

Effecten van de Woningwet op regeldruk voor corpora- ties

Onderzoek naar de administratieve lasten en nalevingskosten voor corporaties uit de Woningwet en de mogelijkheden deze te verminderen



Effecten van de Woningwet op regeldruk voor corporaties

Onderzoek naar de administratieve lasten en nalevingskosten voor corporaties uit de Woningwet en de mogelijkheden deze te verminderen

Auteurs

Peter Bex

Patrick van der Poll

Joland van der Heijden

Eva de Beet

Sira Consulting B.V. is inhoudelijk verantwoordelijk voor deze rapportage. De in deze rapportage opgenomen teksten en onderzoeksresultaten mogen uitsluitend worden gebruikt als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldiging en/of openbaarmaking in welke vorm ook, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van Sira Consulting B.V.. Sira Consulting B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Conclusies op hoofdlijnen

De invoering van de Woningwet 2015 (hierna Woningwet) heeft ertoe geleid dat de structurele (jaarlijks terugkerende) regeldruk voor corporaties meer dan verdrievoudigd is. De structurele regeldruk van de Woningwet wordt geraamd op bijna € 90 miljoen per jaar. Om de Woningwet te implementeren hadden corporaties daarnaast circa € 77 miljoen aan eenmalige regeldruk. De jaarlijkse regeldruk voor corporaties die voortkwam uit de Woningwet voor de herziening betrof jaarlijks € 28,5 miljoen. Met name de invoering van de marktwaardering heeft een belangrijk deel van deze toename in de regeldruk veroorzaakt.

Structurele regeldruk bedraagt € 90 miljoen

De structurele regeldruk als gevolg van de Woningwet wordt voor corporaties jaarlijks geraamd op bijna € 90 miljoen. Hierin is ook de nadere invulling van de regels door Aw en WSW meegerekend. Het betreft de structurele regeldruk op dit moment, want de wet is nog niet volledig geïmplementeerd. Voor de administratieve en juridische scheiding zijn de voorstellen bijvoorbeeld ingediend, maar de beoordeling moet nog volgen en pas vanaf 2018 wordt deze geïmplementeerd. Ook lopen er trajecten (zoals verticaal toezicht), waardoor de lasten in de toekomst nog kunnen veranderen. Daarnaast valt een aantal lasten waarmee corporaties te maken hebben buiten de scope van dit rapport, bijvoorbeeld de bijdrage voor de instandhouding van de Autoriteit woningcorporaties (Aw), jaarlijks bijna € 15 miljoen, en lasten uit andere regelgeving dan de Woningwet. Ook kunnen de door de corporatie ervaren lasten verschillen, bijvoorbeeld doordat de tijdsinzet per corporatie kan verschillen en voor de berekeningsmethodiek wettelijk vastgestelde uur-tarieven lager kunnen liggen dan die van de corporatie.

De meeste structurele regeldruk komt voort uit de invoering van de marktwaardering (28%). Met name de externe kosten voor taxateurs en accountants leveren hier een belangrijke bijdrage aan. Daarnaast leiden passend toewijzen, prestatieafspraken en het aanleveren van gegevens voor dPi en dVi tot een aanzienlijk hogere structurele regeldruk.

Tijdens de parlementaire behandeling van de Woningwet werd de toename van de structurele regeldruk van de Woningwet en het BTIV geraamd op € 4.025.000 per jaar. Op basis van dit onderzoek wordt de toename van de structurele regeldruk nu op zo'n € 60 miljoen per jaar geraamd. Dit verschil betreft voornamelijk de marktwaardering, waarvan de verplichtingen na de eerdere raming zijn aangepast.

Eenmalige regeldruk bedraagt € 77 miljoen

Om de Woningwet te implementeren hadden corporaties circa € 77 miljoen aan eenmalige regeldruk. Een groot deel hiervan komt voort uit de kennisname van de wetgeving, die door de corporaties en stakeholders als zeer complex wordt beschouwd. Bovendien is de implementatie nog niet volledig afgerond, waardoor corporaties nog altijd aanvullende eenmalige regeldruk zullen krijgen die nu nog niet is te kwantificeren.

De eenmalige druk had aanzienlijk lager kunnen zijn wanneer informatie tijdig beschikbaar was gekomen en ICT-leveranciers voldoende tijd hadden gekregen om aangepaste ICT-systemen te ontwikkelen. Deze tijdsdruk werd veroorzaakt door de politieke druk, mede vanuit parlementaire enquête en de afspraken met de Tweede Kamer om de wet al per 1 juli 2015 in te voeren, waardoor er onvoldoende tijd overbleef voor de implementatie zelf.

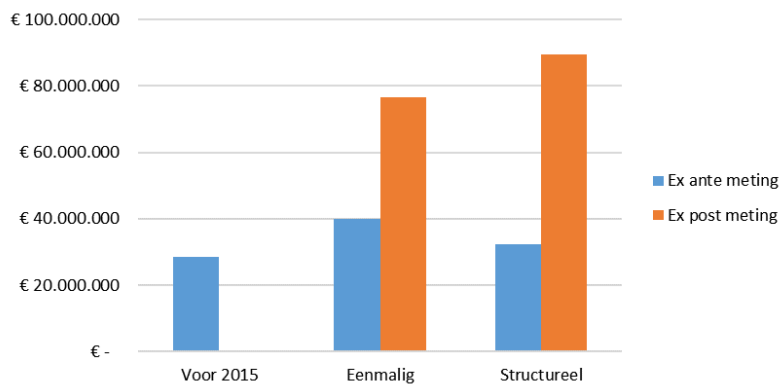
Kleine corporaties ervaren de meeste regeldruk

Voor kleine corporaties met minder dan 1.000 huurwoningen is de administratieve lastendruk het hoogst. De regeldruk als gevolg van de Woningwet bedraagt voor kleine

corporaties jaarlijks gemiddeld € 120 per huurwoning. Het is voor deze corporaties bijvoorbeeld veel moeilijker geworden om nieuwe bestuurders en commissarissen te vinden en ook de accountantskosten zijn naar verhouding sterk toegenomen. Ook zijn de eisen die de regelgeving stelt aan backoffice activiteiten gelijk voor alle corporaties en daarmee voor kleine corporaties dusdanig hoog, dat zij er eerder voor kiezen op te gaan in een grotere organisatie. In 2016 is het aantal corporaties met 11 afgenomen, waaronder acht kleine corporaties met minder dan 1.000 huurwoningen die zijn opgegaan in een fusie.

De onderstaande figuur geeft het verloop van de regeldruk weer van de Woningwet voor de herziening, via de regeldruk van de Woningwet-implementatie naar de uiteindelijke structurele regeldruk van de Woningwet. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de verwachting uit de ex ante meting van voor de invoering en de resultaten van het huidige ex post onderzoek.

Figuur 1. Vergelijking verloop regeldruk ex ante en ex post



Verbetervoorstellen hebben groot reductiepotentieel

Door corporaties zijn knelpunten van de Woningwet naar voren gebracht en verbetervoorstellen aangedragen. Met corporaties en stakeholders is actief gezocht naar verbetervoorstellen om deze lastendruk te verminderen en zijn deze getoetst op kansrijkheid en effectiviteit. De Aw heeft dit onderzoek al aangegrepen om, afhankelijk van de achterliggende vraag en het achterliggende probleem, het voor corporaties mogelijk te maken om een casusbespreking aan te vragen. De verbetervoorstellen hebben betrekking op de waarderingsgrondslagen, legitimatie en verantwoording en toezicht. Uit het onderzoek blijkt dat de door corporaties en stakeholders aangedragen verbetervoorstellen (die gekwantificeerd konden worden) een reductie van de regeldruk tot wel € 28,0 miljoen per jaar kan opleveren. Met name het beperken van de gegevensuitvraag dVi en dPi, het hanteren van één waarderingmethodiek en een centraal register voor inkomstenstoetsen kunnen de regeldruk voor corporaties aanzienlijk beperken en ongewenste bijeffecten van de Woningwet verminderen.

Vergelijking met andere sectoren

Uit een vergelijking met de onderwijssector en de zorgsector blijkt dat samenwerking tussen de betrokken partijen een belangrijke voorwaarde is om verbeteringen te realiseren. Alleen gezamenlijk kunnen de betrokken partijen verbetervoorstellen ook daadwerkelijk implementeren en werken aan een serieuze reductie van de (ervaren) regeldruk. Hierbij is op onderdelen de politieke wil om te komen tot een lastenreductie een noodzakelijke voorwaarde.

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| Conclusies op hoofdlijnen | 4 |
| 1 Inleiding | 7 |
| 1.1 Aanleiding voor het onderzoek | 7 |
| 1.2 Doel van het onderzoek | 7 |
| 1.3 Werkwijze van het onderzoek | 8 |
| 1.4 Uitgangspunten | 8 |
| 1.5 Leeswijzer | 10 |
| 2 Regeldruk Woningwet | 11 |
| 2.1 Totale regeldruk Woningwet | 11 |
| 2.2 Lasten buiten de scope van het onderzoek | 11 |
| 2.3 Effecten per omvangscategorie | 12 |
| 2.4 Verschillen met eerdere regeldrukmetingen | 14 |
| 2.5 Regeldruk per onderwerp | 16 |
| 2.6 Gevolgen van de Veegwet wonen | 18 |
| 2.7 Concluderend | 19 |
| 3 Verbetervoorstellen | 21 |
| 3.1 Inleiding | 21 |
| 3.2 Uitwerking van de voorstellen | 22 |
| 3.3 Concluderend | 42 |
| 4 Vergelijking met andere sectoren | 43 |
| 4.1 Onderwijssector | 43 |
| 4.2 Zorgsector | 45 |
| 4.3 Concluderend | 46 |
| Bijlagen | |
| I Projectorganisatie | 48 |
| II Werkwijze van het onderzoek | 50 |
| III Detailweergave per onderwerp | 53 |
| IV Wijzigingen Veegwet wonen | 67 |
| V Overzicht beleidsregels WSW & Aw | 68 |
| VI Regeldruk voor de Woningwet 2015 | 73 |
| VII Voorbeelden bij voorstel 8 | 74 |
| VIII Longlist verbetervoorstellen | 76 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het onderzoek

Per 1 juli 2015 is de Woningwet in werking getreden en hebben corporaties te maken met nieuwe en aangepaste verplichtingen. Zo dienen zij de DAEB- en niet-DAEB activiteiten juridische of administratief te scheiden, dienen ze prestatieafspraken te maken met gemeenten en huurdersorganisaties, krijgen accountants een belangrijkere rol en houdt de nieuwe Autoriteit woningcorporaties¹ (Aw) volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de woningsector.

Corporaties geven aan dat zij de Woningwet ervaren als complex en moeilijk te begrijpen. Zij achten de kosten onevenredig hoog, mede door de nadere uitvoering door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De doorwerking van deze kosten en andere moeilijkheden geeft ook veel emoties bij de betrokken medewerkers.

Administratieve lastenvermindering en het voorkomen van onnodige (stapeling van) regels is een belangrijk onderdeel in de strategische agenda van Aedes. Daarom is op verzoek van Aedes het project 'Effecten van de Woningwet op regeldruk voor corporaties' uitgevoerd.

1.2 Doel van het onderzoek

Het doel van het uitgevoerde onderzoek is te komen tot concrete en haalbare voorstellen om de regeldruk voor corporaties merkbaar te verminderen. Om deze doelstelling in te kunnen vullen:

- Is een kwalitatief en kwantitatief beeld gemaakt van de huidige effecten van de Woningwet en daaraan gerelateerde uitvoeringsregelingen van WSW en Aw op de administratieve lasten en inhoudelijke nalevingskosten² voor corporaties. Daarnaast is ook gekeken naar de Veegwet Wonen (ex ante).
- Is gebruik gemaakt van de landelijke methodiek³ om regeldruk te meten om een objectievere meting van de regeldruk te krijgen die eventueel ook bruikbaar zou kunnen zijn voor de evaluatie van de Woningwet.
- Hebben corporaties en stakeholders (BZK, de Aw en het WSW) deelgenomen aan een klankbordgroep en in deze hoedanigheid opmerkingen en suggesties kunnen geven op het rapport. Het eindrapport is van Sira Consulting, waarvan Aedes de opdrachtgever is.

De verkregen ex post meting van de regeldruk kan worden gezien als een meting van de huidige regeldruk van corporaties door de Woningwet. Later kan de meting (op onderwerp niveau) worden herhaald om de ontwikkeling van de regeldruk weer te geven.

¹ Vanaf 1 juli 2015.

² De begrippen administratieve lasten en inhoudelijke nalevingskosten worden in dit rapport aangeduid met de term regeldruk.

³ De regeldruk is berekend met behulp van de landelijke methodiek die is vastgelegd in het Handboek meting regeldruk van het ministerie van Economische zaken (https://www.kcwj.nl/sites/default/files/totaal_handboek_1-7-2014.pdf)

1.3 Werkwijze van het onderzoek

Om te komen tot de benodigde resultaten zijn interviews uitgevoerd met 15 corporaties van verschillende omvang en geografische locatie. Ter voorbereiding van deze interviews is de regelgeving van de Woningwet geanalyseerd en is met verschillende betrokkenen gesproken over de emoties die bij de betrokkenen spelen en hoe hiermee om te gaan (lees: objectiveren) in het onderzoek. De resultaten van de interviews zijn hierna besproken, eerst in een werksessie met andere corporaties en daarna in een werksessie met ook de andere stakeholders. De aanpak en (tussen)resultaten zijn besproken met een klankbordgroep van vertegenwoordigers van de betrokken stakeholders. De resultaten van deze stappen zijn samengevat in dit rapport. In bijlage II is een nadere beschrijving gegeven van de gehanteerde werkwijze.

1.4 Uitgangspunten

Voor de berekening van de regeldruk zijn een aantal uitgangspunten gehanteerd. De belangrijkste uitgangspunten zijn in deze paragraaf opgenomen.

Reikwijdte van het onderzoek

Het onderzoek betreft de regeldruk die voortkomt uit de verplichtingen uit de Woningwet. Dit houdt in dat is gekeken naar alle lasten die voortkomen uit de Woningwet en niet alleen naar de lasten die voortkomen uit de herziening van de Woningwet per 1 juli 2015. Verplichtingen die niet voortkomen uit de Woningwet of de onderliggende regelgeving zijn buiten beschouwing gelaten.

Wel zijn alle uitwerkingen van de Woningwet in het onderzoek meegenomen. Dit betekent dat niet alleen is gekeken naar de verplichtingen zoals deze in de wet- en regelgeving zijn opgenomen maar dat ook de uitwerking in de praktijk is meegenomen. Specifiek zijn dit de uitvoering van het toezicht door de Aw en de eisen van het WSW en de uitvoeringsbesluiten en beleidsregels, voor zover deze een basis hebben in de Woningwet. Deze uitvoeringsregels waren voor de invoering van de Woningwet nog niet bekend en zijn in de ex ante berekening van de Woningwet niet berekend. Bijlage V bevat een totaalijst van de verplichtingen die voortkomen uit de uitvoeringsregels en de beleidsregels van Aw en WSW die meegenomen zijn in het onderzoek.

Naast de Woningwet worden in het onderzoek de effecten van de Veegwet wonen zoveel mogelijk gekwantificeerd. De Veegwet wonen is per 1 juli 2017 in werking getreden dus op onderdelen kan ex ante kwantificeren niet mogelijk zijn. Voor die verplichtingen beschrijven we de verwachte effecten dan kwalitatief.

Onderzoeksmethodiek

In het onderzoek is gebruik gemaakt van de landelijk vastgestelde methode voor het meten van regeldruk. Dit is vastgelegd in het 'Handboek meting regeldruk' van het ministerie van EZ⁴. Het handboek geeft naast de definities en uitwerking wat onder de regeldruk valt ook een overzicht met standaardtarieven die moeten worden gebruikt. Deze tarieven zijn meestal lager dan de tarieven die zijn aangegeven door de respondenten. Zo kent de handleiding een uurtarief van € 60 voor hoog opgeleid personeel, zoals juridische en financieel specialisten, terwijl in de praktijk een intern uurtarief van minimaal

⁴ https://www.kcwj.nl/sites/default/files/totaal_handboek_1-7-2014.pdf

€ 75 meer reëel is. De in dit rapport berekende regeldruk kan hiermee dan ook lager uit komen dan de beleving van de respondenten.

Indien een corporatie voor de Woningwet al uit eigen beweging activiteiten uitvoerde welke met de inwerkingtreding van de Woningwet wettelijk verplicht zijn gesteld, zijn dit bedrijfseigen kosten en zijn deze niet meegeteld in de regeldruk. Wanneer de Woningwet er niet was gekomen zou de corporatie deze activiteiten immers alsnog verrichten.

Aantallen en interviews

Verder is ook het aantal corporaties en de verdeling van de omvang van belang. In de onderstaande tabel is deze verdeling opgenomen. Hierbij is ook aangegeven hoeveel interviews er per categorie zijn uitgevoerd.

Tabel 1. Weergave verdeling interviews en categorieën corporaties

| Categorie | Omvang in aantal huurwoningen | Totaal corporaties ⁵ | Aantal interviews |
|---------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Klein | < 1.000 | 75 | 3 |
| Middel | 1.000 – 7.500 | 184 | 4 |
| Middelgroot | 7.500 – 25.000 | 70 | 5 |
| Groot | >25.000 | 18 | 3 |
| Totaal | | 347 | 15 |

De geïnterviewde corporaties hebben zichzelf aangemeld op basis van een oproep van Aedes. Hierbij is gelet op omvang en geografische spreiding van de respondenten. Dit betrof ook corporaties die op voorhand aangaven geen moeite te hebben gehad met de implementatie van de nieuwe regelgeving. Achteraf is wel gebleken dat er geen corporaties waren aangemeld die meer bovenregionaal opereren. Het aantal corporaties waarvoor dit geldt is beperkt, maar op onderdelen kan dit wel een onderschatting van de lasten geven. Dit betreft vooral de verplichtingen rond de prestatieafspraken die corporaties moeten maken met gemeenten. Naarmate zij te maken hebben met meer gemeenten stijgen ook de kosten om met elke individuele gemeente afspraken te maken. Verder hebben bovenregionaal opererende corporaties ook meer te maken met de verplichtingen rond de woningmarktregio's en ontheffingsverzoeken en de kosten die hieraan zijn verbonden.

