

Vergaderjaar 2018–2019

29 453

Woningcorporaties

Nr. 486

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 november 2018

In december 2017 heb ik uw kamer geïnformeerd over de administratieve lasten van woningcorporaties¹. De afgelopen periode heb ik mij samen met de sector, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ingespannen om een verlaging van de administratieve lasten van de Woningwet te realiseren. Met deze brief informeer ik u over de voortgang. Allereerst zal ik u informeren over de uitvoering van de motie Ronnes/Dik-Faber² over het doorvoeren van verbetermaatregelen die op korte termijn te realiseren zijn. Daarnaast zal ik u informeren over de stand van zaken van een tweetal meerjarige trajecten die leiden tot lagere administratieve lasten: het convenant verbeteren informatievoorziening woningcorporaties, waarbij het eerste resultaat dat is behaald een reductie van 25% van de administratieve last op het aanleveren van informatie door corporaties is, en het programma «Verticaal Toezicht» van Aw en WSW.

1. Ontwikkeling administratieve lasten van de Woningwet

In het najaar van 2017 heeft Aedes het onderzoek gepubliceerd over de administratieve lasten die voortkomen uit de Woningwet, uitgevoerd door SIRA Consulting. Hoofdconclusie van het onderzoek was dat de structurele administratieve lasten sinds 1 juli 2015, met de herziening van de Woningwet, met circa € 60 mln. zijn gestegen van circa € 30 mln. naar € 90 mln. In mijn brief van december 2017 heb ik aangegeven dat ik samen met de sector, de Aw en het WSW onnodige lasten wil aanpakken. Op basis van de verbetervoorstellen uit het onderzoek had Aedes een aantal *quick wins* aangedragen. De motie Ronnes/Dik-Faber vraagt de genoemde maatregelen binnen de wettelijke kaders door te voeren om de

¹ Kamerstuk 29 453, nr. 461.

² Kamerstuk 34 775 XVIII, nr. 22.

administratieve lastendruk zo snel mogelijk te verminderen³. Onderstaand overzicht geeft aan hoe elke quick win is opgevolgd:

- *Herbezinning op het accountantsprotocol en de tolerantiegrens*; Aedes heeft voorgesteld om het accountantsprotocol in te korten en de rapportagetolerantie te schrappen. Na evaluatie van het accountantsprotocol heeft de Aw, samen met accountants en corporaties vereenvoudigingen in het protocol doorgevoerd. In de vereenvoudigingen is een balans tussen verantwoord toezicht en de administratieve lasten van woningcorporaties. In het accountantsprotocol 2017 is de 0%-rapportagetolerantiegrens grotendeels geschrapt. Voor een drietal bepalingen over het vervreemden van bezit en het aanbesteden kan de rapportagetolerantie niet geschrapt worden omdat het niet voldoen aan deze bepalingen een overtreding van de regelgeving betekent. Daarnaast is onlangs het accountantsprotocol 2018⁴ gepubliceerd waar een verdere vereenvoudiging is doorgevoerd.
- *Meerjarige prestatieafspraken*; in het onderzoek dat in opdracht van Aedes is uitgevoerd wordt voorgesteld om meerjarige prestatieafspraken te maken. In de herziene Woningwet zijn geen wettelijke belemmeringen voor het maken van meerjarige prestatieafspraken. In de praktijk zien we dat corporaties steeds vaker meerjarige prestatieafspraken maken met gemeenten en huurders. Op basis van de uitkomsten van de evaluatie van de herziene Woningwet wordt bezien of de communicatie over de mogelijkheden geïntensiveerd moet worden.
- *Vereenvoudigen inkomenstoetsing voor corporaties*; het voorstel is om het mogelijk te maken om potentiële huurders direct vanuit de informatiebron inkomensgegevens aan te laten leveren bij de woningcorporatie. Dit is juridisch en technisch een complex vraagstuk en daarom niet op korte termijn te realiseren. Samen met Aedes ben ik dit jaar gestart met een verkenning naar de mogelijkheden de inkomenstoetsing te vereenvoudigen. Momenteel worden de haalbaarheid en de effecten van het digitaliseren van de inkomenstoetsing nader in kaart gebracht. Beoogd is om het inkomen direct van de bron (Belastingdienst) naar de corporatie te sturen na toestemming van de potentiële huurder. Digitalisering van de inkomenstoetsing kan ook een bijdrage leveren aan het minder fraudegevoelig maken van de woningtoewijzing. Op korte termijn zal ik u nader informeren over lopende onderzoeken naar deze vorm van fraude op basis van informatie van Inspectie SZW, het Functioneel Parket en de Autoriteit woningcorporaties. Daarbij zullen tevens de Kamervragen worden beantwoord die hierover eerder door het lid Kops (PVV) zijn gesteld.
- *Stel een lijst samen met vrijgestelde intermediairs*; Aedes wil dat er een lijst wordt opgesteld met intermediaire verhuurders die vrijgesteld van de inkomenstoets. In de brief van december 2017 heb ik toegelicht dat door het mogelijk maken van een bestuursverklaring het eenvoudiger is geworden voor intermediaire verhuurders om verantwoording voor wonen en zorg af te leggen (Kamerstuk 29 453, nr. 461).
- *Vereenvoudiging markttoets*; voorstel was om bij transacties tussen corporaties de markttoets te laten vervallen. Inmiddels is de Wet maatregelen middenhuur, waarvan de vereenvoudiging van de markttoets onderdeel is, op 19 september 2018 aangeboden aan de Tweede Kamer (Kamerstuk 35 036). Daarnaast wordt met het voor de zomer ingediende voorstel tot wijziging van het BTIV geregeld dat corporaties geen markttoets hoeven te doen voor projecten op grond die zij al voor 1 januari 2015 in erfpacht hadden en kan de markttoets achterwege blijven bij transacties tussen corporaties waarbij maximaal 25% niet-DAEB betrokken is (Kamerstuk 32 847, nr. 213).

