

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Internetconsultatie Veegwet Wonen

Zeist, 24 december 2015

Geachte heer, mevrouw,

In reactie op de internetconsultatie 'Veegwet Wonen' maken wij graag gebruik van de mogelijkheid om enige punten aan te kaarten. De meeste punten zijn ook al met Edwin Buser en Annelies Dassen van het ministerie van BZK besproken, maar voor de goede orde doen we u onze punten ook op deze wijze toekomen.

#### Het onderwerp van het visitatie-onderzoek

In artikel 53a Wonw is de visitatie geregeld. Wij vermoeden dat er een vergissing is gemaakt bij de beschrijving van het onderzoek. Er staat dat er bij een toegelaten instelling een onderzoek verricht wordt naar:

- a. de resultaten van haar werkzaamheden, zowel uit het oogpunt van het belang van de volkshuisvesting als van het maatschappelijke belang van die werkzaamheden, en
- b. de wijze waarop de belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid en op de kwaliteit van de governance.

Wij stellen voor om dat – conform de thans gehanteerde Methodiek maatschappelijke visitaties woningcorporaties versie 5.0 – aan te passen naar het verrichten van onderzoek naar:

- a. de resultaten van haar werkzaamheden, zowel uit het oogpunt van het belang van de volkshuisvesting als van het maatschappelijke belang van die werkzaamheden, en
- b. de wijze waarop de belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid, en
- c. op de kwaliteit van de governance.

Het gaat er immers niet om dat de belanghebbenden invloed hebben kunnen uitoefenen op de kwaliteit van de governance, maar om de kwaliteit van de governance 'an sich'.

#### Termijnen

In artikel 53a lid 3 Wonw is de eerste termijn van zes weken geregeld, waarbinnen het visitatierapport moet zijn vastgesteld. Het rapport moet binnen zes weken na afloop van het onderzoek zijn vastgesteld. In de praktijk is het lastig om te bepalen wanneer het precies het einde van het onderzoek is.

Is dat wanneer:

- de visitatiecommissie klaar is met haar onderzoek bij de corporatie, of
- op het moment dat de eindbespreking met RvT en bestuur plaatsvindt, of



- het moment dat het definitieve conceptrapport naar SVWN wordt gestuurd, of
- het moment dat SVWN het rapport getoetst heeft, het visiterende bureau het rapport heeft aangepast en SVWN met de wijzigingen akkoord is gegaan, of
- is het nog later: op het moment dat ook de gevisiteerde corporatie akkoord is met het eventueel na toetsing bijgestelde visitatierapport.

In de praktijk wordt het rapport enige weken na de laatste interviews besproken met de RvT en bestuur van de corporatie. Daarna wordt het rapport vlot ter toetsing naar SVWN gestuurd. SVWN reageert binnen twee weken, waarna het bureau tijd nodig heeft om de wijzigingen te bezien, eventueel met de corporatie te bespreken en te verwerken. Wij toetsen het rapport na wijziging opnieuw. Er zijn situaties dat wij de aanpassingen onvoldoende achten, en er een nieuwe cyclus van opmerkingen bezien, bespreken en verwerken nodig is. Het zal duidelijk zijn dat een termijn van zes weken die aanvangt na bespreking van het conceptrapport met RvT en bestuur lang niet in alle gevallen haalbaar zal zijn. Bovendien moet vermeden worden dat omwille van de tijdsdruk concessies aan de kwaliteit van het rapport gedaan worden.

Wij stellen daarom voor 'na afloop van het onderzoek' te definiëren als 'na fiattering van het rapport door de aangewezen onafhankelijke instantie'.

#### Zienswijze

Artikel 53a lid 4 Wonw is geregeld dat de corporatie het visitatierapport vergezeld van de zienswijze van de RvT aan de minister moet zenden. In de thans gebruikte visitatiemethodiek wordt een reactie van bestuur en RvT tezamen gevraagd. Deze reactie wordt toegevoegd aan het rapport en het geheel wordt openbaar gemaakt, zowel op de website van de corporatie als de website van SVWN. Wij stellen voor de tekst te wijzigen in 'zienswijze van bestuur en RvT', omdat een reactie van het bestuur zeker zo belangrijk is als die van de RvT en zij gezamenlijk met de resultaten van de visitatie (o.a. verbeterpunten) aan de slag moeten.

#### Wanneer voldoet een corporatie aan haar visitatie-verplichting?

In lid 1 van art. 53a Wonw is geregeld dat er gelegenheid is voor corporaties om eens per vier jaar gevisiteerd te worden. In lid 2 is bepaald dat de corporatie er voor zorgt dat dat onderzoek ook daadwerkelijk wordt verricht. Voor ons is onduidelijk wanneer de corporatie aan haar verplichting heeft voldaan. Is dat wanneer de opdrachtverstrekking voor een visitatie binnen vier jaar na de oplevering van de vorige visitatie heeft plaatsgevonden, of dient het door SVWN gefiatteerde rapport binnen vier jaar na het vorige rapport door de Minister ontvangen te zijn? Bij de besluitvorming hierover adviseren wij om gebruik te maken van de ervaringen van Aedescodecommissie en SVWN.

#### Mogelijkheden voor uitstel - sancties

Voorts is ons onduidelijk wie toeziet op de naleving van de visitatieplicht en welke sanctie er is wanneer een corporatie niet aan deze verplichting voldoet. Blijft het net als nu ook mogelijk voor corporaties om uitstel aan te vragen, en zo ja, bij wie? Ook bij de besluitvorming over dit onderwerp kan gebruik gemaakt worden van de ervaringen van de Aedescodecommissie en SVWN.



### Overlegpartijen

In lid 5 van art. 53a Wonw tenslotte is geregeld dat het visitatierapport mede onderwerp van overleg is als bedoeld in art. 43 lid 2. Dat overleg dient gevoerd te worden met de huurdersorganisatie en bewonerscommissies zoals bedoeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder.

Wij juichen het toe dat de huurders een zwaardere stem en grotere rol krijgen in het doen en laten van woningcorporaties. In de praktijk lijkt het echter ondoenlijk om corporaties te verplichten om een algemeen en overkoepelend beleidsdocument als een visitatierapport is, ook te bespreken met iedere bewonerscommissie, die doorgaans per complex zijn georganiseerd en waarmee de corporatie conform de Overlegwet alleen zaken die het complex aangaan, bespreekt.

### Zelfevaluatie RvT

Tot slot viel ons oog op de bepaling in art. 30 lid 11 onder b Wonw, omdat de zelfevaluatie ook een onderdeel is van de visitatie. Wij begrijpen uit de formulering dat in de statuten van de corporatie opgenomen moet zijn welke externe persoon of instantie de corporatie periodiek gaat begeleiden bij het beoordelen van het functioneren van die RvT. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat in de statuten niet alleen de frequentie en het feit dat het een externe partij moet zijn wordt vastgelegd, maar ook reeds nu voor de toekomst 'wie' de beoordeling gaat begeleiden?

Tot nader overleg, het geven van een toelichting of beantwoorden van vragen zijn wij uiteraard van harte bereid. Wij danken u hartelijk voor de mogelijkheid om onze opmerkingen te kunnen geven.

Onze reactie mag openbaar gemaakt worden.

Met vriendelijke groet,  
dr. J.J. Koffijberg

directeur-bestuurder