



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

**Ons kenmerk**  
ILT-2018/72627

Datum 13 november 2018  
Betreft Reactie op rapport van ABDTOPconsult "In regels kun je niet wonen"

Geachte mevrouw ,

Op uw verzoek heeft ABDTOPconsult een evaluatie uitgevoerd naar de vraag of de Woningwet heeft bijgedragen aan de doelen van de wet en of hiermee de kwaliteit van het toezicht is versterkt. Tevens is ABDTOPconsult gevraagd of de nieuwe inrichting van de saneringstaak werkt zoals bedoeld met de Woningwet en hoe deze verder kan worden verbeterd. Deze opdracht heeft geresulteerd in het rapport "In regels kun je niet wonen: Evaluatie Extern Toezicht Woningwet 2015".

Op 14 september jl. heeft u mij gevraagd een reactie te geven op het rapport omdat het raakt aan de rol en taakuitoefening van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Allereerst wil ik opmerken dat ik het rapport positief waardeer. Veel aanbevelingen zie ik als een ondersteuning van de reeds ingezette koers van de Aw. Onderstaand ga ik in op enkele aanbevelingen.

#### **Rule-based versus Principle based toezicht**

Eén van de aanbevelingen is om in de Woningwet meer ruimte te creëren voor de ontwikkeling van de Aw naar een gezaghebbende autoriteit die opereert vanuit het volkshuisvestelijk belang. De evaluatie spreekt over de regelgerichtheid van het toezicht. Ik herken die regelgerichtheid in de wijze van toezichthouden door de Aw én in de vormgeving van de Woningwet. Beide versterken elkaar; zonder discretionaire ruimte voor de toezichthouder zijn initiatieven om te komen tot meer principle based en risicogericht toezicht echter niet of slechts beperkt mogelijk. Het toezicht krijgt dan als vanzelf een sterke gerichtheid op rechtmatigheid, wat de doelmatigheid en doeltreffendheid van ons toezicht niet vergroot. Ook werkt dit een one-size-fits-all aanpak in de hand waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen corporaties, terwijl het risicoprofiel dat wel logisch maakt.

Meer principle based toezicht kan worden bereikt door in de wet of in de onderliggende regelgeving het beoogde doel centraal te stellen, maar de uitvoering en de wijze van toezicht daarop bij de Aw te laten. Waar de ruimte reeds bestaat kan de Aw daar ook nog wel meer gebruik van maken. Het

betrekken van volkshuisvestelijke aspecten in het toezicht kan door wettelijk te regelen dat Onze Minister naast de op grond van de bij de wet of daarop gebaseerde regelgeving gebaseerde voorschriften, het belang van de volkshuisvesting mag betrekken indien dat naar zijn oordeel in het geding is. In de wettelijke bepalingen zal dan ook beoordelingsruimte moeten worden gelaten aan de Aw. Ook kan op onderdelen de door de Aw te volgen werkwijze versoepeld worden (bijvoorbeeld ten aanzien van te overdragen documenten ten behoeve van goedkeuringen of het van tevoren goedkeuren of achteraf periodiek en themagewijs controleren van meldingen). Verder kan door in artikel 61 van de Woningwet niet limitatief te benoemen over welke onderwerpen de Aw een oordeel af moet geven, het mogelijk worden gemaakt dat de Aw dit risicogericht bepaalt, uiteraard gezien vanuit het volkshuisvestelijke belang en nader uitgewerkt in beleidsregels. Hierdoor kan de Aw in staat worden gesteld om het toezicht inhoudelijk door te ontwikkelen.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
13 november 2018

**Ons kenmerk**  
ILT-2018/72627

Als voorbeeld kan de regelgeving over het aangaan van verbindingen met vermogensverstrekking dienen. In de Woningwet kan bepaald worden dat een toegelaten instelling niet zonder voorafgaande goedkeuring van Onze Minister een verbinding aan mag gaan. In het Btiv kan dan worden bepaald dat de Aw beleidsregels opstelt over welke gegevens door de aanvragende corporatie aan de Aw moeten worden overlegd indien zij een verzoek doet voor het aangaan van een verbinding en dat de Aw kan variëren afhankelijk van de gemoeide risico's. Een ander voorbeeld zijn de bepalingen die gericht zijn op het voorkomen dat corporaties zich gaan ontwikkelen tot energiemaatschappijen. Deze doelstelling is begrijpelijk in het licht van negatieve ervaringen in het verleden. In de uitwerking kan dit verbod er echter toe leiden dat duurzaamheidsprojecten niet van de grond komen omdat energie niet rechtstreeks, of slechts tegen hoge kosten, aan de eigen huurders geleverd kan worden. Dit kan voorkomen worden als de doelstelling centraal komt te staan in de regelgeving en de exacte uitwerking in beleidsregels. In de beleidsregels kan de Aw vervolgens een meer risicogerichte benadering uitwerken waarin opgenomen wordt wat acceptabele risico's zijn en welke waarborgen corporaties kunnen nemen om deze risico's te voorkomen.