³ Kamerstuk 34 775 XVIII, nr. 22.

⁴ Gepubliceerd op 17 oktober 2018 in de Stcrt. 2018, nr. 57396.

- *Laat de dVi op 1 juli aangeleverd worden*; het voorstel is om de datum voor het aanleveren van wettelijke verantwoordingsinformatie naar 1 juli op te schuiven in plaats van 1 mei. Inmiddels is de aanleverdatum voor onbepaalde tijd verschoven naar 1 juli. In de evaluatie van de herziene Woningwet wordt gezien welke structurele oplossing hiervoor gekozen kan worden.
- *Verbeter het besluitvormingsproces bij verenigingen*; het advies vanuit Aedes is om corporaties met een verenigingsstructuur zoveel mogelijk vrijheid te geven om vorm en inhoud te geven aan de wettelijke bepalingen omtrent interne besluitvorming. Dit onderwerp zal in de evaluatie van de herziene Woningwet worden meegenomen.

In mijn brief van december 2017 ben ik reeds op de verbetervoorstellen van het SIRA-onderzoek ingegaan en heb ik aangegeven welke stappen daarop reeds genomen waren en welke nog genomen zouden worden (Kamerstuk 29 453, nr. 461). Onderstaand overzicht laat zien welke maatregelen er sindsdien zijn genomen om de verbetermaatregelen door te voeren:

- *Beperken informatie-uitvraag*; de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Aedes en BZK hebben dit jaar gezamenlijk aan een beperking van de informatie-uitvraag gewerkt. Het eerste concrete resultaat is de nieuwe uitvraag voor de prognose-informatie (dpi), waardoor de administratieve last van dit onderwerp met 25 procent is gereduceerd. Dit is een belangrijk resultaat omdat dit het eerste resultaat is van het convenant verbeteren informatievoorziening woningcorporaties. Het convenant loopt nog vijf jaar door en de behaalde resultaten laten zien dat de samenwerking zijn vruchten afwerpt. Ook zijn er aanpassingen gemaakt om de uitvraag consistentier te maken en beter bij de verantwoordingsinformatie (dVi) aan te laten sluiten.
- *Invoering van de beleidswaarde*; in het rapport wordt voorgesteld om het aantal waarderinggrondslagen te verminderen. De beleidswaarde wordt vanaf 1 januari 2019 ingevoerd. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde en vervangt de bedrijfswaarde en de volkshuisvestelijke bestemming. De verwachting is dat dit leidt tot een verlaging van de administratieve lasten. Later in deze brief, bij Verticaal Toezicht, zal ik nader ingaan op de invoering van de beleidswaarde.
- *Aanpassing toets op geschiktheid en betrouwbaarheid*; de toets op geschiktheid en betrouwbaarheid is gewijzigd en vereenvoudigd. De Aw verricht bij (her)benoemingen in meer gevallen een verlichte toets waarbij niet alle kandidaten standaard op gesprek hoeven te komen. In de nieuwe werkwijze wordt in principe alleen met de bestuurders en de voorzitter van de raad van commissarissen gesproken en wordt voor de overige aanstellingen een vereenvoudigde, risicogerichte toets uitgevoerd.

SIRA Consulting heeft in opdracht van BZK onderzoek gedaan naar het effect van de reeds ingezette maatregelen op de administratieve lasten van de Woningwet⁵. Uit het onderzoek blijkt dat de administratieve lasten door de genomen maatregelen tot nu toe met € 3,1 mln. gedaald zijn. Hiermee zijn belangrijke stappen gezet om binnen de wettelijke kaders onnodige lasten van de Woningwet voor corporaties weg te nemen.