Afronding van de resultaten

In dit rapport zijn de kwantitatieve resultaten afgerond. Dit is gedaan om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen. Dit betekent dat getallen hoger dan een miljoen zijn afgerond op tienduizendtallen en getallen onder een miljoen zijn afgerond op duizendtallen.

Indeling van de verplichtingen

De verplichtingen uit de Woningwet zijn ingedeeld in 20 onderwerpen. Deze indeling is bepaald in overleg met de opdrachtgever en de betrokken stakeholders. In paragraaf 2.2

⁵ Corporatie in Perspectief verslagjaar 2015 (Aedes). De drie corporaties die geen CIP-gegevens hebben aangeleverd zijn niet in het totaal aantal corporaties meegenomen. Hierdoor is het totaal aantal corporaties 347 in plaats van 350.

wordt de regeldruk per onderwerp weergegeven en in hoofdstuk 3 worden deze onderwerpen nader toegelicht. De 20 onderwerpen zijn:

Tabel 2. Overzicht onderwerpen Woningwet

| Nr. | Onderwerp | Nr. | Onderwerp |
|-----|---------------------------------------|-----|------------------------------------|
| 1 | Marktwaardering | 11 | Vervreemden onroerend goed |
| 2 | Passend toewijzen en inkomenstoets | 12 | Toezicht en bewind |
| 3 | Prestatieafspraken | 13 | Wooncoöperatie |
| 4 | dVi | 14 | Statuten en reglementen aanpassen |
| 5 | Eisen bestuur en commissarissen | 15 | Goedkeuringen raad van toezicht |
| 6 | dPi | 16 | Overcompensatie |
| 7 | Visitatie | 17 | Markttoets niet-DAEB investeringen |
| 8 | Jaarverslaglegging | 18 | Kennisname wetgeving |
| 9 | Interne controller functie | 19 | Holdingstructuur |
| 10 | Administratieve en vermogensscheiding | 20 | Regionalisering |

1.5 Leeswijzer

Dit rapport geeft de resultaten weer van het onderzoek naar de regeldruk van corporaties die voortkomt uit de Woningwet. In hoofdstuk 2 wordt het landelijke beeld beschreven van regeldruk uit de Woningwet. Hierbij wordt onder andere ingegaan op de verdeling tussen bestaande en nieuwe regeldruk en de vergelijking met de eerdere metingen van de regeldruk van de Woningwet. Hoofdstuk 3 bevat de voorstellen hoe de regeldruk is te verminderen. Een vergelijking met een andere sector is opgenomen in hoofdstuk 4 om een duidelijker beeld te krijgen van de betekenis van de lasten van corporaties. Er is geen separaat hoofdstuk met conclusies opgenomen. Elk hoofdstuk eindigt met een paragraaf met conclusies. Daarnaast zijn de belangrijkste conclusies opgenomen aan het begin van het rapport.

2 Regeldruk Woningwet

2.1 Totale regeldruk Woningwet

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt de regeldruk die voortkomt uit de Woningwet geschat op:

- € 89,6 miljoen per jaar aan structurele kosten.
- € 76,6 aan initiële, eenmalige kosten.

Deze kosten komen voort uit alle verplichtingen uit de Woningwet, zoals deze per 1 juli 2015 gelden. Verplichtingen die niet voortkomen uit de Woningwet of de onderliggende regelgeving zijn buiten beschouwing gelaten. Wel zijn alle uitwerkingen van de Woningwet in het onderzoek meegenomen. Dit betekent dat niet alleen is gekeken naar de verplichtingen zoals deze in de wet- en regelgeving zijn opgenomen maar dat ook de uitwerking in de praktijk is meegenomen. Specifiek zijn dit de uitvoering van het toezicht door de Aw en de eisen van het WSW en de uitvoeringsbesluiten en beleidsregels, voor zover deze een basis hebben in de Woningwet. Naast de Woningwet zijn in het onderzoek ook de effecten van de Veegwet wonen zoveel mogelijk gekwantificeerd. In dit hoofdstuk wordt deze regeldruk nader beschreven en geanalyseerd. Een uitgebreide analyse per onderwerp staat in bijlage III.

2.2 Lasten buiten de scope van het onderzoek

Naast de regeldruk van de Woningwet hebben corporaties te maken met overige kosten die voortkomen uit de wet- en regelgeving, maar buiten de scope van dit onderzoek vallen. Dit betreft enerzijds directe kosten, zoals de bijdrage voor de instandhouding van de Aw, ruim € 12,5 miljoen in 2016 en ruim € 15,5 miljoen in 2017. Daarnaast hebben zij ook te maken met de verplichtingen uit andere wetten, zoals de verhuurdersheffing⁶, de financiële jaarverslaglegging vanuit het BW en de eisen aan woningen uit het Bouwbesluit 2012 en belastingwetgeving (VPB etc.). Deze kosten vallen buiten de scope van het onderzoek.

Ook zijn er toekomstige ontwikkelingen die invloed hebben op de regeldruk die corporaties gaan ondervinden. Een voorbeeld hiervan is de OOB-status waar corporaties boven een grenswaarde van 2.500⁷ verhuureenheden (vhe) mogelijk mee te maken gaan krijgen. De verwachting is dat de OOB-status zorgt voor een toename aan tijdsbesteding vanwege aanvullende vragen vanuit de accountant en de eis dat een kwaliteitsbeoordelaar de controleverklaring extra toetst.

De verplichte roulatietermijn⁸ zal ook voor problemen zorgen omdat kleine corporaties bij accountants niet meer in aanmerking komen. Ook zal de benodigde certificering die accountants dan nodig hebben problematisch zijn voor kleine corporaties, deze kunnen (nu al) moeilijker bij de grote accountantskantoren terecht. Dit geeft niet alleen meer tijd om

⁶ Dit betreft een bedrag oplopend tot € 2,06 miljard in 2018. 'Evaluatie verhuurdersheffing', juni 2016.

⁷ De OOB status heeft een aantal directe effecten: de corporatie dient een accountant te benoemen met een speciale OOB-vergunning, die accountant moet altijd een zgn. opdrachtgerichte kwaliteitsbeoordeling (OKB) (lees second opinion door een kantoorgenoot) uitvoeren en verplicht een auditcommissie instellen. Tenzij de grens naar 10.000 eenheden wordt opgetrokken, betekent dit laatste alsnog een verzwaaring t.o.v. Woningwet/BTIV. Uiteraard leidt een en ander tot een verzwaaring van de interne en externe administratieve lasten (de OKB alleen al kost i.h.a. meer dan €12k) en tot vergroting van de druk op de sectorspecialisten bij de OOB-kantoren.

⁸ Corporatie zijn als OOB verplicht om periodiek te veranderen van accountant.

periodiek een nieuwe externe accountant te vinden, ook de prijzen kunnen stijgen door het dalende aanbod en de toenemende vraag naar deze diensten.

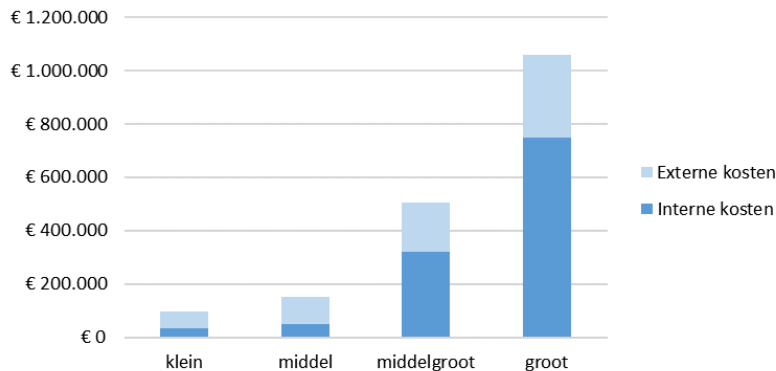
2.3 Effecten per omvangscategorie

Deze paragraaf geeft een weergave van de regeldrukeffecten in relatie tot de omvang van de corporaties. In het onderzoek zijn hiervoor corporaties onderzocht in verschillende omvangscategorieën (zie paragraaf 2.1). Per categorie is echter met een beperkt en verschillend aantal corporaties gesproken. Dit betekent dat de resultaten van deze analyse een indicatie geven van deze regeldrukverdeling. De resultaten van deze analyse zijn weergegeven in de regeldruk per corporatie.

Structurele regeldruk

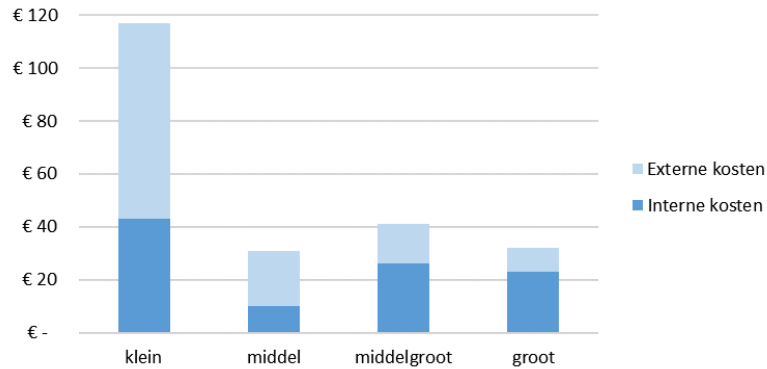
In de onderstaande figuur is voor de vier categorieën weergegeven hoe hoog de totale structurele regeldruk per corporatie is van de totale Woningwet. Voor elke categorie is aangegeven welk aandeel van deze jaarlijkse kosten wordt veroorzaakt door interne kosten en welk deel door externe kosten.

Figuur 2. Indicatie structurele regeldruk per corporatie per omvangscategorie



De bovenstaande figuur toont een duidelijke stijging van de totale kosten per corporatie naar mate de omvang van de corporatie stijgt. Ook is duidelijk dat het aandeel van de externe kosten per corporatie stijgt naar mate corporaties kleiner worden. Uit een aanvullende analyse blijkt ook dat de totale kosten per huurwoning bij kleine corporaties verreweg het hoogst zijn. Hoewel dit effect zowel bij de interne als de externe kosten zichtbaar is, zijn de verschillen voor de externe kosten het grootst. De regeldruk als gevolg van de Woningwet bedraagt voor kleine corporaties jaarlijks gemiddeld € 120 per huurwoning. Voor deze kleine corporaties zijn zowel de accountantskosten, kosten van de visitatie als ook de externe kosten die zij maken bij het zoeken naar nieuwe bestuurders en commissarissen relatief hoog. Voor nieuwe bestuurders en commissarissen maken de kleine corporaties zelfs meer kosten ten opzichte van grotere corporaties, doordat de nieuwe eisen het moeilijker maken om nieuwe kandidaten te vinden. Kleine corporaties hebben van oorsprong een sterke lokale binding en zijn een belangrijke speler in het maatschappelijk speelveld.

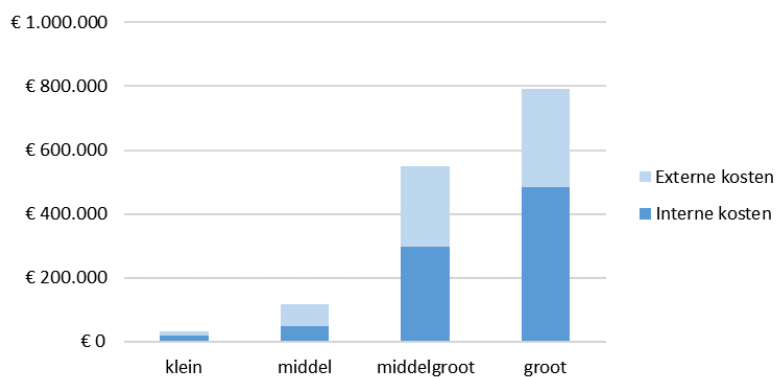
Figuur 3. Indicatie structurele regeldruk per huurwoning per omvangscategorie



Eenmalige regeldruk

In de onderstaande figuur is voor de vier categorieën weergegeven hoe hoog de totale eenmalige regeldruk per corporaties is als gevolg van de invoering van de Woningwet. Voor elke categorie is aangegeven welk aandeel van de kosten veroorzaakt wordt door interne kosten en welk deel door externe kosten.

Figuur 4. Indicatie eenmalige regeldruk per corporatie per omvangscategorie



De verdeling van de eenmalige kosten per corporatie is vergelijkbaar met de structurele regeldruk. Uit een aanvullende analyse blijkt dat per huurwoning de eenmalige regeldruk voor middelgrote corporaties hoger is. Dit komt met name doordat zij door hun complexiteit met meer kosten te maken hebben, maar deze nog niet zo kunnen verdelen over het aantal huurwoningen als grote corporaties. Dit betreft onder andere de kosten voor de kennisname binnen de organisatie als de scheiding DAEB/niet-DAEB. Hierbij zijn ook enkele corporaties die een juridische of hybride scheiding doorvoeren. Ondanks het lage aantal, 3 juridisch en 8 hybride voor de totale populatie, hebben zij wel te maken met relatief hoge kosten. Het aandeel van corporaties met een juridische of hybride scheiding in de steekproef is groter dan in de totale populatie. Door deze correctie wordt daarom voorkomen dat de eenmalige kosten onnodig hoog zouden uitvallen. De gepresenteerde bedragen per omvangscategorie zijn hiervoor gecorrigeerd en geven daarmee een realistisch beeld van de totale kosten. De kleine corporaties hebben dankzij het verlicht regime juist minder eenmalige kosten.

2.4 Verschillen met eerdere regeldrukmetingen

In de structurele regeldruk zijn alle verplichtingen opgenomen die voortkomen uit de Woningwet. Dit betreft zowel de verplichtingen die nieuw zijn in de Woningwet als de reeds bestaande verplichtingen. Voor het bepalen van de regeldruk van de Woningwet van voor 2015 is gebruik gemaakt van de eerder uitgevoerde regeldrukonderzoeken. Het betreft enerzijds een ex post nulmeting van de Woningwet uit 2007 en anderzijds een ex ante bepaling van de lasten van de Tijdelijke regeling 2011. Op basis hiervan wordt geschat dat 32%, oftewel jaarlijks € 28,5 miljoen, van de berekende structurele regeldruk al voor de herziening van de Woningwet bestond. In Bijlage VI is dit nader toegelicht.

In opdracht van het ministerie van BZK zijn bij de ontwikkeling van de Woningwet op diverse momenten onderzoeken uitgevoerd naar de potentiële gevolgen van de toen voorgenomen regelgeving op de regeldruk voor corporaties. Deze ex ante metingen⁹ komen tot een ander resultaat dan nu ex post is berekend. De onderstaande figuur geeft een samenvatting van de eerdere metingen, en de verwachte regeldrukeffecten zoals deze gedurende de wetsbehandeling zijn gepresenteerd.

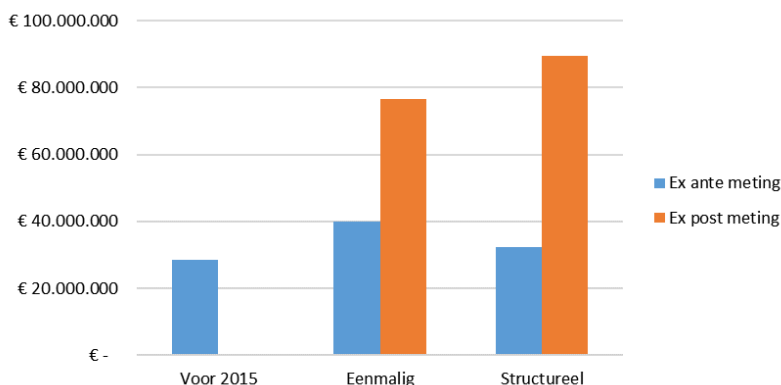
Tabel 3. Ex ante eenmalige en structurele regeldruk van de Woningwet

| Meting | Structureel | Eenmalig |
|--|---------------------|---------------------|
| Nulmeting AL peiljaar 2007 | € 28.457.000 | n.v.t. |
| Effectmeting Woningwet | € 3.560.000 | € 56.440.000 |
| Effectmeting BTIV | € 465.000 | € 16.336.000 |
| Totale regeldruk corporaties 2017 ex ante | € 32.473.000 | € 40.104.000 |

Vergelijking met de huidige meting

Op basis van de gegevens uit het huidige en de eerdere onderzoeken is de onderstaande figuur samengesteld. Dit geeft een vergelijking tussen de eerdere ex ante en huidige ex post meting van de regeldruk weer. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de verschillende stappen van de ontwikkeling van de regelgeving. Eerst de periode waarin de regelgeving was vastgelegd in de Woningwet voor de herziening, dan de eenmalige regeldruk van de implementatie van de Woningwet en onderliggende regelgeving en hierna de structurele jaarlijkse regeldruk van de Woningwet. Onder de figuur worden deze verschillen toegelicht.

