gebruik gemaakt worden van het visitatie-instrument in plaats van een verplichting voor iedereen. Waarom zou de lokale driehoek allerlei procedurele stappen moeten doorlopen als niemand daar op zit te wachten?

Voorstel: schrap de landelijke verplichting tot visitatie af en laat de lokale driehoek zelf bepalen of zij dit een nuttig instrument vinden.

Passend toewijzen (art. 54 BTIV)

De wijzigingen die het ministerie voorstelt ten aanzien van passend toewijzen zijn een stap in de goede richting. Een verdere verruiming had wat de VTW betreft in de rede gelegen. Een langere periode biedt wat ons betreft nog meer ruimte, juist ook voor lokale invulling.

Uit de enquête van Companen blijkt dat corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties bij passend toewijzen 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 het huidige systeem van passend toewijzen onder meer zorgt voor de nivellering van het corporatiebezit, waardoor er binnen hetzelfde segment teveel dezelfde type woningen met hetzelfde type bewoners ontstaan. De kracht van de Nederlandse volkshuisvesting ligt juist in diversiteit in gemengde wijken, buurten en straten.

Voorstel: verruim de vrije ruimte verder, bijvoorbeeld naar drie jaar.

Tot slot

Namens de VTW hebben wij een aantal verbeteringen voorgesteld voor de ter consultatie aangeboden wijzigingsvoorstellen ten aanzien van de Woningwet en het BTIV. Wij hopen dat het ministerie onze suggesties en adviezen verwerkt in de definitieve conceptstukken die later dit jaar aan de Tweede Kamer worden aangeboden.



Guido van Woerkom
Voorzitter



Albert Kerssies
Directeur