



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

[Redacted]

Ons kenmerk
KN/RV/17.057

Datum 28 mei 2018
Betreft Evaluatie scheiding DAEB – niet DAEB

Geachte [Redacted],

Het doorvoeren van de scheiding van maatschappelijke en marktgerichte activiteiten (DAEB/niet-DAEB) heeft in 2016 en 2017 veel impact gehad op woningcorporaties en op de Autoriteit woningcorporaties (Aw). ABDTOPCONSULT heeft in opdracht van de Aw een evaluatie uitgevoerd naar deze scheiding. Het rapport is te downloaden op de website van de ILT/Autoriteit woningcorporaties via het tabblad 'documenten'.

De evaluatie richtte zich op het proces van beoordeling en op de effecten van de wettelijke bepalingen en de ervaringen van betrokkenen in dit proces. [Redacted] heeft naar mijn mening de evaluatie zorgvuldig uitgevoerd en ruim opgevat, wat recht doet aan deze ingrijpende operatie. Woningcorporaties, huurders en gemeenten hebben de afgelopen twee jaar hun handen vol gehad aan de voorbereiding van de scheiding tot aan de implementatie begin 2018. Voor de Aw was het een forse opgave om binnen de wettelijke termijnen te komen tot een zorgvuldige beoordeling van de voorstellen. Betrokkenen [Redacted] hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan het hele proces.

Ik ben er trots op dat we deze grote klus met zijn allen hebben geklaard. De scheiding was op 1 januari 2018 grotendeels afgerond, maar er lag een hoop werk te wachten waar [Redacted] van de corporaties meteen weer mee verder zijn gegaan.

1. Conclusies van de evaluatie

[Redacted] heeft de doeltreffendheid, de doelmatigheid en de legitimiteit van de scheiding geëvalueerd. De politieke doelstellingen die achter de wet schuil gaan, en dus ook achter de verplichting om te scheiden/splitsen, hebben geen onderdeel van de evaluatie uitgemaakt.

Er zijn interviews en focusgesprekken in verschillende samenstellingen gevoerd met [Redacted]

en [Redacted]

Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met

en natuurlijk met . Dankzij de inzet en openheid van al deze partijen is het gelukt om deze evaluatie snel en met ruim voldoende diepgang te doen.

Algemeen oordeel van de evaluatie is dat de scheidingsoperatie in ruim voldoende mate is gelukt. Het staatssteunrisico is verkleind en de kerntaken van corporaties zijn helderder gedefinieerd. De administratieve lasten zijn echter tijdelijk fors gestegen en structureel toegenomen.

Belangrijk is ook de constatering dat het level playing field is verbeterd. Het toezicht, de rol van en en toetsing aan het lokale beleid is versterkt. hebben de basis gelegd voor hun toekomstige beleid en investeringsbeslissingen. geeft echter ook aan dat er nog geen harde conclusies getrokken kunnen worden over de effecten, aangezien de scheidingsoperatie pas net achter de rug is.

De belangrijkste conclusies: de doeltreffendheid wordt als goed beoordeeld en de legitimiteit als ruim voldoende maar de doelmatigheid van het scheidingsproces wordt als onvoldoende beoordeeld. merkt daarbij op dat het proces dat doorlopen moest worden bijzonder complex was, terwijl er weinig tijd voor beschikbaar was.

2. Doeltreffendheid

Het is alle , behalve , gelukt om voor 1 januari 2018 goedkeuring te krijgen op hun scheidingsvoorstellen. Deze goedkeuring is vaak tot stand gekomen na aanpassing van het voorlopig oordeel, of op basis van gesprekken over de definitieve scheidingsvoorstellen met .

De voorwaarden zijn nu aanwezig voor de beoogde focus op de kerntaken, geen weglek van kapitaal voor maatschappelijke activiteiten naar marktgerichte activiteiten en het afwenden van oneigenlijke staatssteun. Wat de daadwerkelijke effecten zijn voor de volkshuisvesting, maar ook op de bedrijfsvoering, organisatie en governance, zal de komende tijd duidelijk worden. Vanuit het toezicht zal ik deze ontwikkeling met aandacht volgen.

3. Legitimiteit

Het draagvlak voor de scheidingsoperatie is geleidelijk aan gegroeid in de periode net vóór en vanaf de vaststelling van de Woningwet. De mogelijkheid om administratief te scheiden, was voor veel een aantrekkelijk perspectief. Het besef dat ook een administratief gescheiden niet-DAEB-tak wel degelijk een ander regime kent dan de DAEB-tak, was daarbij niet direct voor iedereen vanzelfsprekend, maar is inmiddels wel aanwezig.