⁹ "Tweede update lasteneffecten novelle Woningwet", Sira consulting, december 2014. Gedurende de ontwikkeling van de nieuwe Woningwet zijn diverse onderzoeken gedaan naar de ontwikkeling van de regeldruk voor corporaties. Hier zijn de resultaten van het laatste onderzoek opgenomen waarin de effecten zijn samengevat. Daarnaast is in het onderzoek 'Lasteneffecten AMVB toegelaten instellingen', Sira consulting, 2015, een ex ante effectmeting gedaan van de effecten van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Figuur 5. Vergelijking verloop regeldruk ex ante en ex post**Mutatie structurele regeldruk**

De belangrijkste oorzaken die hebben geleid tot verschillen in de structurele regeldruk ten opzichte van de eerdere ex ante meting, zijn:

- De eisen rond de marktwaardering zijn uiteindelijk anders in de regelgeving opgenomen dan de versie van de voorgenomen regelgeving waar de ex ante meting op is uitgevoerd. In plaats van een toen berekende afname van de regeldruk is hierdoor nu juist een significante toename geconstateerd. Netto is de structurele regeldruk hierdoor bijna € 30 miljoen per jaar hoger. Dit verklaart 53% van het verschil in de structurele regeldruk. Corporaties die al tegen de marktwaarde waardeerden zijn, door het volgen van het handboek marktwaardering, extra kosten en tijd kwijt ten opzichte van de wijze waarop zij voorheen waardeerden. In de berekening zijn voor deze corporaties alléén de extra kosten en tijdsbesteding meegenomen ten opzichte van de manier waarop ze het eerst deden.
- De uitvoeringsregeling van de Aw en in mindere mate WSW waren nog niet bekend ten tijde van het ex ante onderzoek. Hierdoor kon de doorwerking van de uitwerking hiervan op de regeldruk nog niet wordt meegenomen. In de praktijk heeft dit geleid tot hogere regeldruk omdat op basis van deze uitwerking meer (detail)informatie is gevraagd dan eerder werd aangenomen. Dit komt bijvoorbeeld naar voren in de structurele en eenmalige regeldruk van de dVi, dPi en de marktwaardering. Voor de marktwaardering is dit reeds bij de bovenstaande bullet meegenomen. Voor de dVi en dPi zijn in de ex ante meting geen aanvullende verplichtingen opgenomen. Deze meting geeft een stijging van ongeveer € 5,8 miljoen die voor deze posten nieuwe regeldruk vormen. Dit verklaart circa 10,2 % van het verschil in de metingen.
- Het maken van prestatieafspraken met gemeenten en de verdere kosten die verbonden zijn aan de professionalisering van huurdersorganisaties zijn in de ex ante meting lager ingeschat. Enerzijds blijkt dat het proces om te komen tot prestatieafspraken meer afstemming vergt dan vooraf werd ingeschat, wat leidt tot meer overleggen en een grotere informatie-opvraag. Dit leidt tot hogere kosten dan ex ante werd verwacht. Anderzijds investeren corporaties meer in de huurdersorganisaties dan vooraf gedacht. Naar schatting verklaart dit nog eens € 5 miljoen, 9%, van het verschil.
- Ook de eisen aan de (her)benoemingen van bestuurders en commissarissen zijn hoger doordat geen rekening kon worden gehouden met de nadere uitwerkingen. Hierbij is

te denken aan de bezoeken¹⁰ die de kandidaten moeten doen aan de Aw en de, door de zwaardere geschiktheidseisen, grotere inspanningen die corporaties moeten verrichten om geschikte kandidaten te vinden die bereid zijn deze functie te aanvaarden. Ook dit geeft een nadere toename van bijna € 5 miljoen, zijnde 9% van het verschil.

- Het aantal corporaties waarmee nu is gerekend, 347¹¹, is lager dan in de ex ante meting, 390. Dit geeft in principe een verlaging van de regeldruk. Deze is echter niet even groot als de daling van het aantal corporaties (11%). Met name werkzaamheden gerelateerd aan het aantal te verhuren eenheden en verhuurders dalen minder snel. Er zullen nog evenveel inkomenstoetsen en taxaties moeten worden gedaan. Wel is er kostendaling in de procedurele kosten. Het netto-effect hiervan is binnen de kaders van dit onderzoek niet te berekenen.

In 2016 is het aantal corporaties met 11 afgenomen, waaronder acht kleine corporaties met minder dan 1.000 huurwoningen die zijn opgegaan in een fusie.

Mutatie eenmalige regeldruk

De eenmalige lasten zijn ruim € 35 miljoen hoger in de huidige ex post meting dan werd aangenomen in de ex ante meting. Dit is deels toe te rekenen aan problemen die zijn ontstaan bij de implementatie. Door de politieke druk en de afspraken met de Tweede Kamer, om de wet al per 1 juli 2015 in te voeren, bleef er onvoldoende tijd over voor de implementatie van de Woningwet zelf. Deze problemen betroffen onder andere niet goed werkende ICT-systemen en het laat beschikbaar komen van informatie. Dit laatste betrof zowel algemene informatie zoals het handboek marktwaardering en de antwoorden op vragen. De oorzaak van de problemen lag met name in de beperkte tijd die beschikbaar was voor de implementatie.

Deze tijdsdruk werd veroorzaakt door de politieke druk, mede vanuit parlementaire enquête en de afspraken met de Tweede Kamer, om de wet al per 1 juli 2015 in te voeren, waardoor er onvoldoende tijd overbleef voor de implementatie zelf.

De hogere kosten die hiermee zijn gemoeid betreffen met name de onderdelen kennisname, marktwaardering en de administratieve en juridische scheiding. Voor de marktwaardering zijn de eenmalige kosten € 10 miljoen hoger dan voorzien, dit komt deels doordat het systeem van waarden complexer is geworden. Naar schatting zijn de verdere eenmalige lasten minimaal 14% hoger geworden, zie paragraaf 3.2.2, door de problemen bij de implementatie.

2.5 Regeldruk per onderwerp

In de onderstaande tabel is de regeldruk voor corporaties opgesplitst naar de verschillende onderwerpen van de Woningwet. De regeldruk betreft zowel de regeldruk uit de interne tijdsbestedingen van de corporaties als de externe kosten waar zij mee te maken hebben. In de tabel is zowel de eenmalige als de structurele regeldruk weergegeven. De structurele regeldruk komt voort uit de standaarduitvoering van de Woningwet en betreft de kosten die corporaties daar jaarlijks van ondervinden. Dit betreft zowel de nieuwe verplichtingen uit de Woningwet als de verplichtingen die zij daarvoor al moesten uitvoeren. De eenmalige regeldruk is een gevolg van de implementatie van de Woningwet. Onder de tabel worden enkele algemene bevindingen toegelicht. In bijlage III wordt per

¹⁰ In het kader van de toets op de 'geschiktheid en betrouwbaarheid' van bestuurders en commissarissen.

¹¹ De drie corporaties die geen CIP-gegevens hebben aangeleverd zijn niet in het totaal aantal corporaties meegenomen.

onderwerp toegelicht waar deze regeldruk uit bestaat en welke mogelijkheden er zijn om deze te verminderen.

Tabel 4. Eenmalige en structurele regeldruk voor corporaties van de Woningwet

| Nr. | Onderwerp | Structureel | Eenmalig |
|---------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 1 | Marktwoaardering | € 25.250.000 | € 16.980.000 |
| 2 | Passend toewijzen en inkomenstoets | € 17.310.000 | € 4.680.000 |
| 3 | Prestatieafspraken | € 10.300.000 | * |
| 4 | dVi | € 7.190.000 | € 354.000 |
| 5 | Jaarverslaglegging | € 7.150.000 | € 3.270.000 |
| 6 | Verscherpte eisen bestuur | € 6.660.000 | * |
| 7 | dPi | € 4.950.000 | € 1.390.000 |
| 8 | Visitatie | € 3.790.000 | * |
| 9 | Intern toezicht | € 2.400.000 | * |
| 10 | Administratieve en vermogensscheiding | € 1.890.000 | € 20.350.000 |
| 11 | Toezicht en bewind | € 617.000 | * |
| 12 | Wooncoöperatie | € 535.000 | * |
| 13 | Statuten en reglementen aanpassen | € 486.000 | € 7.260.000 |
| 14 | Goedkeuringen raad van toezicht | € 469.000 | * |
| 15 | Overcompensatie | € 213.000 | * |
| 16 | Markttoets niet-DAEB investeringen | € 180.000 | * |
| 17 | Vervreemden Maatschap. onroerend goed | € 141.000 | * |
| 18 | Regionalisering | € 16.000 | € 6.000 |
| 19 | Kennisname wetgeving | Niet van toepassing | 21.880.000 |
| 20 | Holdingstructuur | Niet van toepassing | € 414.000 |
| Totaal | | € 89.550.000 | € 76.580.000 |

* De eenmalige kosten zijn opgenomen bij het onderwerp 'Kennisname wetgeving'.

Op basis van dit overzicht en het onderliggende onderzoek zijn de volgende constatering-
en gedaan:

- Op dit moment is de implementatie nog niet volledig afgerond. Hierdoor kunnen corporaties nog altijd met aanvullende eenmalige regeldruk te maken krijgen die wij hier niet hebben kunnen kwantificeren. Voorbeelden hiervan zijn de administratieve en juridische scheiding waarbij de voorstellen wel zijn ingediend, maar de beoordeling nog volgt. Verder kan ook de structurele regeldruk nog veranderen, omdat door de lopende implementatie nog nadere uitwerkingen mogelijk zijn van de structurele verplichtingen van de corporatie. Dit kan ook invloed hebben op de hoogte van de structurele regeldruk.
- Bij de verificatie van het onderzoek is gebleken dat een aantal onderwerpen relatief lage regeldruk met zich meebracht. De oorzaak hiervan ligt in het feit dat corporaties

door de aanpassingen in de Woningwet andere beleidskeuzen hebben gemaakt. Dit geeft mogelijk ook (onbedoelde) bijeffecten aan van de Woningwet. Voorbeelden hiervan zijn:

- Niet-DAEB-investeringen. Corporaties houden zich zoveel mogelijk afzijdig van nieuwe niet-DAEB investeringen waar de markttoets op van toepassing is. De lopende niet-DAEB investeringen zijn voor de inwerkingtreding van de Woningwet al begonnen en vallen onder het overgangsregime of vinden plaats op eigen grond, waarvoor de markttoets niet van toepassing is. De redenen om geen nieuwe niet-DAEB investeringen te doen zijn met name de onduidelijkheid, onzekerheid en de complexe verplichtingen waar ze mee te maken krijgen in het kader van o.a. de markttoets. Hierdoor hebben er nog nauwelijks markttoetsen plaatsgevonden.
- Verkoop van onroerend goed. Doordat verkoop van maatschappelijk onroerend goed onder de verkoopregels is komen te vallen, voeren corporaties deze activiteiten op dit moment veel minder uit. Ook hebben de corporaties nu nog capaciteit nodig voor de implementatie van de Woningwet en stellen verkopen dan soms ook uit.
- Intermediaire verhuur. Verhuur via intermediaire verhuurders moet met betrekking tot passend toewijzen aan dezelfde administratieve eisen voldoen als bij de corporaties zelf. Dit betekent veel werk voor de corporaties om van de intermediaire verhuurders de juiste verantwoordingsinformatie te krijgen. Corporaties worden hierdoor terughoudender om met intermediaire verhuurders samen te werken, ondanks dat dit juist ook voor kwetsbare doelgroepen is.

Naast de directe kwantitatieve regeldruk zijn tijdens de implementatie van de Woningwet ook veel ervaren lasten ontstaan die zich niet direct terugvertalen in de besteedde tijd en kosten. Dit heeft met name te maken met de vele onduidelijkheden over de uitvoering van de regelgeving. Voorbeeld door het laat beschikbaar komen van het handboek marktwaardering en de lange tijd voordat vragen door de Aw werden beantwoord. Daarnaast waren er ook nog de technische problemen met de digitale systemen van de Aw. Bij de structurele verplichtingen komen de ervaren lasten met name naar voren bij het hoge detailniveau van de gegevensuitvraag bij de onderwerpen dVi en dPi. Het kost niet alleen veel tijd om gegevens op dit detailniveau te verzamelen en te laten controleren door de accountant, maar het is voor corporaties vaak onduidelijk waarvoor het inzicht op dit niveau noodzakelijk is.

2.6 Gevolgen van de Veegwet wonen

De Veegwet wonen is o.a. bedoeld om de uitvoering van de Woningwet te verbeteren. Hiertoe maakt de Veegwet wonen enkele technische en kleine beleidsmatige aanpassingen in de Woningwet en worden enkele onbedoelde effecten hersteld.

De technische wijzigingen veroorzaken in principe geen regeldruk. Het betreft namelijk juridische aanpassingen die in de praktijk niet tot veranderingen hebben geleid in de werkzaamheden van corporaties. Ten aanzien van de beleidsmatige wijzigingen blijkt dat de Veegwet wonen voornamelijk meer mogelijkheden geeft voor corporaties door enkele activiteiten weer mogelijk te maken en (potentiële) problemen te voorkomen. Hiermee geeft het niet direct een lastenverlichting ten opzichte van de eerdere berekening in paragraaf 2.2, maar voorkomt het dat de regeldruk en eventuele andere belemmeringen leiden tot extra kosten.

Daarnaast is er een amendement van dhr. de Vries door de Eerste Kamer aangenomen waarin de algemene ledenvergadering (ALV) van corporaties met een verenigingsvorm meer zeggenschap krijgt. De wijziging houdt in dat de ALV de gelegenheid krijgt om

schriftelijk advies te geven over de voorgenomen besluiten van de raad van commissarissen en over de benoeming van nieuwe bestuursleden. Het gaat om de beslissingen van de corporatie waarvoor goedkeuring is vereist van de raad van toezicht. De raad van toezicht kan onderbouwd afwijken van het advies van de ALV. Er zijn nog enkele tientallen corporaties met de verenigingsvorm in Nederland. Omdat er tussen de geselecteerde corporaties geen corporaties waren met een verenigingsvorm, zijn de effecten van deze wijziging niet in kaart gebracht.

Ter verduidelijking worden de aanpassingen en de effecten in de bijlage IV toegelicht.

2.7 Concluderend

De Woningwet veroorzaakt structureel circa € 89,6 miljoen aan regeldruk

Corporaties ondervinden naar schatting € 89,6 miljoen per jaar aan structurele regeldruk als gevolg van de Woningwet. De meeste regeldruk komt voort uit de verplichtingen rond de marktwaardering (28%). Met name de externe kosten voor taxateurs en accountants leveren hier een belangrijke bijdrage aan, mede vanwege het feit dat atypisch vastgoed (intramuraal vastgoed, aardbevingsgebieden, krimpregio's) extern moet worden getaxeerd. Ook corporaties die al tegen de marktwaarde waardeerden zijn, door het volgen van het handboek marktwaardering, extra kosten en tijd kwijt ten opzichte van de wijze waarop zij voorheen waardeerden.

Het onderzoek heeft zich gericht op de regeldruk uit de Woningwet. De wet is nog niet volledig geïmplementeerd, zoals de administratieve en juridische scheiding waarbij de voorstellen zijn ingediend, maar waarvan de beoordeling nog volgt en pas vanaf 2018 wordt geïmplementeerd. Ook lopen er trajecten (zoals verticaal toezicht), waardoor de lasten in de toekomst nog kunnen veranderen. Daarnaast valt een aantal lasten waarmee corporaties te maken hebben buiten de scope van dit rapport, bijvoorbeeld de bijdrage voor de instandhouding van de Autoriteit woningcorporaties (Aw), jaarlijks bijna € 15 miljoen, en lasten uit andere regelgeving dan de Woningwet. Daarnaast hebben zij ook te maken met de verplichtingen uit andere wetten, zoals de financiële jaarverslaggeving vanuit het BW, de eisen aan woningen uit het Bouwbesluit 2012 en de belastingwetgeving (VPB etc.). Ook kunnen de door de corporatie ervaren lasten verschillen, bijvoorbeeld doordat de tijdsinzet per corporatie kan verschillen en voor de berekeningsmethodiek wettelijk vastgestelde uurtarieven lager kunnen liggen dan die van de corporatie.

De implementatie van de Woningwet veroorzaakte € 76,6 miljoen aan eenmalige regeldruk

Tijdens de implementatie van de Woningwet kregen corporaties te maken met circa € 76,6 miljoen aan eenmalige regeldruk. Door de politieke druk en de afspraken met de Tweede Kamer, om de wet al per 1 juli 2015 in te voeren, bleef onvoldoende tijd over voor de implementatie van de Woningwet. De problemen ontstonden doordat informatie (te) laat beschikbaar kwam en ICT-systemen nog niet goed werkten. Van de totale eenmalige regeldruk kon naar verwachting minimaal 14% worden voorkomen door meer implementatietijd.

Kleine corporaties ervaren relatief de meeste structurele regeldruk

Per verhuureenheid zijn de kosten voor kleine corporaties, met minder dan 1.000 huurwoningen, het hoogst. De regeldruk als gevolg van de Woningwet bedraagt voor kleine corporaties jaarlijks gemiddeld € 120 per huurwoning. Voor kleine corporaties zijn zowel de accountantskosten, kosten van de visitatie en de externe kosten zij maken bij het

zoeken naar nieuwe bestuurders en commissarissen relatief hoog. Voor de eenmalige regeldruk zijn de kosten per huurwoning meer gelijk verdeeld over corporaties.

De komst van de Woningwet heeft geleid tot ander beleid bij corporaties

Door de Woningwet maken corporaties andere keuzes in hun beleid. Deze keuzes hebben met name te maken met de toegenomen complexiteit van de verplichtingen. Dit betreft met name niet-DAEB investeringen waarvoor een markttoets moet worden uitgevoerd. Dit geldt ook voor het gebruik van intermediaire verhuurders en de verkoop van onroerend goed waar, net als voor de invoering van de Woningwet, goedkeuring van de Aw voor nodig is.

De Veegwet wonen voorkomt voornamelijk verdere regeldruk

De voornaamste aanpassingen van de Veegwet wonen maken weer activiteiten mogelijk die eerder door de Woningwet werden beperkt. Met de Veegwet wonen wordt voorkomen dat de Woningwet nog verdere regeldruk veroorzaakt, maar de Veegwet wonen op zichzelf bewerkstelligt geen reductie van de regeldruk. Omdat tussen de geselecteerde corporaties geen corporaties waren met een verenigingsvorm, zijn de effecten van het advies van de ALV over de voorgenomen besluiten niet in kaart gebracht.