⁵ Effecten selectie ingezette verbetermaatregelen, SIRA Consulting in opdracht van BZK (november 2018). Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

Vervolg

Dit jaar zijn er vooral besparingen behaald op onderwerpen die relatief snel gerealiseerd konden worden. Alle partijen (BZK, Aedes, Aw en WSW) blijven samenwerken om de administratieve lasten op een verantwoorde en effectieve manier verder te verlagen. Voor de onderwerpen uit de wet die nader moeten worden ingevuld in de praktijk, heeft SIRA Consulting in opdracht van BZK een onderzoek uitgevoerd naar de aard van de administratieve lasten⁶. De geselecteerde onderwerpen zijn: passend toewijzen en de inkomenstoets, prestatieafspraken, de verscherpte eisen aan het bestuur en intern toezicht, de marktwaardering, dPi en dVi. Deze onderwerpen zijn gezamenlijk goed voor 90% van de administratieve lasten. Bij de onderzochte onderwerpen is circa 60% van de regeldruk direct een gevolg van de voorgeschreven uitwerking van de onderwerpen in de wet. De overige 40% van de administratieve lasten komt voort uit de invulling van betrokken partijen (woningcorporaties, gemeenten en accountants) zelf.

De resultaten laten zien dat de administratieve lasten ten aanzien van prestatieafspraken en de verscherpte eisen aan bestuur en commissarissen vooral voortkomen uit nadere invulling die betrokken partijen zelf hebben gegeven aan de wettelijke bepaling. Samen met de betrokken partijen zal ik in gesprek gaan om te bezien of een andere, minder belastende invulling in de praktijk mogelijk is. De administratieve lasten van dPi, dVi, passend toewijzen en marktwaardering komen hoofdzakelijk door de voorgeschreven uitwerking in de Woningwet. Op dit moment wordt er op deze onderdelen reeds samen met de sector gewerkt aan lastenreductie. In het convenant «Verbeteren informatievoorziening woningcorporaties» en in het programma «Verticaal Toezicht» wordt gewerkt aan het beperken van de informatie-uitvraag aan corporaties. Hieronder zal ik u over beide meerjarige trajecten informeren.

2. Aanpalende ontwikkelingen voor de administratieve lasten

Convenant «Verbeteren informatievoorziening woningcorporaties»

Eind 2017 hebben de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds sociale woningbouw (WSW), Aedes en BZK een convenant getekend dat als doel heeft om de informatie-uitvraag aan corporaties in vijf jaar te halveren. Dit moet ook leiden tot een verlaging van de administratieve lasten. Het gaat hierbij om de uitvraag voor de prognose-informatie (dPi) en de verantwoordingsinformatie (dVi). Het eerste concrete resultaat van het convenant is publicatie van de dPi 2018. De administratieve lasten van de nieuwe dPi zijn 25%⁷ lager dan voorheen. Voor het eind van dit jaar wordt ook de eerste dVi sinds het convenant gepubliceerd. Verwacht wordt dat dit ook tot een significante verlaging van de administratieve lasten zal leiden.

Naast het reduceren van de informatie-uitvraag heeft het convenant ook tot doel om de manier waarop informatie-uitwisseling tussen corporaties, toezichthouder, burger en BZK plaatsvindt te standaardiseren en te professionaliseren. Er wordt gewerkt aan implementatie van Standard Business Reporting (SBR), waar bijvoorbeeld ook de Belastingdienst en de Kamer van Koophandel steeds meer gebruik van maken. Met ingang van

⁶ Specificering verschil administratieve lasten van de Woningwet voor woningcorporaties tussen ex-ante en ex-post meting, SIRA Consulting in opdracht van BZK (november 2018). Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

⁷ Effecten selectie ingezette verbetermaatregelen, SIRA Consulting in opdracht van BZK (november 2018).

de dPi 2018 is de gegevensopvraag conform de SBR-standaard vastgelegd en kunnen corporaties de informatie indienen via een nieuw portal. In dit nieuwe portal kunnen ook gegevens uit de IT-systemen van corporaties zelf geïmporteerd worden met de bijbehorende standaard. De volgende jaren wordt er gewerkt aan het mogelijk maken van system-to-system aanlevering, waarbij praktisch geen handmatige handelingen meer nodig zijn.

Programma Verticaal toezicht

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) werken samen in het programma Verticaal Toezicht om de consistentie tussen de gebruikte financiële normen te vergroten, het risicoraamwerk te versterken en de administratieve lasten voor corporaties te verminderen. Bij eerdere brieven⁸ heb ik u reeds over het programma en de voortgang daarin geïnformeerd. Recent hebben beide organisaties mij bij brief geïnformeerd over de voortgang die in het jaar 2018 is geboekt (zie bijlage)⁹.