De kennis bij , de

Inspectie Leefomgeving en
Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
28 mei 2018

Ons kenmerk
KN/RV/17.057

volkshuisvestelijke opgaven en de bedrijfsvoering is vergroot en de onderlinge samenwerking tussen [REDACTED] is versterkt. Dat het niet altijd makkelijk was om de nieuwe en complexe materie rond scheiding te vertalen naar een zienswijze wordt terecht door [REDACTED] aangegeven. De zienswijzen van [REDACTED] en [REDACTED] zijn beoordeeld door de Aw. Waar de zienswijzen niet overeen kwamen met de scheidingsvoorstellen moest de Aw een oordeel vellen. Naast een vanzelfsprekende toetsing aan wet en beoordelingskader, is ook de lokale volkshuisvestelijke situatie bekeken aan de hand van prestatieafspraken en woonvisies. Daarbij is ruimte gelaten aan partijen om samen tot oplossingen te komen. Dat laatste doet naar mijn mening recht aan het belang van de lokale samenwerking zoals die ook in de Woningwet wordt benadrukt. Overigens heeft de Aw in voorkomende gevallen ook zelf het initiatief genomen om partijen bij elkaar te brengen om een oplossing rond te krijgen. Ik vind dit ook passend in deze tijd waarin van een toezichthouder en vergunningverlener verwacht wordt dat hij meedenkt en optreedt in het belang van zijn maatschappelijke taak en zich niet beperkt tot het strikt toepassen van de wet.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
28 mei 2018

Ons kenmerk
KN/RV/17.057

Om duidelijkheid te scheppen over een aantal inhoudelijke thema's, zoals het onderbrengen van niet per se te liberaliseren huurwoningen in een niet-DAEB-tak, heb ik in mei 2017 in een openbare brief aan [REDACTED] de beoordeling toegelicht zoals die door de Aw is uitgevoerd.

4. Doelmatigheid

Het onvoldoende oordeel op doelmatigheid baseert [REDACTED] op het complexe proces van indiening en beoordeling in een korte periode. Ik herken dit. In de desbetreffende periode deden zich de bekende problemen voor met de ICT, data, invoering van de nieuwe Woningwet en een piekbelasting die onder andere leidde tot een tijdelijk slechte bereikbaarheid van de helpdesk. Waar dit mogelijk was heeft de Aw gedurende het proces maatregelen genomen om de problemen op te lossen. Ik heb begin 2017 een evaluatie uit laten voeren naar de gang van zaken rond CorpoData en in een reactie aan [REDACTED] de vervolgstappen, uiteindelijk richting Standard Business Reporting, aangegeven. Inmiddels zijn wij een stuk verder op dit terrein met een door [REDACTED] getekend convenant, een nieuwe portal die eind 2018 in de lucht gaat en een sterke vermindering van de gegevensuitvraag. Dit laatste komt ook tegemoet aan de terechte constatering dat de administratieve lasten hoog zijn.

De definitieve uitvraag en indiening zijn aanmerkelijk vereenvoudigd, de oorspronkelijk vereiste accountantsverklaringen zijn verminderd. Dat bleek echter ook een nadeel te hebben. De datakwaliteit was slechter, onder andere als gevolg van het ontbreken van controlefaciliteiten (plausibiliteitstoetsen) bij de indiening. Dit heeft veel extra werk opgeleverd voor [REDACTED] en voor de Aw, maar heeft bij beiden ook geleid tot meer inzicht én verbeteringen in de gegevens en administraties.

In het rapport wordt ook de aandacht gevestigd op de [REDACTED] en het feit dat zij in het nieuwe stelsel te maken krijgen met kostenverhogingen. Het is mijn beeld dat een groot deel van de verantwoording al bekend is bij [REDACTED] en door hen al wordt toegepast. Voor de kasstromen bestaat de naar DAEB/en niet-DAEB gescheiden uitvraag al geruime tijd (zowel voor de verantwoordingsinformatie (dVi) als voor de prognose-informatie (dPi)). Deze verandert niet wezenlijk voor de [REDACTED]. De opstelling van

winst- en verliesrekening uitgesplitst naar DAEB en niet-DAEB heeft in de dPi2016 en dPi2017 al een plaats gekregen. Wat nog niet is gebeurd, is dat de uitvraag naar de winst- en verliesrekening in de jaarverantwoording is opgenomen en onderhevig is aan een accountantscontrole. Het klopt dus dat ook [REDACTED] [REDACTED] verplichtingen hebben om zich te verantwoorden naar DAEB en niet-DAEB, omdat ook in die gevallen moet worden zeker gesteld dat er geen staatssteun wordt ingezet voor niet-DAEB. Gezien de omvang van de niet-DAEB activiteiten juist bij [REDACTED], verwacht ik dat het hier gaat om een relatief beperkte extra inzet van de accountant.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
28 mei 2018

Ons kenmerk
KN/RV/17.057

In het rapport wordt de terechte vraag gesteld of het wellicht mogelijk was geweest, gezien het grote aantal [REDACTED] en administratieve scheidingen, om een eenvoudiger proces in te richten. Echter, zowel bij een administratieve als bij een juridische scheiding is de levensvatbaarheid van de niet-DAEB tak van groot belang. Hierin lag wat mij betreft geen mogelijkheid om het proces te vereenvoudigen. Wel vind ik de constatering juist dat er in verschillende fasen van het proces meer gecommuniceerd had kunnen worden; respectievelijk meer gekeken had kunnen worden naar de fase waarin de verschillende [REDACTED] zaten. Enkele [REDACTED] liepen duidelijk voor op de ontwikkeling van beoordelingskaders en de gegevensuitvraag van de Aw en moesten halverwege de rit hun beleid aanpassen. Dit had in ieder geval ten dele voorkomen kunnen worden.