3 Verbetervoorstellen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste voorstellen om de regeldruk te verminderen, opgenomen. De zestien opgenomen verbetervoorstellen zijn door corporaties aangedragen in interviews, een werksessie en via de Aedes website. Deze verbetervoorstellen zijn besproken in twee afzonderlijke werksessies met corporaties en met externe stakeholders (BZK, Aw, WSW, accountants), waarbij partijen is gevraagd de kansrijkheid en effectiviteit en de mate van draagvlak in te schatten. Indien besproken voorstellen door meerdere partijen niet haalbaar of effectief werden geacht, zijn deze niet opgenomen in het rapport. De 16 verbetervoorstellen zijn ingedeeld in drie hoofdcategorieën, te weten:

1. Marktwaardering.
2. Verantwoording en toezicht.
3. Legitimatie.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van deze voorstellen. In het vervolg van dit hoofdstuk zijn deze voorstellen in detail beschreven. Indien mogelijk is een berekening gemaakt van het reductiepotentieel. Vaak betreft het schattingen en zijn daarom bandbreedtes opgenomen van de mogelijke reductie.

Tabel 5. Overzicht voornaamste verbetervoorstellen en reductiepotentieel

| Nr | Verbetervoorstel | Reductiepotentieel | |
|-----------------------------------|--|--------------------|---------------|
| | | Minimaal | Maximaal |
| Marktwaardering | | | |
| 1 | Hanteer consequent één waarderingsmethodiek | € 1.870.000 | € 5.610.000 |
| 2 | Vereenvoudig de marktwaarde in verhuurde staat | Nog onbekend | Nog onbekend |
| Verantwoording en toezicht | | | |
| 3 | Tijdige duidelijkheid in de regelgeving en uitvoering | € 10.580.000* | € 14.640.000* |
| 4 | Scheer de corporaties niet allemaal over één kam | € 0 | € 154.000 |
| 5 | Richt één loket in waar kan worden gespard met de Aw | € 0 | € 663.000 |
| 6 | Versoepel normeringen in accountantsprotocol | € 1.620.000 | € 3.240.000 |
| 7 | Laat de dVi op 1 juli aangeleverd worden | Nog onbekend | Nog onbekend |
| 8 | Beperk de informatie-uitvraag tot wat nodig is (dVi/dPi) | € 3.650.000 | € 6.080.000 |
| 9 | Vul informatie uit het verleden alvast in (dVi/dPi) | € 0 | € 384.000 |
| Legitimatie | | | |
| 10 | Stel prestatieafspraken voor langere termijn vast | € 2.570.000 | € 5.150.000 |
| 11 | Richt één Centraal Register in voor de inkomstenstoets | € 4.080.000 | € 5.400.000 |
| 12 | Geef ruimte voor administratieve onvolkomenheden | Opgenomen bij 11 | |
| 13 | Stel een lijst samen met vrijgestelde intermediairs | € 0 | € 611.000 |
| 14 | Schaf markttoets af bij transacties tussen corporaties | Nog onbekend | Nog onbekend |

| | | | |
|--|---|---------------------|---------------------|
| 15 | Haal de overlap uit de visitaties met overig toezicht | € 388.000 | € 757.000 |
| 16 | Verbeter het besluitvormingsproces bij verenigingen | Nog onbekend | Nog onbekend |
| Totale potentiële regeldrukreductie | | € 14.180.000 | € 28.050.000 |

* Dit betreft een theoretische reductie van de eenmalige lasten. Deze kosten kunnen namelijk niet worden teruggedraaid. Deze reductie wordt ook niet meegenomen in de totale potentiële reductie.

Op basis van de bovenstaande tabel blijkt dat de potentiële reductie van de structurele regeldruk tussen de € 14,2 en € 28,0 miljoen per jaar ligt, indien de voorstellen worden geïmplementeerd. Dit is 16% tot 31% van de gemeten structurele regeldruk. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat dit een lichte overschatting kan zijn omdat voorstellen elkaar beïnvloeden. Er is al zoveel mogelijk rekening gehouden met het voorkomen van overlap tussen voorstellen, maar dat is niet altijd mogelijk. Op de reeds gemaakte eenmalige kosten kan geen reductie meer worden gerealiseerd, maar kan bij toekomstige aanpassingen in wet- en regelgeving wel aanzienlijke kostenbesparingen opleveren.

3.2 Uitwerking van de voorstellen

3.2.1 Marktwaardering

1. Hanteer consequent één waarderingmethodiek

Situatiebeschrijving

Met de invoering van de Woningwet dienen corporaties hun bezit uniform te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. Het beoogde doel van het gebruik van de marktwaardering is de transparantie richting externe stakeholders te vergroten en een lastenreductie voor corporaties te realiseren.

Probleemstelling

In de uitwerking van de Woningwet en onderliggende regelgeving zijn nu zes waarderingmethodieken verplicht gesteld, te weten: marktwaarde in verhuurde staat, bedrijfs-waarde, historische kostprijs, fiscale waardering, WOZ-waarde en leegwaarde. Daarnaast kennen corporaties in het kader van verkoop ook nog een taxatiewaarde (executiewaarde) en verkoopwaarde. De beoogde transparantie en lastenreductie is in de praktijk niet gerealiseerd. Uit het onderzoek blijkt dat er zelfs sprake is van een forse lastenverzwaring. Naast de administratieve handelingen van de corporatie zelf dienen accountants en taxateurs extra handelingen te verrichten. Bovendien leiden pogingen om de uitkomsten van de verschillende waarderingmethodieken aan elkaar te relateren tot veel discussies, waardoor de transparantie niet wordt gerealiseerd. In diverse interviews is naar voren gekomen dat het voor het Bestuur, Raad van Commissarissen en externe partijen veel lastiger is geworden om het onderscheid tussen de waarderingmethodieken te doorgronden en op basis hiervan beslissingen te nemen.

Juridisch kader en uitvoering

In de Woningwet die op 1 juli 2015 is ingegaan, artikel 35 lid 2, is opgenomen dat toegelaten instellingen in het kader van de jaarrekening, het vastgoed in exploitatie dienen te waarderen op actuele waarde. In dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Het Besluit (BTIV) heeft in artikel 31 nadere uitwerking gegeven aan het genoemde wetsartikel. In het artikel is aangegeven dat de marktwaarde op basis van de

contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen berekend dient te worden (de DCF-methode). Daarnaast zijn de details van de uitvoering opgenomen in het Handboek Marktwaardering wat een onderdeel is van de RTIV. Het Handboek wordt jaarlijks geactualiseerd en geëvalueerd en op basis daarvan een nieuwe versie vastgesteld.

De overige verplichte waarderingsmethodieken kennen hun grondslag in de overige regelgeving, zoals de risicobeoordelingsmethodiek van WSW, RJ 645 en het Burgerlijk Wetboek artikel 2:390.

Oplossingsrichting

Hanteer één waarderingsmethode: Marktwaaarde in verhuurde staat

Uit het onderzoek blijkt dat het consequent doorvoeren van één waarderingsmethode een zeer belangrijke lastenreductie voor corporaties teweegbrengt. Bovendien wordt daarmee de oorspronkelijke doelstelling, het vergroten van de transparantie, gerealiseerd. Deze ene waarderingsmethode moet ook consequent worden gehanteerd in alle sturings- en verantwoordingsinformatie bij zowel de Aw en WSW. Hiermee komt de bedrijfswaarde als waarderingsmethodiek te vervallen.

Betrokken partijen: Aw, WSW en de Raad voor de Jaarverslaglegging

Introduceer een direct afleidbare beleidswaarde

In de legitimatie naar huurders, gemeenten en maatschappelijke instellingen blijft het echter noodzakelijk een tweede waarderingsgrond te hanteren om het eigen vermogen in perspectief te plaatsen. De marktwaaarde geeft namelijk de waarde weer op de commerciële markt, terwijl corporaties hoofdzakelijk in het sociale domein actief zijn. Een beleidswaarde zou hiervoor de oplossing kunnen zijn.

Op dit moment werken de Aw en het WSW aan een uitwerking van de beleidswaarde. Uit het onderzoek blijkt dat het van groot belang is dat deze beleidswaarde een directe afgeleide is van de marktwaaarde in verhuurde staat, waarover geen additionele discussies tussen toezichhouders en accountants zullen ontstaan.

Betrokken partijen: Aw, WSW, Accountants (NBA) en RvJ

Schaf historische kostprijs af

Vanuit accountantsvoorschriften moet de herwaarderingsreserve worden gevormd. De historische kostprijs is nodig voor het berekenen van deze herwaarderingsreserve. De herwaarderingsreserve van een corporatie is echter niet uitkeerbaar. Bovendien levert de historische kostprijs geen aanvullend inzicht op voor een corporatie of externe toezichhouder. De historische kostprijs kan vervallen wanneer corporaties geen herwaarderingsreserve meer hoeven te vormen. Dat vergt echter wel dat artikel 2:390 BW niet meer van toepassing wordt verklaard in de Woningwet. Dit kan wordt gerealiseerd door corporaties in de regelgeving op te nemen als een uitzondering.

Betrokken partijen: Aw, WSW, Accountants (NBA) en RvJ

Kwantificering potentiële regeldrukreductie

Bij het bepalen van de potentiële reductie is ervan uitgegaan dat het niet haalbaar zal zijn om alleen de marktwaardering als waarderingsgrond te hanteren. Wel kan de situatie worden vereenvoudigd door de invoering van de beleidswaarde en het op termijn afschaffen van de historische kostprijs voor corporaties.

Dit verbetervoorstel heeft effect op de tijdsbesteding en externe lasten voor de marktwaardering en het opstellen van de dVi en de dPi. Naar inschatting levert het verbetervoorstel een reductie op tussen 5% en 15% van de kosten van deze pos-ten. Dit komt neer op een bedrag tussen de € 1.870.000 en € 5.610.000 per jaar.

2. Vereenvoudig de marktwaarde in verhuurde staat

Situatiebeschrijving

Om de marktwaarde in verhuurde staat te implementeren voor corporaties is gekozen voor het opstellen van een handboek, waarbij corporaties de keuzemogelijkheid hebben tussen een basisversie en de full-versie. Het beoogde doel van het handboek was onder andere een lastenreductie voor corporaties te realiseren.

Probleemstelling

Uit het onderzoek blijkt dat de invoering van de marktwaarde in verhuurde staat, ondanks de uitwerking van de basisversie/modelmatige variant in het Handboek, in de praktijk ertoe heeft geleid dat de administratieve lastendruk voor corporaties is toegenomen. Deze toename wordt veroorzaakt door een aantal factoren die gaandeweg de implementatie van de marktwaardering aan het licht zijn gekomen, te weten:

- De verplichting voor corporaties om bij de marktwaardering van woningen in krimp- en aardbevingsgebieden, studentenwoningen en intramuraal vastgoed de full-versie van het handboek marktwaardering toe te passen voor het verslagjaar 2016. Dit werd pas in november 2016 bekend gemaakt. De corporaties die dit betreft hebben slechts enkele maanden om de full-waardering in te voeren.
- De (aanvullende) eisen van de NRVT waaraan een taxatie moet voldoen. Vanuit hun optiek zijn deze eisen nodig aangezien deze van toepassing zijn voor al het commercieel vastgoed en vastgoedondernemingen. De vraag is echter of deze eisen ook van toepassing zouden moeten zijn op corporaties die deze marktwaarde "slechts" gebruiken voor de balanswaardering. In het handboek zijn reeds een beperkt aantal NRVT vereisten niet van toepassing verklaard.
- Oppervlaktebepaling. In het Handboek Marktwaarde staat het groeipad beschreven voor de metrages conform NEN2580. Het einddoel is dat de toegelaten instelling in 2019 voor elke woning moet beschikken over de gebruiksoppervlakte vastgesteld conform de NEN 2580 meetinstructie. De meetinstructie ten behoeve van de Energie index (die veel corporaties reeds hebben) sluit op hoofdlijnen goed aan op de NEN. Deze wijkt echter fractioneel af in specifieke situaties, bijvoorbeeld bij niet-verwarmde en niet-geïsoleerde zolders en aangebouwde bergingen/garages. Voor de marktwaarde op balans totaal heeft dit nauwelijks invloed. Mede n.a.v. de bevinding rond GBO is het nu mogelijk gemaakt om ook de GBO conform energie-index toe te passen.
- Corporaties mogen tijdelijk een aannemelijkheidsverklaring hanteren, waardoor ze maar 1/3 deel van hun woningen hoeven te taxeren. Deze aannemelijkheidsverklaring komt te vervallen, waardoor zij 2/3 deel van hun bezit jaarlijks zullen moeten "updaten". Van de extra kosten van de updates is een inschatting gemaakt, aangezien deze nu nog onbekend zijn.
- Tijdsgebrek. Door de veel te korte implementatietijd van slechts enkele maanden zijn gedurende het proces tal van issues naar voren gekomen die onduidelijkheid hebben

gegeven. Dit vond zelfs plaats op het moment dat de accountants al aan de controle waren begonnen, zoals bij de discussie over vergelijkende cijfers.

- Geen goedkeurende verklaring. Corporaties die de marktwaardering conform de basisvariant hebben doorberekend dreigen geen goedkeurende verklaring te krijgen, ondanks dat ze aan alle wettelijke bepalingen van de Woningwet voldoen. Bovendien halen ze de datum van 1 juli niet. Het gevolg hiervan is dat ze en geen jaarverslag, geen dVi en geen definitief scheidingsvoorstel kunnen indienen.

Juridisch kader en uitvoering

Zie voorgaand voorstel.

Oplossingsrichting

De marktwaardering via het handboek is gedurende de implementatie sterk in complexiteit toegenomen. Naast uitvoeringsvraagstukken die op voorhand niet te voorzien waren, zijn er veel partijen (denk aan toezichhouders, de NRVt, accountants, taxateurs, softwareleveranciers etc.) die een eigen regelgeving of opvatting hebben rond de gestelde eisen aan deze waardering. De situatie wordt nog verder bemoeilijkt doordat de opvattingen en belangen niet eenduidig zijn en soms zelfs tegenstrijdig.

Door corporaties te laten kiezen tussen waardering op basis van een vastgesteld percentage van de WOZ-waarde (70% conform de fiscale regelgeving) of conform RJ 213, kan het handboek komen te vervallen en hoeft geen jaarlijkse evaluatie te worden uitgevoerd. Voordeel is dat corporaties met de waardering niet meer afhankelijk zijn van publicatiedatum van het handboek. Daarnaast zullen er in mindere mate ongewenste fluctuaties in de waardering voorkomen als gevolg van bijstellingen in het handboek vanwege validatie en wisseling van taxateurs. Bovendien ontstaat er "relatieve" rust aangezien de spelregels helder zijn en niet worden gewijzigd ingegeven door de conclusies uit een evaluatie.

Voordelen hanteren WOZ-waarde

De respondenten geven bovendien aan dat de WOZ-waarde mogelijk een beter beeld geeft dan de uitkomst van verschillende parameters die nu in een handboek worden gevoerd. De WOZ-waarde wordt ook als grondslag gebruikt voor de vennootschapsbelasting. In de interviews is naar voren gekomen dat een deel van de corporaties geen meerwaarde ziet in de marktwaardering omdat het de primaire doelstelling van corporaties is om woningen te verhuren aan de sociale doelgroep en niet om deze commercieel te verhuren of te verkopen. De tijdsbesteding en kosten die ten gevolge van de marktwaardering ontstaan zien deze corporaties dan ook als onnodig hoog.

Voordelen hanteren waardering conform RJ213 te waarderen

Dit is een wereldwijd geaccepteerde waarderingsgrondslag. Voor de toepassing van het handboek maken al ongeveer 40 corporaties gebruik van deze waarderingsmethodiek om rendementen te kunnen meten. Nu moeten deze corporaties gedwongen gebruikmaken van het handboek en de strakke regelgeving daaromtrent. Uit het onderzoek blijkt bovendien dat dit veel extra lasten veroorzaakt.

Kwantificering potentiële regeldrukreductie

De mate waarin een reductie kan worden behaald is afhankelijk van de verdere uitwerking van dit voorstel. Een nadere berekening van het reductiepotentieel is nu dan ook nog niet mogelijk.

3.2.2 Verantwoording en toezicht

3. Tijdige duidelijkheid in de regelgeving en de uitvoering

Situatiebeschrijving

Uit het onderzoek blijkt dat de implementatie van de Woningwet ernstig is bemoeilijkt doordat er onduidelijkheid was aan welke (wettelijke) eisen corporaties moesten voldoen. Diverse corporaties hebben in het onderzoek aangegeven dat er zelfs gedurende de implementatie nog eisen onduidelijk of niet uitgewerkt waren, waardoor werkzaamheden dubbelop of onder hoge tijdsdruk moesten worden verricht. Voorbeelden hiervan zijn:

- De publicatie van het BTIV twee weken voor de ingangsdatum Woningwet.
- Onduidelijkheid over overgangsregime bij de Fit en Proper toets.
- Onduidelijkheid over overgangsregeling voor bestaande niet-DAEB projecten.
- De late publicatie van het handboek marktwaardering.
- De late publicatie van het accountantsprotocol.
- Onduidelijkheid over gestelde eisen aan de dVi en dPi.
- De late publicatie van het beoordelingskader scheiden/splitsen.

Probleemstelling

Door de aanhoudende onduidelijkheid waren corporaties lang in onzekerheid en konden zij zich niet tijdig en volledig voorbereiden. Werkzaamheden moesten hierdoor vaak in een korte tijd gebeuren en regelmatig zelfs met terugwerkende kracht. Dit geldt niet alleen voor de werkzaamheden van de corporaties zelf, maar ook voor externe partijen zoals accountants en taxateurs. Softwareleveranciers konden hun software hierdoor niet tijdig aanpassen. Accountants en taxateurs waren niet tijdig beschikbaar of alleen beschikbaar tegen hogere tarieven. Daarnaast moesten controles soms over gedaan worden. De onduidelijkheid over definities zorgde voor veel discussie met de accountant en Aw over interpretatie. Uit het onderzoek blijkt dat dit tot veel extra kosten heeft geleid.