De Aw richt zich thans op een verdere uniformering van de beoordelingen, een meer uniforme houding van vergunningverlening en handhaving en op verdere professionalisering van het toezicht op governance naar aanleiding van de uitkomsten van de zelfevaluatie uit 2017 en het overleg met de sector daarover. Deze aanpak zet de Aw voort zoals ook de ABD aanbeveelt. Het is wenselijk als de Aw meer variatie aan kan brengen in haar toezichtarrangementen, maar duidelijkheid voor de sector en rechtsgelijkheid moeten gegarandeerd blijven. De regelgerichtheid van de huidige Woningwet maakt het voor corporaties duidelijk waar zij aan moeten voldoen en vermijdt willekeur. Bij meer discretionaire bevoegdheden voor de Aw zullen beoordelings- en toetsingskaders noodzakelijk zijn ten behoeve van deze duidelijkheid. Dergelijke kaders zijn echter wel flexibeler waardoor beter ingespeeld kan worden op de bedoeling van de wet of op nieuwe of juist beheerste risico's.

Graag zou ik in de komende periode samen met uw medewerkers willen verkennen op welke terreinen deze discretionaire bevoegdheid aan de toezichthouder gegeven kan worden.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### **Volkshuisvestelijk toezicht en Staat van de Sociale Woningbouw**

Een stap verder is het beleggen van (een vorm van) volkshuisvestelijk toezicht bij de Aw. Dit zou een nieuw terrein zijn voor de Aw waarvoor de benodigde kennis opgebouwd moet worden. De vraag is ook wat dat precies in zou moeten houden. De toezichthouder kan bij voorbeeld geen uitspraken doen of het volkshuisvestelijk beleid van een gemeente juist is. Toezicht op de werking van het stelsel, is echter wel voorstelbaar. In de toelichting bij artikel 61 is nu al opgenomen dat de Aw toeziet op de samenwerking van de corporatie met de verschillende stakeholders, zoals gemeenten. Deze bepaling zal dan zo geïnterpreteerd of uitgebreid moeten worden dat de werking van de hele lokale driehoek daar onder valt.

**Datum**  
13 november 2018  
**Ons kenmerk**  
ILT-2018/72627

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) visiteert eens per vier jaar de werking van de deze driehoek en de (prestatie) afspraken die onderling gemaakt worden. De samenhang tussen de werkzaamheden van de SVWN en de Aw moet bewaakt worden. Voor wat betreft de governance van corporaties bestaat er overlap tussen het werk van de SVWN en de Aw. Het valt te overwegen om de visitatie exclusief aan te laten grijpen bij de werking van de lokale driehoek terwijl de interne governance het toezichtterrein van de Aw blijft. Voor wat betreft het toezicht op de werking van de lokale driehoek kan de Aw dan varen op de inzichten van deze visitatie. Als de *verplichte* visitatie komt te vervallen, zou de Aw als toezichthouder op het stelsel zelf onderzoeken of visitaties uit kunnen (laten) voeren. Als het verplichte karakter vervalt, ligt het immers voor de hand dat het aantal uitgevoerde visitaties drastisch af zal nemen.

Een andere aanbeveling is het jaarlijks aanbieden van een staat van de sociale woningbouw aan de Tweede Kamer zodat het gezag en de onafhankelijke positie van de Aw kan worden versterkt. Ik onderschrijf deze aanbeveling, al zie ik deze vooral als uitbreiding van de scope en inhoud van het reeds bestaande sectorbeeld. De staat kan de plek zijn waarin het volkshuisvestelijk toezicht van de Aw tot uitdrukking komt. Uitkomsten van de visitaties kunnen, samen met andere bronnen, een belangrijke input voor de staat van de sociale woningbouw zijn. Ik ben ook van mening dat het aanbieden van een staat van de sociale woningbouw bijdraagt aan reflectief toezicht. De Aw vindt reflectief toezicht van groot belang.