5. Risico's en aandachtspunten

[REDACTED] signaleert een aantal risico's en aandachtspunten die ik in het toezicht overneem.

Ik deel de mening van [REDACTED] dat het van belang is om de financiële ruimte in de niet-DAEB goed te monitoren en alert te zijn op overliquiditeit. Dit is overigens een punt waarop ook [REDACTED] toezicht houdt. Dit punt raakt aan de constatering dat [REDACTED] nog niet in alle gevallen scherp hebben wat hun visie en langetermijnplannen zijn voor de niet-DAEB; een constatering die de Aw ook in het sectorbeeld heeft opgenomen.

[REDACTED] uit zijn zorg over de toekomstbestendigheid van de niet-DAEB, met name door het gebrek aan al geformuleerd beleid als gevolg van de tijdsdruk waaronder de [REDACTED] stonden. De basis voor dit beleid is naar mijn mening overigens vaak wel geformuleerd in de scheidingsvoorstellen. Ik heb er vertrouwen in dat [REDACTED] dit punt verder ook voortvarend oppakken en zal dat monitoren in de uitvoering van ons reguliere toezicht.

Het punt van de toegenomen kosten als gevolg van de Woningwet is ook naar voren gekomen in het onderzoek van [REDACTED] naar de effecten van de Woningwet op de regeldruk voor [REDACTED] in opdracht van [REDACTED]. Het convenant Informatievoorziening en het traject Verticaal Toezicht leveren een belangrijke bijdrage aan het verlagen van de lasten. Dit punt is diep verankerd bij alle deelnemers van het convenant Informatievoorziening en bij [REDACTED] [REDACTED]. Het is belangrijk dat dit punt actueel blijft.

Een onderwerp dat mij zeer aanspreekt, is wat [REDACTED] benoemt als de adaptiviteit van het toezicht van de Aw. De ontwikkelingen in het toezicht van de

Aw zijn verwoord in de nota's Contouren van het Toezicht Aw uit 2016, Bouwen aan Vertrouwen: toezicht op governance Aw, uit 2017, de jaarplannen van de Aw en (meer)jarenplannen van de Inspectie Leefomgeving en Transport waar de Aw onderdeel van is.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
28 mei 2018

Ons kenmerk
KN/RV/17.057

Tot slot

Het rapport bevat waardevolle elementen waarvan een deel al bekend was en ook reeds is aangepakt. De problematiek van de gegevensuitvraag is in de sector bekend en wordt opgepakt met de inzet van vele partijen. Het is goed dat het rapport nogmaals de hoge administratieve lasten agendeert om iedereen scherp te houden op dit punt, ook de Aw.

Op een aantal onderdelen verschil ik van mening met het rapport. Ik zie bijvoorbeeld de administratieve scheiding niet als een soort verlicht regime; een suggestie die [REDACTED] wel lijkt te doen. Een administratieve scheiding is een volwaardige scheiding die twee zelfstandig leefbare takken op moest leveren en dus een serieuze, met veel voorwaarden omgeven, exercitie.

Inhoudelijk valt mij in het bijzonder de discussie over de rol van de toezichthouder en de vergunningverlener op. In hoeverre kun of moet je misschien wel als toezichthouder een interpretatie van de wet geven om deze toe te passen in individuele gevallen. Tijdens het scheidingsproces is hier veel over gesproken en ik vermoed dat het laatste woord hier nog niet over gezegd is. Dit valt wat mij betreft onder 'adaptiviteit' van het toezicht: aanpassen aan nieuwe omstandigheden, ook kijken naar de doelstelling van de wet en durven reflecteren op de wet. Een uitdaging die wij graag aannemen.

De stap die de vergunningverleners gezet hebben om in moeilijke gevallen de samenwerking aan te gaan om een bevredigende oplossing te vinden binnen de wet, vind ik een voorbeeld van adaptiviteit. Overigens onderken ik dat een dergelijke stap niet onomstreden is. Adaptiviteit veronderstelt dat de lijntjes tussen toezichthouder/vergunningverlener en [REDACTED] kort zijn, de communicatielijnen open en het begrip over en weer optimaal. Hier is nog een wereld te winnen.

Ik kan u van harte aanbevelen het rapport te lezen. Het is niet alleen een rapport over de Aw, maar gaat over een intensieve periode die wij met elkaar hebben doorgemaakt. De scheiding DAEB/niet-DAEB als proces is vrijwel beëindigd. Nu komt het er op aan in dit nieuwe stelsel het belang van de volkshuisvesting optimaal tot zijn recht te laten komen en het toezicht mee te laten bewegen met deze nieuwe werkelijkheid. Ik wil graag iedereen bedanken die een bijdrage heeft geleverd aan deze evaluatie.

DE DIRECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