De belangrijkste oorzaak van deze problemen is de politieke druk die voortkwam uit de geconstateerde problemen in de parlementaire enquête, waaronder de Woningwet tot stand is gekomen. De minister heeft met de Tweede Kamer afspraken gemaakt over de termijnen waarbinnen de Woningwet geïmplementeerd moet zijn. Na de constatering dat meer tijd nodig was voor een goede implementatie was uitstel van de invoering geen mogelijkheid meer. De toezichthouder (Aw) had meer tijd nodig voor het uitwerken van eisen en systemen. Deze extra doorlooptijd ging ten koste van de tijd die corporaties kregen voor de implementatie.

Juridisch kader en uitvoering

De knelpunten zijn niet aan te duiden in enkele wetsartikelen, maar vormen een rode draad door de implementatie van de gehele Woningwet en onderliggende regelgeving. Recent heeft dit voor corporaties gespeeld bij de onderdelen marktwaardering, dVi en dPi. De problematiek betreft hier niet alleen het beschikbaar komen van de wettelijke vereisten, maar ook de specifieke uitwerking van de uitvoeringsinstanties.

Oplossingsrichting

Voor de implementatie van nieuwe regelgeving moeten de overheid en uitvoeringsinstanties de tijdlijn voor het gehele implementatietraject met de gehele keten van betrokken partijen in kaart brengen. Indien in het implementatieproces een vertraging wordt opgelopen, moet worden gekeken naar de gevolgen voor de partij achteraan in de keten. Indien dit leidt tot onwenselijke implementatietermijnen, moet de tijdlijn (of wettelijke

deadline) daarop worden aangepast. Onderlinge communicatie tussen de betrokken stakeholders en respect voor elkaars situatie zijn hiervoor belangrijk. Een factor die minder makkelijk is op te lossen is de politieke druk die voortkomt uit afspraken tussen de Tweede Kamer en de minister.

Diverse corporaties en stakeholders hebben aanbevolen om in het implementatietraject voor nieuwe regelgeving tijd te nemen om een aantal (uitgebreide) pilots uit te voeren bij een beperkt aantal corporaties om in de praktijk te toetsen of de regelgeving, informatieverstrekking en benodigde software goed werkt. Uit het onderzoek blijkt dat kinderziektes tot veel irritaties en onnodige (eenmalige) administratieve lastendruk hebben geleid, welke veelal voorkomen hadden kunnen worden. Ter voorkoming van onnodige regeldruk voor toekomstige aanpassingen in de regelgeving is het een aanbeveling om voldoende tijd voor het gehele implementatietraject te nemen en indien nodig verder uitstel mogelijk te maken. *Betrokken partijen: Ministerie van BZK, Aw, WSW, corporaties, accountants, softwareleveranciers, etc.*

Kwantificering potentiële regeldrukreductie

De vermindering van de kosten betreft met name de eenmalige kosten die corporaties reeds hebben gemaakt. Deze kunnen niet met terugwerkende kracht ongedaan worden gemaakt. De onderstaande berekening betreft dan ook de besparing voor de situatie waarin de informatie en voorzieningen voor de implementatie wel tijdig beschikbaar waren geweest. Wel kunnen deze kosten bij toekomstige aanpassingen in de regelgeving worden beperkt.

Dit verbetervoorstel zou vooral effect hebben gehad op de eenmalige tijd die is besteed aan kennisname, marktwaardering, het aanleveren van de dVi en dPi en aan het uitvoeren van de administratieve scheiding en vermogensscheiding. Als er voldoende tijd was genomen voor het implementatietraject dan zou een deel van de tijd en kosten die nu (eenmalig) zijn besteed niet zijn besteed vanwege de problematiek die bij de implementatie is ontstaan. Dit zijn de kosten die bespaard hadden kunnen worden. Specifiek gaat het om de problemen die zijn genoemd aan het begin van deze subparagraaf. Mogelijk speelde ook andere factoren mee bij het ontstaan van de problemen, maar de tijdsdruk veroorzaakt wel meer kosten in het vinden van tijdige oplossingen.

Daarnaast zijn er extra kosten gemaakt omdat ICT-systemen niet goed werkten. Na constatering van deze problemen hadden deze kosten kunnen worden beperkt door meer tijd te nemen voor de implementatie. Hierdoor was er bijvoorbeeld te weinig tijd om de systemen voldoende te testen en konden problemen niet tijdig worden opgelost. Ruimte voor uitstel was er niet. Ingeschat wordt dat de tijdsbesteding voor marktwaardering en de totale eenmalige regeldruklasten voor kennisname en voor de administratieve- en vermogensscheiding tussen 20% en 30% lager had kunnen zijn. Voor dPi en dVi wordt ingeschat dat het verbetervoorstel de eenmalige regeldruklasten tussen 30% en 40% had kunnen verlagen. Per onderwerp komt dit neer op de volgende bedragen:

- Marktwaardering: tussen € 1.590.000 en € 2.230.000
- Kennisname: tussen € 4.400.000 en € 5.600.000
- Administratieve en vermogensscheiding: tussen € 4.070.000 en € 6.110.000
- dPi: tussen € 417.000 en € 556.000
- dVi: tussen € 106.000 en € 141.000

Dit geeft een totale reductie van de eenmalige regeldruk van minimaal € 10,6 miljoen en maximaal € 14,6 miljoen. Dit is 14% tot 19% van de totale eenmalige regeldruk van de corporaties.

4. Scheer de corporaties niet allemaal over één kam

Situatiebeschrijving

Alle corporaties zijn onderworpen aan dezelfde toezichtbepalingen die zijn vastgelegd in de Woningwet en onderliggende regelgeving. Het beoogde doel is de maatschappelijke middelen van corporaties te beschermen, zodat deze rechtmatig, effectief en efficiënt worden ingezet in het belang van de volkshuisvesting. Daarnaast wordt het risico op toekomstige incidenten zoveel mogelijk gereduceerd.

Probleemstelling

Na de parlementaire enquête wordt met de invoering van de Woningwet strenger toezicht gehouden. Alle corporaties staan onder toezicht van de Aw. Dit toezicht is risicogericht en gaat uit van informatie die corporaties zelf aanleveren. Indien die informatie vragen oproept over (de beheersing van) mogelijke risico's bij de corporaties, wordt dat nagegaan bij de corporatie. De oordeelsbrief legt de bevindingen vast, en geeft aan of er nog specifieke acties worden verwacht van de corporatie (zoals te nemen maatregelen of het realiseren van een verbeterplan). Een klein aantal corporaties is hierbij onder verscherpt toezicht geplaatst, omdat herstel nodig is en de Aw daarbij vinger aan de pols wil houden. In het onderzoek is naar voren gekomen dat een onderscheid naar risicoprofielen kan resulteren in meer risico-gericht toezicht. Wanneer een corporatie bijvoorbeeld slecht scoort op integriteitsrisico's, wordt deze onderworpen aan strenger toezicht op het integriteitsgebied dan een corporatie waar deze risico's laag zijn.

Juridisch kader en uitvoering

Het toezicht wordt uitgevoerd door de Aw onder verantwoordelijkheid van de minister van BZK.

Oplossingsrichting

Door het inrichten van verschillende type risicoprofielen waarbij ook governance-aspecten zoals cultuur en gedrag een rol krijgen, kan de toezichthouder risico-gericht toezicht houden. Hierbij kan ook gebruik worden gemaakt van het intern toezicht van de corporatie zelf. Indien een corporatie een hoog risicoprofiel heeft, zal zij onder een zwaar toezichtregime vallen. Bij een lager risicoprofiel of indien het intern toezicht als zeer adequaat wordt beoordeeld, zouden elementen uit het toezicht kunnen worden verlicht of komen te vervallen, zonder dat dit afdoet aan de kwaliteit van het totale toezicht. Dit resulteert voor een deel van de corporaties in een lagere regel- en lastendruk.

De Aw en het WSW zijn bezig met het opstellen van een gezamenlijk toetsingskader waarin risicogericht beoordelen als uitgangspunt is meegenomen. Hierbij is aangegeven dat ook governance-aspecten als cultuur en gedrag een rol krijgen (risico-gericht toezicht). De doelstelling is het toezicht specifiek te richten op de onderdelen met de hoogste risico's. Voor een deel van de corporaties met een lager risicoprofiel zou ook sprake moeten zijn van reductie in de lastendruk. Hiermee sluiten de huidige plannen aan bij het verbetervoorstel, maar is het van belang dat ook de uiteindelijke uitwerking van de plannen ook tot een daadwerkelijke reductie leidt bij corporaties met een lager risicoprofiel.

Betrokken partijen: Aw en WSW

Kwantificering potentiële regeldrukreductie

Dit verbetervoorstel heeft voor een aantal corporaties effect op de tijdsbesteding gerelateerd aan het onderwerp Toezicht en bewind. Naar inschatting zal het verbetervoorstel voor circa 75% van de corporaties een verlichting van de regeldruk kunnen geven. De mate waarin zal verschillen afhankelijk van het risico. Voor de berekening is uitgegaan van een gemiddelde maximale reductie van 33% per corporatie. Dit komt neer op een bedrag van € 154.000.

Indien het gebruik van verschillende type risicoprofielen ook de uitgevraagde informatie in de dPi en dVi voor bepaalde corporaties kan verlagen, zou de reductie hoger kunnen zijn.

5. Richt één loket in waar kan worden gespard**Situatiebeschrijving**

Met de inwerkingtreding van de Woningwet per 1 juli 2015 is de Autoriteit woningcorporaties opgericht. De Aw is de toezichthouder waar corporaties per 1 juli 2015 vragen over de Woningwet kunnen stellen.

Probleemstelling

Voor de beantwoording van vragen maakt de Aw gebruik van het meld- en informatiecentrum (MIC), maar dit functioneert nog altijd onvoldoende. In diverse interviews is aangegeven dat het volgens corporaties lang duurt om een antwoord te krijgen en het antwoord lang niet altijd de gevraagde duidelijkheid geeft. Schriftelijke vragen en antwoorden leiden vaak tot additionele vragen, waar weer een reactietermijn overheen gaat. Hierdoor komen de besluitvormingsprocessen bij corporaties onder een onnodige tijdsdruk te staan.

Uit het onderzoek blijkt dat veel extra (ervaren) regeldruk ontstaat doordat er geen mogelijkheid is voor corporaties om telefonisch een vraag te kunnen stellen. De Aw vraagt corporaties een officieel verzoek in te dienen, waarop een officiële reactie volgt. Officiële reacties doorlopen het gehele bestuurlijke proces binnen corporaties en bij de Aw. Dit kost onnodig veel tijd en leidt tot frustratie bij corporaties. Als een corporatie twijfelt of iets wel of niet is toegestaan onder de Woningwet, dient een corporatie nu onnodig een officiële (vergunning)aanvraag in, ook wanneer het wettelijk niet mag. Veel tijd kan worden bespaard wanneer de Aw een (telefonisch) loket opent waar corporaties kunnen sparren, rekening houdend met ieders rol en verantwoordelijkheid.

Juridisch kader en uitvoering

Aangezien de Aw onderdeel vormt van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) komen alle vragen automatisch terecht in het MIC.

Oplossingsrichting

De oplossing hiervoor is een (telefonisch) loket waarin de mogelijkheid wordt geboden om direct contact te krijgen met een medewerker van de Aw om te sparren over vraagstukken. Aedes heeft bij de invoering van de Woningwet deze rol vervuld. De moeilijkheid hierbij is dat de Aw toezichthouder is en niet adviseur. Hierdoor zal het loket meer een luisterend oor zijn, waarbij van gedachte kan worden gewisseld. Dit loket doet geen bindende uitspraken waar één van beide partijen aan gehouden is. Wel kan worden voorkomen dat de vergunningsaanvraag niet compleet is. Als een corporatie twijfelt of iets wel of niet is toegestaan, dient ze niet onnodig een vergunning in, indien het wettelijk niet mag. Daarnaast kan het loket ook een signaleringsfunctie hebben voor de Aw waar het gaat om onderwerpen waar nadere aandacht aan moet worden gegeven.

Reactie Aw op Oplossingsrichting

De Aw ziet het als een relevante taak om corporaties goed te informeren hoe de wet geïnterpreteerd moet worden. Krijgen ze veel casuïstiekvragen over een bepaald thema dan willen ze de sector ook in bredere zin gaan informeren. Is er een specialistische, complexe casus dan kan een corporatie via het Meld- en Informatiecentrum(MIC) een casusbespreking aanvragen. Afhankelijk van de achterliggende vraag en het achterliggende probleem zal de Aw zo'n casusbespreking dan samen met de corporatie vanuit verschillende perspectieven bekijken. Aan zo'n casusbespreking kunnen geen rechten worden ontleend. Zij hebben immers niet alle onderliggende stukken op dat moment. De Aw zal zich beperken tot het geven van informatie over de interpretatie van de wettelijke kaders. De Aw vindt het vanuit haar rol van belang dat de sector de (bedoeling van) en kaders van de wet goed interpreteert. Dat bevordert de intrinsieke nalevingscultuur.

Kwantificering potentiële regeldrukreductie

De problematiek rond onduidelijkheden speelt met name rond de eenmalige verplichtingen. Deze kosten zijn voor een belangrijk deel aangemaakt en bieden ook geen structurele reductie van de regeldruk.

Ten aanzien van de structurele regeldruk heeft dit verbetervoorstel effect op de tijdsbesteding voor met name de onderwerpen dVi, dPi, marktwaardering en voor het aanvragen van toestemming voor zaken als niet-DAEB investeringen en vreemden MOG en BOG. Naar inschatting levert dit verbetervoorstel een reductie op van maximaal 2%, dit komt neer op een bedrag van € 663.000. Daarnaast heeft dit voorstel ook een belangrijk aandeel in het verminderen van de ervaren regeldruk.

6. Versoepel normeringen in accountantsprotocol

Situatiebeschrijving

Het accountantsprotocol van corporaties is zeer uitgebreid en gedetailleerd en ziet toe op tal van wettelijke bepalingen. In andere sectoren is het gebruikelijk dat het goedgekeurd jaarverslag als primaire basis dient voor het toezicht. In de corporatiesector vindt het toezicht echter plaats via uitgebreide aanvullende informatie-opvraag (dVi), die door de accountant moet worden gecontroleerd. Bovendien zijn zeer strikte rapporteringstoleranties opgenomen in het protocol.

Probleemstelling

De enorme opvraag van aanvullende gegevens (naast het jaarverslag) en de controle daarop met zeer strikte normeringen leidt tot uitvoeringsproblemen bij corporaties. Het opstellen en controleren van alle detailinformatie is nauwelijks werkbaar, het aanleveren van meer dan 200 Excel-sheets is geen uitzondering. Een deel van de druk wordt veroorzaakt door de (steeds striktere) accountantsvoorschriften. Door deze voorschriften worden veel onderbouwingen en verklaringen op detailniveau gevraagd.

Uit het onderzoek blijkt dat de combinatie van gedetailleerde vragen, het expliciete en complexe controleprotocol en het toepassen van de 0-procent rapporteringstolerantie leidt tot een forse toename van de administratieve lasten. In diverse interviews en werksessies is aangegeven dat minder opvraag van (detail)informatie (naast het jaarverslag) en een ruimere rapporteringstolerantie een aanzienlijke lastenreductie zou realiseren.

Juridisch kader en uitvoering

Dit voorstel heeft betrekking op diverse artikelen van de Woningwet die de grondslag geven voor de informatie-uitvraag en daarnaast op de uitwerking hiervan door de Aw en WSW.

Oplossingsrichting

Toezichthouders zouden primair het toezicht moeten baseren op het jaarverslag zelf en terughoudend moeten zijn met het opvragen van aanvullende informatie. Indien aanvullende informatie toch nodig blijkt te zijn, is het aan te bevelen om terughoudend te zijn met het laten controleren en afgeven van diverse verklaringen door de accountants.

Door de 0-procent tolerantie hebben kleine foutjes, bijvoorbeeld een ontbrekende handtekening op een document, grote consequenties en moeten corporaties tot in detail dossiers op orde hebben. Om dit te realiseren wordt veel voorzichter gewerkt en vinden er intern preventief diverse extra detailcontroles plaats. Het hanteren van een ruimere rapporteringstolerantie zou de lasten verlichten.¹² Dit kan ook werken naar intermediaire verhuurders.

Kwantificering potentiële regeldrukreductie

De reductie van dit voorstel sluit deels aan bij de reducties die worden behaald met voorstel 8 'beperk de informatie-uitvraag' en 12 'Geef ruimte voor administratieve onvolkomenheden bij passend toewijzen'. Bij het bepalen van de potentiële reductie is getracht overlap tussen de berekeningen te voorkomen.

Dit verbetervoorstel heeft vooral effect op de structurele regeldruklasten voor marktwaardering en voor het aanleveren van de dVi. Ingeschat wordt dat het verbetervoorstel tussen 20% en 30% reductie kan opleveren voor de structurele regeldruk voor marktwaardering. Voor dVi wordt verwacht dat het voorstel een regeldrukreductie oplevert tussen 5 en 10%. Per onderwerp komt dit neer op de volgende bedragen:

- Marktwaardering - tussen € 1.260.000 en € 2.520.000.
- dVi- tussen € 360.000 en € 719.000.

Dit geeft een totale potentiële structurele reductie van minimaal € 1.620.000 en maximaal € 3.250.000 per jaar.

7. Laat de dVi op 1 juli aangeleverd worden

Situatiebeschrijving

Vanaf volgend jaar moeten het jaarverslag en de dVi twee maanden eerder, op 1 mei, worden opgeleverd. Het beoogde doel is dat hiermee de toezichthouder eerder toezicht kan houden en korter op de onder toezicht gestelde corporaties kan zitten.