Belangrijke mijlpalen in 2018 zijn het afgesloten samenwerkingsconvenant tussen Aw en WSW en de definitieve vaststelling van het gezamenlijke beoordelingskader. In de eerste helft van 2018 is het concept van het gezamenlijke beoordelingskader ter consultatie voorgelegd aan de sector en aan overige belanghebbenden. Aan de hand hiervan is het kader op onderdelen aangepast en verduidelijkt. Het gezamenlijk beoordelingskader vervangt diverse separate kaders, lijstjes en werkinstructies van de Aw en WSW die er nu zijn. De grote meerwaarde zit in de consistentie die is bereikt, terwijl op onderdelen ook een vereenvoudiging heeft plaatsgevonden. Zo wordt het aantal te beoordelen financiële ratio's van vijf teruggebracht naar vier. Het centrale waardebegrip in het beoordelingskader is de marktwaarde in verhuurde staat (hierna de «marktwaarde»); daarvan afgeleid wordt voortaan de beleidswaarde gehanteerd in plaats van de bedrijfswaarde en volkshuisvestelijke bestemming. De beleidswaarde geeft aan welk deel van de marktwaarde de corporatie kan realiseren rekening houdend met haar beleid. Doordat de beleidswaarde dezelfde systematiek volgt als de marktwaarde, ontstaat voor stakeholders een helder inzicht in de afslagen om te komen van marktwaarde tot beleidswaarde en daarmee in de aspecten die leiden tot de lagere waardering van de marktwaarde. De bedrijfswaarde is minder goed vergelijkbaar met de marktwaarde en is om die reden vervangen door de beleidswaarde.

De overgang naar beleidswaarde betekent wel een grote verandering voor corporaties. Daarom hebben WSW en Aw gedurende de zomer 2018 een aantal voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd. Bovendien heeft er per 1 oktober 2018 een uitvraag plaatsgevonden van de beleidswaarde zodat een beeld van alle corporaties opgesteld kan worden van de gevolgen van de overgang naar de beleidswaarde. De beleidswaarde zal daarom nog niet gebruikt worden als harde normering in 2019, maar als een signaal om verder het gesprek aan te gaan. Uiteraard zal het toezicht op de corporaties en de beslissingen om leningen al dan niet te borgen, plaatsvinden op basis van een grondige, bredere analyse van de (financiële) situatie van een corporatie. Het jaar 2019 is daarmee een overgangsjaar richting een definitief normenkader. Het waardebegrip, de onderliggende uitgangspunten als bijvoorbeeld de disconteringsvoet en de normstelling vormen één pakket in het bepalen van de investeringsruimte van corporaties. Op dat moment kan ik uw Kamer dan conform

⁸ Kamerstuk 29 453, nr. 432; en Kamerstuk 29 453, nr. 461.

⁹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

toezegging informeren over de uitgangspunten van de financiële parameters en de (onderbouwing van) de normering van de financiële ratio's.¹⁰

WSW en Aw hebben de samenwerking ingericht vanuit een risicogericht perspectief. Dit betekent dat naarmate het risicoprofiel van een corporatie toeneemt, zij steeds intensiever zullen samenwerken en met elkaar maatregelen en interventies afstemmen. Ook de gevensuitvraag zal verschillen afhankelijk van het geconstateerde risico. Een basis-uitvraag zal gedefinieerd worden om te beoordelen of er risico's zijn voor een bepaalde corporatie of niet. Als er geen risico's geconstateerd worden stopt daarmee het uitvraagproces. Mocht de basisbeoordeling echter aanleiding geven om dieper te gaan dan zal, afhankelijk van waar het risico geconstateerd wordt, door WSW of de Aw een verdieping plaatsvinden. Dit risico gerichte perspectief is in de basis-uitvraag in de dPi2018 en dVi2018 reeds ingezet en leidt tot substantiële reductie van de uitvraag.

Tot slot

In deze brief heb ik u geïnformeerd over de inspanningen die in 2018 door de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, Aedes en BZK zijn ondernomen om de administratieve lasten voor woningcorporaties te verlagen. De administratieve lastenreductie van 25 procent voor corporaties bij het aanleveren van informatie die corporaties verplicht moeten indienen is het eerste tastbare resultaat van het convenant Verbeteren informatievoorziening woningcorporaties. Dit laat zien dat de door samenwerking met alle ketenpartijen de administratieve lasten van de Woningwet effectief en verantwoord gereduceerd kunnen worden. Naast de langlopende trajecten komen de administratieve lasten ook aan de orde in de evaluatie van de herziene Woningwet. Deze verwacht ik voor het einde van dit jaar naar uw Kamer te sturen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

¹⁰ Kamerstuk 35 775 XVIII, nr. 39.