### **Positionering binnen ILT en Raad van Advies**

Verder deel ik de aanbeveling om de huidige positionering van de Aw binnen de ILT te handhaven. Stabiliteit in de positionering is gewenst om doorontwikkeling mogelijk te maken. Het instellen van een Raad van Advies met gezaghebbende deskundigen om de onafhankelijke positie van de Aw te versterken, neem ik in overweging. Hiervoor is geen aanpassing van de regelgeving noodzakelijk, een dergelijke Raad kan nu al ingesteld worden. Voorkomen moet in ieder geval worden dat een Raad van Advies een extra (bestuurlijk) gremium wordt die de bestaande afstemming binnen de sector eerder compliceert dan het versterkt.

## **Toezicht op WSW**

In het rapport wordt voorts aanbevolen om te overwegen om het Aw-toezicht op het WSW te verdiepen door externe deskundigen vanuit het financiële toezicht als visitator in te schakelen. Het rapport maakt niet duidelijk waarom het Aw-toezicht op het WSW moet worden verdiept en waarom hiervoor externe deskundigen als visitator ingeschakeld moeten worden. Graag ga ik hierover eerst met u en andere betrokken partijen in overleg voordat ik inhoudelijk op deze aanbeveling kan reageren.

Het toezicht op WSW kan wel het probleem met zich meebrengen van moeilijk verenigbare verantwoordelijkheden, zeker nu de samenwerking tussen Aw en WSW steeds sterker wordt. De bestaande functiescheiding tussen toezicht op woningcorporaties en WSW zou bij een verdieping van de samenwerking wel eens niet stevig genoeg kunnen zijn. In dat geval kan overwogen worden om het toezicht op WSW elders te beleggen, eventueel elders binnen de ILT.

## **Convenant gegevensuitvraag**

De aanbevelingen dat er helderheid moet komen over het opdrachtgeverschap naar Logius en dat er naast minder gegevensuitvraag ook moet worden gezien of vermindering van regelgeving mogelijk is, deel ik. Ten aanzien van de gegevensopvraag wil ik in eerste instantie opmerken dat ik het een groot winstpunt vind dat alle afnemers van informatie sinds het convenant gezamenlijk optreden en dat er een ketenteam is dat onder onafhankelijk voorzitterschap voor de stuurgroep in zijn totaliteit werkt. Het feit dat het ketenteam geen formele positie kent en daarmee het opdrachtgeverschap en de financiële stromen via omwegen geregeld moeten worden, dient aangepast te worden. Ik adviseer dan ook om de formele inbedding van de stuurgroep en het ketenteam te bevorderen.

Voor wat betreft het beperken van de administratieve lasten voor corporaties is u bekend dat ik dit streven van harte ondersteun. Gedurende de evaluatie van de Woningwet heb ik u op enkele momenten schriftelijk al suggesties hiertoe gedaan, zie bijvoorbeeld mijn brieven van 24 november 2017 en 24 september 2018.

## **Sanering**

Ten slotte onderschrijf ik de conclusie dat de rollenscheiding binnen WSW en de rolverdeling in de samenwerking tussen de bij sanering betrokken partijen moeilijk uitvoerbaar is. Dit speelt met name als de rollen van borger en saneerder samenkomen bij het WSW-bestuur en wanneer er sprake is van tegengestelde belangen tussen borger en saneerder. Er zijn verschillende mogelijkheden tot verbetering die naar mijn mening serieus beoordeeld moeten worden. Ik deel ook de aanbeveling dat met de aanscherping van de borgingsmechanismen te bezien is of de saneringsfunctie noodzakelijk blijft. Overigens zal dan op een andere wijze tegemoet gekomen moeten worden aan de volkshuisvestelijke belangen als deze in het geding komen bij een zuiver financiële borging (bv door objectsubsidies). Ik ben graag bereid hierover mee te denken. Als naar uw mening de saneringstaak toch gecontinueerd moet worden, dan ligt het voor de hand om deze niet langer bij het WSW te beleggen.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
13 november 2018

**Ons kenmerk**  
ILT-2018/72627

Gezien de verantwoordelijkheid van de minister, kan het logischer zijn om het ministerie of een uitvoeringsorgaan zelf ook de uitvoering voor haar rekening te laten nemen.

Uiteraard ben ik gaarne bereid om deze brief nader toe te lichten.

Met vriendelijke groeten,

DE DIRECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
13 november 2018

**Ons kenmerk**  
ILT-2018/72627