Probleemstelling

Het controleprotocol verantwoordingsjaar 2016 kwam veel te laat beschikbaar. Dit gaf corporaties, accountants, taxateurs, ICT-leveranciers etc. een onnodige tijdsdruk om tij-

¹² Medio juli is besloten om de rapporteringstolerantie van 0% in het gehele accountantsprotocol te schrappen, behoudens die ten aanzien van de onderdelen 5.7.8, 5.7.9 en 5.7.14 in onderdeel B van het accountantsprotocol. Dit is nog niet geformaliseerd, waardoor de consequenties voor de administratieve lastendruk nog onbekend zijn.

dig het jaarverslag en de verantwoordingsinformatie te kunnen aanleveren. Hierdoor liepen de lasten enorm op. Hier zijn reeds Kamervragen¹³ over gesteld. Om 1 mei goed te kunnen realiseren zou het accountantsprotocol ruim vóór het verantwoordingsjaar beschikbaar moeten zijn, denk aan 1 juli voorafgaand aan het verantwoordingsjaar. Nu hebben de corporaties te weinig tijd om het jaarverslag gedegen op te stellen, kunnen ze een belangrijke balanspost, de marktwaardering, pas laat vaststellen door de late publicatie van het handboek en hebben accountants weinig tijd om een adequate controle uit te voeren. Dit alles gaat ten koste van de kwaliteit.

Juridisch kader en uitvoering

De vaststelling van de dVi gebeurt in samenspraak tussen het ministerie van BZK, de Aw en het WSW.

Oplossingsrichting

De oplossing ligt met name in de richting van het tijdig beschikbaar laten komen van het accountantsprotocol. Denk hierbij aan 1 juli voorafgaand aan het verantwoordingsjaar, en de modellen t.a.v. de dVi en de toelichting daarbij. Een tussenoplossing kan zijn om het accountantsprotocol al per 1 juli te publiceren, met eventueel een addendum in december, zoals onder meer in de onderwijssector het geval is. In antwoord op de hierboven genoemde Kamervragen van Van Vliet gaf minister Plasterk ook aan dit als optie te zien. Zolang de publicatie niet eerder plaats vindt is een verkorting van de bestaande indieningstermijn van 1 juli naar 1 mei moeilijk haalbaar.

Kwantificering potentiële regeldrukreductie

Het is op basis van de beschikbare informatie uit het onderzoek niet in te schatten welk deel van de regeldruk vervalt door het tijdig aanleveren. De maatregel voorkomt sowieso een mogelijke stijging van de structurele lasten omdat deze kosten nu veelal zijn opgenomen als eenmalige regeldruk.

Overigens sluit de uiteindelijke oplossingsrichting ook aan bij voorstel 3 'Tijdige duidelijkheid'.

8. Verbeter de informatie uitvraag

Situatiebeschrijving

Corporaties moeten op basis van de Woningwet in de dPi en dVi veel (detail-)informatie aanleveren aan de diverse stakeholders, Aw, WSW en ministerie van BZK, via Corpodata.

Probleemstelling

Het is voor de geïnterviewde corporaties vaak onduidelijk waarvoor deze gegevens nodig zijn. Dit leidt tot irritatie en onbegrip. Met name de hoge mate van detaillering en het niet rechtstreeks kunnen onttrekken van deze gegevens uit primaire systemen leidt tot hoge kosten. Gegevens moeten vaak (handmatig) worden bewerkt of kunnen überhaupt niet uit de systemen worden gehaald.

¹³ De schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Van Vliet inzake de late publicatie van het accountantsprotocol woningcorporaties 2016. Deze vragen werden ingezonden op 23 februari 2017, met kenmerk 2017Z03149 en beantwoord op 14 maart door minister Plasterk in een brief met kenmerk 2017-0000111633.

Juridisch kader en uitvoering

De uitvraag van gegevens gebeurt zowel door de artikelen in de Woningwet als door additionele uitvraag door de Aw en WSW.

Oplossingsrichting

Aanbevolen wordt dat WSW en Aw de informatie-uitvraag beperken waarbij zij grondig voor alle onderdelen van de dVi en dPi beoordelen of deze noodzakelijk is. WSW en Aw hebben momenteel een gezamenlijk project lopen (uitwerking verticaal toezichtmodel) dat is gericht op het beperken van de opvraag in de dVi en dPi van financiële en governance gegevens en op het integreren van informatievragen. Indien beide partijen er in slagen om hierbij ook delen van gegevens-opvraag te laten vervallen en synchroniseren levert dit een deel van de mogelijke reductie op. Inmiddels is besloten om in de dPi terug te keren naar een vijfjarige prognoseperiode (in plaats van een tienjarige).

Daarnaast vraagt ook het ministerie van BZK de nodige detailinformatie op. Het is belangrijk dat deze opvraag in een vervolgtraject wordt meegenomen en dus ook hier een nadere reductie op plaats vindt. Daarbij moet niet alleen worden gekeken naar de noodzaak van gegevens, maar ook de frequentie van de uitvraag.

Een andere manier om de lasten op dit punt te beperken is om gebruik te maken van een andere techniek van informatie opvragen. Het zou bijvoorbeeld helpen als er een verband wordt gelegd tussen de interne sturingsinformatie en de externe verantwoordingsinformatie, waarbij de benodigde informatie voor dVi vervolgens met behulp van een Standard Business Reporting (SBR) kan worden aangeleverd.

Een verdere lastenbesparing zou kunnen worden bereikt als corporaties een gevalideerde dataset opstellen en deze beschikbaar stellen voor toezicht (system-to-system aanlevering). Zo kunnen toezichthouders risico's periodiek monitoren. Een voorwaarde hiervoor is wel dat de datakwaliteit van corporaties omhoog gaat. Om dit te bereiken zouden corporaties met Aw en de toezichthouders om tafel moeten gaan om tot gemeenschappelijke definities, grootboekschema's en onderliggende benodigde ICT-architectuur komen.

Het belangrijkste middel om dit te bereiken is dat WSW, Aw, BZK en corporaties hierover een gezamenlijk traject voor de komende jaren opstarten. Zoals bekend is door het ministerie van BZK een verkenners benoemd om de contouren van een mogelijk bestuurlijk convenant te onderzoeken die dit borgt.

Het is tevens wenselijk dat de Aw en WSW helder formuleren en communiceren wat hun rol is, hoe zij toezicht willen houden en wat zij daarvoor nodig hebben. In Bijlage VII zijn een aantal concrete verbetervoorstellen opgenomen.

Kwantificering potentiële regeldrukreductie

Dit verbetervoorstel heeft effect op de structurele regeldruklasten voor het aanleveren van de dVi en dPi. Ingeschat wordt dat dit voorstel tussen 30% en 40% reductie kan opleveren. Wel wordt er bij deze inschatting van uitgegaan dat er goed wordt gekeken naar alle onderwerpen in de dPi en dVi. De reductie bedraagt:

- dPi: tussen € 1.490.000 en € 2.480.000
- dVi: tussen € 2.160.000 en € 3.600.000

Dit geeft een totale potentiële structurele reductie van minimaal € 3.650.000 en maximaal € 6.080.000 per jaar.

9. Vul de informatie uit het verleden alvast in

Situatiebeschrijving

Corporaties zijn verplicht gegevens aan te leveren aan de toezichthouder. CorpoData is het geautomatiseerd systeem waarmee corporaties financiële en volkshuisvestelijke gegevens aanleveren bij Aw, WSW en ministerie van BZK.

Probleemstelling

Bij een aantal vragen in de dVi en de dPi moet informatie worden aangeleverd van het voorgaande jaar. Daarnaast wordt informatie opgevraagd die al via een andere uitvraag is opgevraagd. In het onderzoek is naar voren gekomen dat een deel van de gevraagde informatie een dubbeling is van de informatie die in het jaar daarvoor al aan de toezichthouder is aangeleverd. Dit brengt een onnodige administratieve lastendruk met zich mee en leidt tot veel irritatie bij corporatiemedewerkers. Bovendien komt dit de betrouwbaarheid van de gevraagde informatie niet ten goede, omdat dit de mogelijkheid creëert dat menselijke fouten worden gemaakt bij het overnemen van de gegevens.

Juridisch kader en uitvoering

De uitvraag van gegevens gebeurt zowel door de artikelen in de Woningwet als door additionele uitvraag door de Aw en WSW.

Oplossingsrichting

Uit het onderzoek blijkt dat het de efficiëntie ten goede zou komen wanneer Corpodata de reeds bekende informatie vooraf zou invullen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld over de balans, de winst- en verliesrekening (3.1.1A.1. en 3.1.1.B) en andere informatie die reeds in het jaarverslag of dPi is vermeld. Denk aan de aangifte inkomstenbelasting waarbij al gegevens zijn ingevuld. Om dit voorstel te implementeren is het noodzakelijk dat Aw en WSW een nieuw softwarepakket in gebruik nemen, want in het huidige softwarepakket is het nog niet mogelijk om al bekende gegevens of gegevens uit het verleden vooraf in te vullen, zoals bijvoorbeeld de Belastingdienst wel kan. Dit vergt een eenmalige investering van de Aw en/of WSW.

Betrokken partijen: Aw en WSW

Kwantificering potentiële regeldrukreductie

Dit verbetervoorstel heeft effect op de tijdsbesteding voor de dVi en dPi. Het betreft een beperkt deel van de gegevens die op deze wijze vooraf kunnen worden ingevuld. Naar inschatting levert het verbetervoorstel een reductie op van maximaal 0,5% voor deze onderwerpen. Dit komt neer op een reductie van € 384.000. De kwantitatieve reductie is relatief klein maar gevoelsmatig zal dit verbetervoorstel naar verwachting wel een duidelijke verlichting opleveren.

3.2.3 Legitimatie

10. Stel prestatieafspraken voor langere termijn vast

Situatiebeschrijving

Corporaties zijn verplicht om een bijdrage te leveren aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Om de lokale verankering te versterken wordt de bijdrage van de corporatie vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisatie en de corporatie. De drie betrokken partijen kunnen elkaar aan de prestatieafspraken houden.

Probleemstelling

In de Woningwet is opgenomen op welke momenten de corporatie een bod aan de gemeente en huurders moeten doen, welk proces hieraan vooraf moet gaan en wanneer zij tot gezamenlijke prestatieafspraken moeten zijn gekomen. Tevens is opgenomen dat corporaties jaarlijks een overzicht moeten opstellen met de voorgenomen werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente voor de komende 5 jaar (het bod; art. 43). Dit overzicht is het startpunt van de prestatieafspraken.

Uit het onderzoek blijkt dat deze overlegstructuur veel druk veroorzaakt op interne processen bij corporaties. Het bod, veelal op postcode-4 niveau, moet bijvoorbeeld overeenkomen met de begroting en goedgekeurd zijn door de Raad van Commissarissen. Omdat het tijdstip waarop het bod in lijn is gebracht met de begroting niet altijd binnen de vergadercyclus van de RvC past, zijn hier additionele RvC vergaderingen voor nodig. Omdat het bod gelijk moet zijn aan de begroting, kunnen corporaties niet simpelweg vier jaar lang hetzelfde bod opsturen en muteert het bod ieder jaar. Daarnaast blijkt dat de jaarlijks verplichte cyclus van prestatieafspraken veel vraagt van huurdersorganisaties en gemeenten. In interviews is naar voren gekomen dat in sommige gevallen het jaar al bijna voorbij is voordat de afspraken zijn vastgesteld. Net na vaststelling van de prestatieafspraken moet de corporatie weer een bod voorleggen aan de huurdersorganisaties en gemeenten. Wanneer een corporatie in veel gemeenten actief is, kost dit bovendien extra veel tijd en mankracht.

Juridisch kader en uitvoering

In de Woningwet, artikel 42/43, is opgenomen dat corporaties jaarlijks een bod moeten doen en gemeenten en huurders moeten uitnodigen voor overleg over de prestatieafspraken.

Oplossingsrichting

Het is aan te bevelen om een vierjaarlijks proces van prestatieafspraken mogelijk te maken, waarbij de jaarlijkse monitoring wordt beperkt, indien de desbetreffende corporaties, gemeentes en huurdersorganisaties hiermee instemmen. Veel van de plannen en activiteiten van corporaties die worden vastgelegd in prestatieafspraken hebben een veel langere doorlooptijd dan één jaar. Ook het gemeentelijk beleid verandert in de meeste gemeenten niet significant binnen een collegeprogramma. Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties kunnen bijvoorbeeld wel kiezen om jaarlijks afspraken te maken over leefbaarheid. Om dit verbetervoorstel te implementeren is een wetswijziging nodig.

Betrokken partijen: Ministerie van BZK, Woonbond, VNG en Aedes

Kwantificering potentiële regeldrukreductie

Dit verbetervoorstel heeft effect op de frequentie van de tijdsbesteding die door corporaties wordt besteed ten behoeve van de totstandkoming van prestatieafspraken. Ingeschat wordt dat het verbetervoorstel een reductie oplevert van minimaal 30% en maximaal 60% van de kosten die nu specifiek worden gemaakt voor de prestatieafspraken. Dit komt neer op een potentiële reductie van minimaal € 2.570.000 en maximaal € 5.150.000.

11. Richt één Centraal Register in voor inkomenstoets

Situatiebeschrijving

Voordat een corporatie een sociale huurwoning mag verhuren, moet de corporatie eerst de gegevens over het inkomen en de huishoudensamenstelling van de woningzoekende toetsen. Het beoogde doel van deze bepaling is het voorkomen van betalingsproblemen

van huurders, het beperken van de uitgaven aan huurtoeslag en het voorkomen van ongeoorloofde staatsteun aan huishoudens die niet tot de doelgroep behoren.

Probleemstelling

Aangezien corporaties bij elke toewijzing het inkomen van de woningzoekende moeten toetsen, voeren corporaties bijzonder veel inkomensstoetsen uit. Voor toewijzingen kunnen corporaties gebruik maken van inkomensverklaringen die worden verstrekt door de Belastingdienst. Bij een deel van de woningzoekenden moeten de inkomensstoetsen worden verricht aan de hand van recente loonstroken of andere gegevens. In de interviews is naar voren gekomen dat de doelgroep van corporatiewoningen de administratie niet altijd even goed op orde heeft, terwijl de noodzaak om een passende woning te vinden hoog is. Het gaat om mensen met psychische klachten, ziekten en lichamelijke gebreken, verslaving, ernstige schulden of relatieproblemen. De Belastingdienst stuurt de gegevens naar het adres dat bekend is in het GBA, maar zij staan bijvoorbeeld nog op een oud adres ingeschreven. Het achterhalen van inkomensgegevens van woningzoekenden en het valideren van de toewijzing door de accountant en de corporatie vergt veel tijd van corporaties. Omdat loonberekeningen niet het expertisegebied van corporaties en corporatiepersoneel is, hebben zij hier extra personeelscapaciteit voor moeten vrijmaken of aantrekken. Bovendien wordt de privacywetgeving aangescherpt, waardoor het niet wenselijk is dat corporaties over deze zeer privacygevoelige informatie beschikken. Uit het onderzoek blijkt dat de besteedde tijd door corporaties aan het passend toewijzen bijzonder hoog is.

Juridisch kader en uitvoering

De inkomensstoets is een verplichting uit artikel 46 en 48 van de Woningwet.

Oplossingsrichting

De regeldruk voor corporaties kan aanzienlijk worden verlicht wanneer een Centraal Register wordt ingericht, dat is aangesloten op de Belastingdienst. Dit Centrale Register kunnen potentiële huurders raadplegen om te bepalen of zij recht hebben op een sociale huurwoning of niet. Op deze manier verschuift de verantwoordelijkheid van het toetsen van inkomens naar een derde onafhankelijke partij, die een duidelijk uniform kader heeft om het inkomen te toetsen. Bovendien heeft deze partij wel de benodigde expertise in huis om aan de hand van loonberekeningen te bepalen of het inkomen van de huurder passend voor een woning is. Ook is het hierdoor veel eenvoudiger om aan de verscherpte eisen te voldoen vanuit privacywetgeving. Dit bespaart tijd aan de voorkant van het toewijzingsproces, maar ook bij de controle achteraf. Ook vanuit de accountants is aangegeven dat deze oplossing een aanzienlijke tijdsbesparing op kan leveren. Wanneer de potentiële huurder zelf de informatie opvraagt bij het Centrale Register en dit doorgeeft aan de corporatie, of dat het Centrale Register een bericht geeft voor akkoord of niet, kunnen naar verwachting discussies over privacy worden vermeden. Om tot een Centraal Register te komen moet Aedes samen met het ministerie van BZK het gesprek aangaan met de Belastingdienst over mogelijke uitvoering.

Betrokken partijen: Aedes, ministerie van BZK en de Belastingdienst

Kwantificering potentiële regeldrukreductie

Naar inschatting levert het voorstel een reductie op van minimaal 30% en maximaal 40% van de tijdsbesteding voor het uitvoeren van de inkomstenstoets. Omdat ook de accountantscontrole eenvoudiger wordt, geldt ook een reductie van naar schatting 10% voor de hoogte van de externe kosten. Dit komt in totaal neer op een reductie van minimaal € 4.080.000 en maximaal € 5.400.000.

Het verbetervoorstel heeft ook effect op de tijdsbesteding voor overleg met intermediairs omdat deze veel moeite hebben met het toetsen van inkomens. De hoogte van dit effect is echter lastig in te schatten.

Het inrichten zal ook kosten met zich mee brengen. Zowel initieel voor het inrichten van het register als structureel voor het onderhoud. Deze kosten zijn vooraf echter niet in te schatten.

12. Geef ruimte voor administratieve onvolkomenheden

Situatiebeschrijving

Corporaties moeten van de woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens minstens 95 procent toewijzen aan een huurwoning met een kale huur tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag¹⁴. Daartoe moet de corporatie eerst de gegevens over het inkomen en de huishoudensamenstelling van de woningzoekende toetsen. De beleidsruimte van de overige 5 procent is geboden om in individuele gevallen waarin de corporatie dit nodig acht huurtoeslaggerechtigden toch een niet-passende toewijzing te doen.

Probleemstelling

Corporaties hebben de mogelijkheid om voor 5% van het aantal toewijzingen een uitzondering te maken en niet passend toe te wijzen. Echter, daarbij wordt nu wel de eis gesteld dat het dossier op zich compleet is, inclusief de berekening van de inkomensgegevens en dat is niet altijd goed mogelijk. Bij een deel van de inkomstenstoetsen kan namelijk geen gebruik worden gemaakt van de jaaropgaven van de Belastingdienst en moeten berekeningen handmatig worden gemaakt aan de hand van recente loonstroken of andere gegevens. De Belastingdienst stuurt de gegevens naar het adres dat bekend is in het GBA, maar zij staan bijvoorbeeld nog op een oud adres ingeschreven. Bovendien is in de interviews naar voren gekomen dat de woningzoekende de administratie niet altijd even goed op orde heeft, terwijl de noodzaak om snel een passende woning te vinden hoog is. Het gaat om mensen met psychische klachten, ziekten en lichamelijke gebreken, verslaving, ernstige schulden of relatieproblemen. Het achterhalen van inkomensgegevens van woningzoekenden en het valideren van de toewijzing door de accountant, waarbij geen ruimte voor fouten wordt getolereerd (in verband met de eerdergenoemde 0-procent rapporteringstolerantie), vergt veel tijd van corporaties en accountants. De 5% vrije ruimte kan uitkomst bieden om de (dreigende) administratieve onvolkomenheden in de verantwoording over de toewijzingen op te lossen.

Juridisch kader en uitvoering

De inkomstenstoets is een verplichting uit artikel 46 en 48 van de Woningwet.

¹⁴ De aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 592,55 euro per 2017 en de aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens wordt 635,05 euro per 2017.

Oplossingsrichting

Uit het onderzoek blijkt dat de lastendruk voor corporaties aanzienlijk gereduceerd kan worden wanneer het mogelijk wordt gemaakt dat corporaties de 5% vrije ruimte in mogen zetten om (dreigende) administratieve onvolkomenheden in de verantwoording over de toewijzingen op te lossen. Bovendien blijkt uit diverse interviews dat dit de dienstverlening richting potentiële huurders verder zou verbeteren. Immers echte probleemgevallen kunnen snel en adequaat worden bediend, zonder dat de administratie van de woningzoekenden geheel compleet is. De accountant voert ook voor deze 5% een toets uit, in lijn met de volledigheidstoets en juistheidstoets. Zolang deze binnen de bandbreedte van 5% valt, hoeft de accountant hier echter verder geen betekenis aan te geven aangezien het evident is dat deze woningzoekende tot de doelgroep behoort.

Kwantificering potentiële regeldrukreductie

De reductie voor dit voorstel overlapt deels met de reductie berekend in voorstel 11 'Richt en centraal register in'. Ook daar wordt de controle van de accountant al eenvoudiger omdat de inkomensvoetsing anders wordt geregeld. Om overlap te voorkomen wordt hier geen additionele regeldruk opgenomen.

13. Stel een lijst samen met vrijgestelde intermediairs

Situatiebeschrijving

Van intermediaire verhuur is sprake wanneer een corporatie sociale woonruimte verhuurt aan, bijvoorbeeld, een zorginstelling en de zorginstelling de woonruimte vervolgens onderverhuurt aan haar cliënten. Bij intermediaire verhuur is de reeds genoemde inkomensvoets van toepassing en moet de corporatie hierover jaarlijks verantwoording afleggen. Het beoogde doel van deze bepaling is het voorkomen van betalingsproblemen van huurders, het beperken van de uitgaven aan huurtoeslag en het voorkomen van ongeoorloofde staatsteun aan huishoudens die niet tot de doelgroep behoren.

Probleemstelling

Uit het onderzoek blijkt dat het afleggen van verantwoording over de verhuur via intermediairs tot gevolg heeft dat corporaties veel tijd moeten steken in het verkrijgen van de juiste gegevens bij de intermediairs. Corporaties doen aan intermediaire verhuur om te zorgen dat zwakkeren op de woningmarkt toch huisvesting hebben. Het zijn mensen die een vorm van begeleiding en hulp nodig hebben. Ook is uit de interviews naar voren gekomen dat sommige corporaties niet meer via intermediairs willen verhuren, aangezien de verantwoording zoveel moeilijkheden met zich meebrengt. Bij intermediaire verhuurders gaat het immers veelal om doelgroepen waarbij het moeilijk is om het inkomen te toetsen, maar waarbij het evident is dat ze voor de desbetreffende woonruimte in aanmerking komen. Het gaat om mensen met psychische klachten, ziekten en lichamelijke gebreken, verslaving, ernstige schulden of relatieproblemen. Ze lopen vast in hun leven en hebben behoefte aan hulp. Zorginstellingen streven ernaar kwetsbare mensen weer zelfredzaam en zelfstandig te maken en hen niet tot het einde van hun begeleidingstraject in een zorginstelling te laten wonen. Ze helpen hen bij het herpakken van de regie over hun leven, zodat ze kunnen terugkeren naar de reguliere samenleving. Bovendien zijn de processen en de medewerkers bij intermediaire verhuurder niet adequaat ingericht om dit te toetsen, het is immers niet hun kerntaak. De wet biedt al een aantal uitzonderingen die in het BTIV zijn opgenomen. De mogelijkheid om met een bestuursverklaring verantwoording af te mogen leggen biedt maar in beperkte mate een oplossing voor dit probleem. Bij langduriger verblijf/bewoning, waarbij cliënten huur betalen voor de woning aan de zorginstellingen is de bestuursverklaring niet voldoende.

Juridisch kader en uitvoering

De inkomstenstoets is een verplichting uit artikel 46 en 48 van de Woningwet.

Oplossingsrichting

Op basis van het onderzoek wordt de aanbeveling gedaan om een lijst op te stellen met intermediairs die vrijgesteld worden van de inkomstenstoets. Intermediairs (stichtingen) die woningen van corporaties verhuren aan huurders, waarbij het geen toegevoegde waarde heeft om het inkomen te controleren omdat deze zelden boven de grens ligt en zeer moeilijk is te verkrijgen, bijvoorbeeld instellingen die mensen met psychische klachten, verslaving of ernstige schulden begeleiden kunnen zich hiervoor aanmelden. Deze uitgezonderde intermediairs kunnen in een lijst worden opgenomen in de regelgeving. Periodiek kan deze lijst worden geactualiseerd.

Betrokken partijen: Ministerie van BZK, intermediaire verhuurders en Aedes

Kwantificering potentiële regeldrukreductie

De regeldrukreductie als gevolg van dit verbetervoorstel hangt af van welke instanties er uiteindelijk op deze lijst terecht komen. Daardoor is de regeldrukreductie lastig in te schat. Aangenomen wordt dat het verbetervoorstel maximaal 20% van de regeldruklasten wegneemt voor het structurele overleg met intermediairs. Dit komt neer op een bedrag van € 611.000.

14. Schaf de markttoets af bij transacties tussen corporaties

Situatiebeschrijving

Wanneer een corporatie een niet-DAEB-investering wil doen en de gemeente die investering noodzakelijk vindt, moet eerst een markttoets plaatsvinden. Het beoogde doel van de markttoets is te bepalen of er een marktpartij is die de niet-DAEB activiteit kan en wil uitvoeren. Dit ter voorkomen van marktverstoring.

Probleemstelling

Wanneer een corporatie een complex wil overnemen van een collega corporatie en er (deels) sprake is van niet-DAEB vastgoed moet een markttoets, financiële toets en een rendementstoets plaatsvinden. Dit heeft geen toegevoegde waarde wanneer onder het complex bijvoorbeeld parkeerplaatsen of BOG in de plint zit, of wanneer twee hoekwoningen binnen een rij woningen niet-DAEB zijn. De verwachting is dat commerciële partijen geen interesse hebben in dit soort specifieke onderdelen, aangezien dit geen strategische waarde heeft. Ook zal de overnemende corporatie niet een complex willen overnemen waar een klein plukje vastgoed uit is onttrokken.

Bovendien zal de gemeente hiervoor een markttoets moeten uitschrijven, terwijl vanuit gemeentelijk perspectief niets wezenlijks verandert wanneer een complex een andere corporatie als eigenaar krijgt. In de interviews is naar voren gekomen dat de gemeente geen voorkeur heeft welke corporatie het complex in haar bezit heeft, terwijl de transactie voor de corporaties een strategisch voordeel oplevert. Uit het onderzoek blijkt dat het voor corporaties dan ook heel veel tijd kost om de gemeente tot het uitschrijven van een markttoets te bewegen. Immers ook de gemeente ziet het nut niet, aangezien er gezocht moet worden naar een commerciële partij die specifiek interesse heeft in (bijvoorbeeld) alléén de parkeerplaatsen, of twee hoekwoningen.

Momenteel zijn corporaties vanwege deze markttoets zeer terughoudend met dit type transacties, terwijl het voor de bedrijfsvoering en lokale verankering tot een verbetering zou leiden.

Juridisch kader en uitvoering

De markttoets is een verplichting uit artikel 44c van de Woningwet.

Oplossingsrichting

Uit het onderzoek blijkt dat het afschaffen van de markttoets bij transacties tussen corporaties de administratieve lastendruk zou reduceren. Het wordt door respondenten vreemd gevonden dat de markttoets geldt bij de aankoop van niet-DAEB van een andere corporatie, terwijl er niets verandert aan 'het bezit van de sector'. Een aanbeveling is om de markttoets af te schaffen wanneer het gaat om een transactie tussen corporaties. Een belemmering kan zijn dat de markttoets een politieke keuze is. Het afschaffen van deze toets kan hiermee politiek gevoelig liggen.

Betrokken partijen: Ministerie van BZK

Kwantificering potentiële regeldrukreductie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan er geen goede inschatting worden gemaakt van de potentiële regeldrukreductie die dit voorstel oplevert omdat de huidige regelgeving transacties binnen deze context belemmert waardoor er geen administratieve lasten berekend zijn. De tijdsbesteding voor de markttoets ten aanzien van niet-DAEB investeringen is geen goede basis voor een inschatting omdat deze markttoets binnen een heel andere context speelt.

15. Haal de overlap uit de visitaties

Situatiebeschrijving

Visitaties bieden inzicht in de prestaties van corporaties en dragen daarmee bij aan de legitimatie van corporaties. Het beoogde doel van een visitatie is het beoordelen van de maatschappelijke prestaties van corporaties op de terreinen van de maatschappelijke opgaven, de ambities, het vermogen en de governance. Corporaties leggen zo verantwoording af en kunnen hun prestaties verbeteren.

Probleemstelling

Uit het onderzoek blijkt dat er met de komst van de herziene Woningwet veel overlap is tussen de verplichte vierjaarlijkse visitatie voortkomend uit de Woningwet en de verantwoording die hierover moet worden afgelegd aan Aw. Dit is ingegeven doordat in de Woningwet de doelstelling om legitimatie te bevorderen geborgd is middels prestatieafspraken.

Daarnaast is door corporaties aangegeven dat er een overlap zit tussen de gegevens die voor de visitatie worden aangevraagd en gegevens die reeds beschikbaar zijn in de Aedes Benchmark.

Juridisch kader en uitvoering

De visitatie is een verplichting uit artikel 53a van de Woningwet.

Oplossingsrichting

Om de overlap tussen de visitatie en de verantwoording die nu moet worden afgelegd aan Aw te minimaliseren, is het zinvol dat de Aw en Stichting Visitatie (SVWN) hun benodigde informatie op elkaar afstemmen. De Aw dient op grond van haar opdracht de eigen verantwoordelijkheid te nemen voor het toezicht op onder andere de governance en financiering en kan tegelijk een complementaire verhouding creëren met de SVWN. Dubbel werk dient te worden voorkomen.

Daarnaast kan SVWN steunen op reeds bestaande gegevens uit de Aedes Benchmark en dVi om de dubbele gegevens opvraag te reduceren.

Betrokken partijen: Aw, Aedes en SVWN

Kwantificering potentiële regeldrukreductie

De regeldrukreductie als gevolg van dit verbetervoorstel hangt af van hoe de overlap wordt weggenomen. Als de overlap aan de kant van SVWN wordt weggenomen heeft het voorstel impact op de hoogte van de regeldruklasten van de visitatie. Echter als de overlap aan de kant van Aw wordt weggenomen, dan heeft het voorstel op de hoogte van de regeldruklasten vanuit Toezicht en Bewind. Naar inschatting levert het verbetervoorstel een reductie op van minimaal 10% en maximaal 20% van de kosten van de visitatie. Dit komt neer op een bedrag van minimaal € 388.000 en maximaal € 757.000.

16. Verbeter het besluitvormingsproces bij verenigingen

Situatiebeschrijving

Bij de behandeling van de Veegwet wonen is een amendement aangenomen (TK 2016 2017, 34 468, nr. 17) dat tot doel heeft de positie van de algemene ledenvergadering (hierna: ALV) bij toegelaten instellingen die verenigingen zijn ten opzichte van de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) te versterken. Met de gewijzigde wet moet de ALV in de gelegenheid worden gesteld om binnen een redelijke termijn schriftelijk advies te geven over (bepaalde) besluiten die door de RvC worden goedgekeurd. De RvC kan gemotiveerd afwijken van het advies. Daarnaast is de ALV een adviesrecht toegekend ten aanzien van de benoeming van een bestuurder.

Probleemstelling

Met de uitbreiding van de rol van de ALV bij verenigingen is een extra element toegevoegd aan het besluitvormingsproces.

Goedkeuring door de RvC van bestuursbesluiten c.q. de benoeming van een bestuurder zal als gevolg van de wettelijke norm bewerkelijker worden en besluitvorming ter zake zal complexer worden en aanmerkelijk meer tijd kosten. Besluiten kunnen privaatrechtelijk nietig zijn als de ALV onvoldoende in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze te geven en hiermee ontstaat een risico van afspraken tussen bestuur en ALV. Het feit dat onduidelijk is in welke gevallen de ALV voldoende in de gelegenheid is gesteld om advies uit te brengen, brengt rechtsonzekerheid met zich mee.

Naar de letter van de wet zal een ALV schriftelijk moeten adviseren. Dit betekent dat voor alle (voorgenomen) besluiten van de RvC waarop deze wettelijke bepalingen zien, dan wel voor onderwerpen waarvoor de toegelaten instelling zelf statutair heeft bepaald dat een goedkeuringsbevoegdheid bij de RvC is belegd, een ALV bijeen geroepen moet worden. Hiervoor gelden vrijwel altijd oproepingstermijnen. De praktijk bij verenigingen is tot op heden dat een of twee ledenvergaderingen per jaar worden gehouden. Dat aantal zou in de nieuwe situatie moeten worden verhoogd tot wellicht 8 à 10 keer per jaar. Ook de wijze waarop feitelijk de ledenvergadering een schriftelijk advies formuleert, is in de wet niet nader uitgewerkt. Een schriftelijk advies van de ALV is dus formeel een besluit van de ALV. Dat betekent dat er een voorstel moet liggen, maar de vraag is wie dat formuleert. Doet het bestuur of de RvC dat? Zowel de complexiteit van de betreffende onderwerpen als de feitelijke gemiddelde opkomst bij ledenvergaderingen van de betreffende verenigingen doen de vraag rijzen hoe werkbaar dit is, en hoe realistisch de verwachting dat het huidige besluitvormingsproces met een ALV ordentelijk zal verlopen.

Juridisch kader en uitvoering

De uitbreiding van de rol van de ALV is geregeld in artikel 25, vierde en vijfde lid (benoeming bestuurder) en artikel 26, lid een tot en met drie (goedkeuring majeure besluiten) van de Woningwet.

Oplossingsrichting

Geadviseerd wordt om verenigingen zelf zoveel mogelijk de vrijheid te geven vorm en inhoud te geven aan deze wettelijke norm. Denkbaar is dat het bestuur van de betreffende verenigingen de leden informeert over voorgenomen besluiten en leden de keus laat of zij gebruik wensen te maken van de bevoegdheid om ter zake een ALV bijeen te (doen) roepen volgens de regels die de eigen statuten hieraan stellen. Wanneer de leden in de voorgestelde oplossingsrichting ervan afzien om van de geboden gelegenheid gebruik te maken, komt een aantal van bovengenoemde bezwaren niet aan de orde. Het aantal ledenvergaderingen zal zo kunnen worden beperkt.

3.3 Concluderend

Het reductiepotentieel van de verbetervoorstellen bedraagt 16% tot 31% van de structurele regeldruk

Op basis van de bovenstaande tabel blijkt dat de potentiële reductie van de structurele regeldruk door implementatie van de voorstellen, tussen de € 14,2 en € 28,0 miljoen per jaar ligt. Dit is 16% tot 31% van de gemeten structurele regeldruk. De voorstellen die de meeste bijdrage leveren aan het beperken van de regeldruk en het verminderen van ongewenste bijeffecten van de Woningwet, zijn:

- Beperken van de gegevensuitdraag dVi en dPi.
- Het hanteren van één waarderingsmethodiek.
- Een centraal register voor inkomenstoetsen.

Genoeg tijd voor implementatie kan eenmalige kosten in de toekomst beperken

Op de reeds gemaakte eenmalige kosten kan geen reductie meer worden gerealiseerd. De lessen die hier zijn geleerd kunnen wel voorkomen dat de eenmalige kosten bij toekomstige aanpassingen in wet- en regelgeving aanzienlijk toenemen. De belangrijkste stap hierbij is om voldoende tijd te nemen voor een goede implementatie.

Alle stakeholders waren bereid constructief mee te werken aan oplossingen

In het onderzoek is met alle verschillende stakeholders gesproken over de mogelijkheden om de regeldruk te verminderen. Alle stakeholders hebben hier constructief aan meegewerkt. Dat deze groepen constructief met elkaar in overleg blijven is een belangrijke voorwaarde om te zorgen dat verbetervoorstellen ook daadwerkelijk worden geïmplementeerd en de regeldruk vermindert.

4 Vergelijking met andere sectoren

Dit hoofdstuk bevat de resultaten van een analyse van regeldruk in de onderwijssector en de zorgsector. Dit zijn sectoren waarbij via de overheid een sterke regulatie plaats vindt en daardoor regeldruk ontstaat¹⁵. Net als in de corporatiesector is dit in de afgelopen jaren een actueel probleem. In deze paragraaf is een beschrijving gegeven van regeldruk in deze sectoren en hoe daarmee is omgegaan.

4.1 Onderwijssector

De onderwijssector is een van de semioverheden waarbij regeldruk een belangrijk en actueel onderwerp is, mede omdat regeldruk een van de bepalende factoren is die de hoge werkdruk in het onderwijs veroorzaakt. Er zijn de afgelopen jaren verschillende onderzoeken uitgevoerd naar regeldruk in de onderwijssector. In deze paragraaf staan de resultaten van een tweetal onderzoeken beschreven, die zijn uitgevoerd op het gebied van regeldruk in de onderwijssector. Per onderzoek is beschreven wat de resultaten uit het onderzoek waren, welke verbetervoorstellen er uit het onderzoek naar voren kwamen, op welke manier deze verbetervoorstellen zijn geïmplementeerd en op welke manier de onderzoeksresultaten wel of niet vergelijkbaar zijn met de corporatiesector.

4.1.1 Regeldruk in het primair onderwijs

Dit onderzoek¹⁶ is onderdeel van de Regeldrukagenda Onderwijs 2014-2017. In deze agenda zijn afspraken gemaakt door het ministerie van OCW en de sectororganisaties om gezamenlijk in actie te komen om onnodige regeldruk aan te pakken.

Het doel van dit onderzoek was om inzicht te verkrijgen in de registratieverplichtingen van schoolleiders, leerkrachten en ondersteunend personeel in primair onderwijs. Het onderzoek was gericht op kwalitatieve resultaten en niet op het berekenen van de regeldruk. Uit dit onderzoek volgt dat de problematiek rondom regeldruk in het primair onderwijs vergelijkbaar is met de problematiek waar de corporatiesector mee kampt. Het gaat bijvoorbeeld om het dubbel aanleveren van informatie, te veel details worden uitgevraagd, onduidelijkheid over de inhoud van registraties, niet werkende registratiesystemen en het ontbreken van koppelingen tussen registratiesystemen.

Oplossingen die werden aangedragen zijn onder andere:

- Maak het mogelijk om naar andere bronnen te verwijzen.
- Meer vertrouwen op oplossingen en ideeën van scholen zelf.
- Een andere planning voor de deadline van het jaarverslag/jaarplan aanhouden.
- Een kritische beschouwing van de gevraagde informatie.
- Meer integratie van en compatibiliteit tussen systemen.

¹⁵ In de zorgsector hebben zorgaanbieders veel verplichtingen in de relatie met zorgverzekeraars. Hoewel zorgverzekeraars commerciële partijen zijn, wordt dit wel als regeldruk ervaren door de zorgaanbieders.

¹⁶ Regioplan in opdracht van de Werkgroep regeldrukagenda en het ministerie van OCW, 2016.

Implementatie verbeteringsvoorstellen

Hoewel de problematiek in het primair onderwijs gelijkenissen vertoont met de corporatiesector, is de herkomst van de ervaren regeldruk voor een groot deel de interne organisatie. De implementatie van de oplossingsrichtingen die uit het onderzoek voortkwamen is dan ook vooral gericht op de interne regeldruk. Deze zijn:

- Investeren in sterk leiderschap van schoolleiders en het versterken van de positie van leraren. Deze onderwerpen staan centraal in de lerarenagenda en bestuursakkoord.
- Traject 'Operatie Regels Ruimen'. In dit traject krijgen scholen hulp van een team van experts om de interne regeldruk aan te pakken en te verminderen.

4.1.2 Regeldruk voor OCW-instellingen totaal

Dit onderzoek¹⁷ is uitgevoerd voor alle onderwijs-, cultuur- en wetenschapsinstellingen. Het doel van het onderzoek was om inzicht te krijgen in de totale potentiële, feitelijke en gepercipieerde regeldruk (subjectieve beleving) die op OCW-instellingen drukt. Hierbij is gekeken naar alle wet- en regelgeving waar een instelling mee te maken heeft.

Een nadere analyse van de sector overstijgende irritaties laat zien dat de instellingen zich vaak niet zozeer ergeren aan de inhoud van regelingen, maar veel meer aan de uitvoering. Problematisch is dat er weinig capaciteit is en er geen middelen zijn om de regelingen te implementeren. Men is het er bijvoorbeeld mee eens dat er iets moet worden gedaan aan de arbeidsomstandigheden, maar heeft geen middelen om het aan te pakken. Zeker wanneer er druk vanuit de uitvoeringsinstelling wordt opgevoerd leidt dat tot irritaties. De instellingen ergeren zich dan ook eerder aan de uitvoeringsinstellingen (Arbeidsinspectie en vooral UWV) dan aan de regelingen zelf. Bovendien speelt vrij vaak mee dat de vorm van de regelgeving het nakomen van de verplichtingen bemoeilijkt (complexe vraagstelling bij informatieverplichtingen, ingewikkelde juridische terminologie, te veel regelgeving waardoor men het overzicht verliest, enzovoort). Het komt ook voor dat regelgeving van verschillende regelgevers niet parallel loopt, waardoor de instelling in een soort patstelling terechtkomt. Met name bij de lagere regelgeving (gemeenten) kan dit voorkomen. Ook blijkt dat de snelle invoering van regelingen tot irritatie leidt.

De focus van het onderzoek was het in kaart brengen van de regeldruk, er zijn concrete verbetervoorstellen in opgenomen. Het onderzoek is een nulmeting die de eerste stap vormt van het projectplan 'OCW Ontregelt'. In de tweede stap is OCW nagegaan hoe voor de bestaande wet- en regelgeving de regeldruk voor OCW-instellingen gereduceerd kon worden. De derde stap betrof het opnieuw inrichten van de wet- en regelgeving dusdanig dat de regeldruk minimaal was. Uiteindelijk zijn er in totaal ongeveer 700 van de 1110 ministeriële regelingen geschrapt die geen juridische grondslag meer hadden of niet meer relevant waren.

Reductiemaatregelen

De reductiemaatregelen die zijn genomen bestaan voor een gedeelte uit intrekkingen en aanpassingen van de regelgeving. De reductiemaatregelen die in de tweede stap zijn genomen zorgden voor een reductievermindering van ongeveer 10 procent¹⁸. Een aantal reductiemaatregelen die zijn geïmplementeerd voor de onderwijssector hebben wel over-

¹⁷ ECORYS-NEI in opdracht van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, 2004.

¹⁸<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/dossier/29546/kst-29546-6?resultIndex=41&sort-type=1&sortorder=4>

eenkomsten met de verbetervoorstellen die in dit onderzoek worden voorgesteld. De reductiemaatregelen die zijn genomen ter vermindering van de regeldruk zijn onder andere:

- Minder fysiek toezicht maar elektronisch toezicht voor goed presterende instellingen.
- Informatie toezichthouders bundelen.
- Vermindering bevraginglast inspectie.
- Invoering elektronisch jaarverslag.
- Vereenvoudiging proces indicatiestelling LGF.
- Afschaffen en vervallen van diverse regelingen en besluiten.
- Bundeling subsidies. Door de bundeling van subsidies zijn instellingen minder tijd kwijt aan het aanvragen van subsidies.
- Invoering Studielink. Dit was een grootschalig gezamenlijk automatiseringsproces waarmee gegevensstromen omtrent studievoortgang, bekostiging, graadverlening en CRI gekoppeld konden worden aan het onderwijsnummer. Dit zorgde voor een enorme efficiëncyslag in de gegevens aanlevering.

4.2 Zorgsector

Er zijn diverse onderzoeken gedaan naar de wijze waarop regeldruk speelt in de zorgsector. Voor dit onderzoek zijn twee rapporten geselecteerd die dit voor twee sectoren binnen de zorg nader beschrijven. Belangrijk hierbij is dat de onderzoeken zowel ingaan op de opbouw van de regeldruk als de manieren waarop deze kunnen worden verminderd.

4.2.1 KAR onderzoek GGZ

In opdracht van GGZ Nederland is voor een drietal sub sectoren bepaald welk aandeel regeldruk heeft op de kosten van de organisaties. Dit betrof de regeldruk inclusief de verplichtingen richting zorgverzekeraars. De meeste kosten die voortkomen uit regeldruk zijn verbonden aan de verplichtingen rond het indienen van declaraties. Zorgverzekeraars vragen hiervoor veel (gedetailleerde) informatie op basis van contracten die elk jaar opnieuw moeten worden afgesloten. Dit betreft zowel gegevens over de inrichting van de zorg, de specifieke behandeling van de patiënten als algemene kwaliteitsindicatoren.

De voornaamste voorstellen om deze regeldruk te beperken, kennen deels herkenbare punten ten opzichte van de voorstellen voor de Woningwet. Voorbeelden hiervan zijn:

- Zorg voor uniforme definities en eisen en maak daarmee een uniforme gegevensuitvraag.
- Beperk de gegevensuitvraag tot het noodzakelijke.
- Maak het mogelijk contracten voor meerdere jaren af te sluiten.
- Sta een (beperkt) foutenpercentage toe.
- Combineer verschillende controles.
- Zorg voor een portaal voor de verwerking van de gegevens.

Bij de uitvoering van het onderzoek zijn alle stakeholders betrokken. Uiteindelijk heeft dit echter niet geleid tot een actieve implementatie van de voorstellen. De oorzaak hiervan ligt in het gegeven dat de partijen bij de afsluiting van het onderzoek niet verder gezamenlijk zijn opgetrokken om te komen tot een concreet implementatieplan.

4.2.2 KAR onderzoek apotheken

In opdracht van de apothekers is een onderzoek uitgevoerd naar het aandeel van de regeldruk voor apothekers en de mogelijkheden om die te beperken. De meeste regeldruklasten komen voort uit de verplichtingen rond de verwerking van recepten. Hiervoor zijn verschillende wetten en regels die invloed hebben op de wijze dat dit wordt uitgevoerd. Het betreft verplichtingen ter bescherming van de gezondheid van de patiënt, maar bijvoorbeeld ook de privacyregelgeving.

De voornaamste voorstellen om deze regeldruk te beperken, kennen deels raakvlakken met de voorstellen voor de Woningwet. Voorbeelden hiervan zijn:

- Zorg voor een goede analyse vooraf van de effecten van nieuwe verplichtingen tot op het niveau van de uitvoeringspraktijk en beperk het aantal wijzigingen.
- Vereenvoudig de gegevensuitvraag tussen zorgverzekeraars en apothekers.
- Zorg voor eenduidige begrippen en definities.
- Optimaliseer de systemen voor de verwerking van declaraties om fouten te voorkomen en de verwerking te versnellen.
- Beperk de kwaliteitseisen tot die ook echt toegevoegde waarde hebben.

Bij de uitvoering van het onderzoek zijn alle stakeholders betrokken. Deze zijn bij afronding van het project ook gezamenlijk verder gegaan om concrete afspraken te maken over de concrete implementatie van de voorstellen.

4.3 Concluderend

Op basis van de bovenstaande beschrijvingen is duidelijk dat een directe vergelijking tussen sectoren lastig is. Verschillende uitgangspunten van de onderzoeken, verschillende typen regelgeving en doelgroepen maken het moeilijk om een helder beeld te krijgen van de relatieve omvang van de regeldruk. Wel is duidelijk dat instellingen in de onderwijs- en zorgsector ook te maken hebben met hoge (ervaren) regeldruk en dat een deel van deze regeldruk een vergelijkbare herkomst heeft. Het betreft het verzamelen, bijhouden en rapporteren van gegevens over de wijze hoe maatschappelijk geld doelmatig en efficiënt wordt ingezet.

De problematiek die hieruit voortkomt is ook deels vergelijkbaar: er wordt, meestal door uitvoeringsorganisaties, te veel en te gedetailleerd om informatie gevraagd, er zijn veel onduidelijkheden over de uitvraag en de ICT-systemen, die de uitvraag moeten ondersteunen, werken niet voldoende.

De oplossingen om de regeldruk die hieruit voortkomt te verminderen, zijn wel weer verschillend. Deze moeten specifiek worden toegespitst op de sector. Dienen de problemen in het onderwijs te worden aangepakt via de interne organisatie, zo moeten in de zorgsector en bij de corporaties afspraken worden gemaakt met de betrokken uitvoeringsorganisaties. Een verschil hierbij is wel dat zorgaanbieders en zorgverzekeraars een directe financiële relatie hebben omdat de financiering van de zorg hier direct van afhankelijk is.

Wat wel duidelijk is geworden is dat, ongeacht de specifieke aspecten van de sectoren en de regeldruk, het meest belangrijke is om dit te doen in goed overleg met de betrokken partijen. Alleen gezamenlijk kunnen de betrokken partijen werken aan een serieuze reductie van de (ervaren) regeldruk.

Bijlagen bij rapportage:

| | | |
|------|----------------------------------|----|
| I | Projectorganisatie | 48 |
| II | Werkwijze van het onderzoek | 50 |
| III | Detailweergave per onderwerp | 53 |
| IV | Wijzigingen Veegwet wonen | 67 |
| V | Overzicht beleidsregels WSW & Aw | 68 |
| VI | Regeldruk voor de Woningwet 2015 | 73 |
| VII | Voorbeelden bij voorstel 8 | 74 |
| VIII | Longlist verbetervoorstellen | 76 |

I Projectorganisatie

In deze bijlage is toegelicht welke partijen bij het project 'Effecten van de Woningwet op regeldruk voor corporaties' zijn betrokken. Opdrachtgevers vanuit Aedes waren Paul Minke en Jasper Willems.

Het project werd begeleid door een klankbordgroep bestaande uit vertegenwoordigers vanuit de corporaties en toezichhouders. De samenstelling van de klankbordgroep is hieronder weergegeven.

Tabel 6. Klankbordgroep¹⁹

Organisatie

Aedes

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Haag Wonen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Patrimonium Urk

Rochdale

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Wooncompagnie

Woonconcept

Woonpalet

Woonpartners Midden-Holland

¹⁹ Vanwege de wisselende samenstelling van de klankbordgroep zijn in deze tabel alleen de namen van de organisaties opgenomen.

Het onderzoek is uitgevoerd door Sira Consulting B.V.. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de samenstelling en rolverdeling van het projectteam.

Tabel 7. Projectteam

| Medewerker | Rol |
|------------------------|--------------------------|
| Peter Bex | Projectverantwoordelijke |
| Patrick van der Poll | Projectleider |
| Joland van der Heijden | Kwaliteitsbewaking |
| Eva de Beet | Projectmedewerker |

II Werkwijze van het onderzoek

Fase 1. Voorbereiden en afbakening

Het doel van fase 1 was om de projectaanpak in overleg met de opdrachtgever en de klankbordgroep concreet uit te werken. Daarnaast was het doel om een voorlopige kwalitatieve inventarisatie op te stellen van de regeldruk voor corporaties die herleidbaar is naar wettelijke bepalingen en uitvoeringsregelingen.

1. Startgesprek met opdrachtgever

Het project is gestart met een overleg met de projectleiders van Aedes, waarin procesmatige en inhoudelijke afspraken zijn gemaakt. Dit is gebeurd aan de hand van de uitgebrachte offerte. Hierbij ging het onder meer om de verdeling van werk en verantwoordelijkheden, de planning en de overlegmomenten. Specifieke aandacht ging hierbij uit naar:

- De samenstelling en planning van de klankbordgroep.
- Het inrichten van de mogelijkheid voor corporaties om reacties op het onderwerp regeldruk van de Woningwet te geven op de Aedes website.

2. Identificatie van de verplichtingen

Sira Consulting heeft de verplichtingen voor corporaties geïdentificeerd die voortvloeien uit de wettelijke bepalingen in de Woningwet, de betreffende uitvoeringsregelingen en de Veegwet wonen. Hierbij hebben wij gebruik gemaakt van:

- De brongegevens van de lastendoorrekeningen die in opdracht van het ministerie van BZK voor de nieuwe Woningwet zijn gemaakt.
- De huidige wet- en regelgeving. In afstemming met BZK worden de wijzigingen geïnventariseerd die tussen de inwerkingtreding van de Woningwet en de huidige situatie, zijn doorgevoerd.
- Uitvoeringsbesluiten en beleidsregels van de Aw en het WSW waarin de specifieke uitvoering van de taken van deze organisaties richting de corporaties is beschreven. Indien nodig stemmen we dit af met deze organisaties.

Per verplichting hebben wij vervolgens kwalitatief de verwachte regeldrukgevolgen beoordeeld. Bij elke verplichting beschreven we:

- Welke werkzaamheden, tijdsbestedingen en externe kosten er vanuit de verplichtingen voortvloeien voor corporaties.
- Of sprake is van eenmalige of structurele kosten.
- Indien van toepassing beschrijven wij ook welke beleidsvariabelen van invloed zijn op de (uitvoering van) taken door corporaties.

3. Eerste bijeenkomsten van de klankbordgroep

De uitkomsten van het startgesprek en het bureauonderzoek hebben wij opgenomen in een conceptplan van aanpak. Ter afsluiting van fase 1 is dit conceptplan van aanpak samen met de klankbordgroep doorgenomen en, na eventuele bijstelling, vastgesteld.

Fase 2. Kwantificeren regeldruk

Het doel van fase 2 was het kwantificeren van de regeldruk voor corporaties die direct en indirect voortkomen uit de Woningwet (ex post) en de Veegwet wonen (ex ante).

1. Inrichten van het SKM

De gegevens die zijn verzameld in fase 2 zijn verwerkt in het SKM. Deze stap maakte duidelijk welke gegevens nog ontbreken. Deze gegevens moeten worden verzameld in de interviews van het praktijkonderzoek. Deze stap maakte ook duidelijk welke gegevens het meeste invloed hebben op de uitkomsten van de berekeningen. Dit inzicht is gebruikt om de onderwerpen voor de interviews te prioriteren.

2. Verzamelen van gegevens via interviews met bedrijven en andere stakeholders

De deskundigen van 15 geselecteerde corporaties zijn geïnterviewd om de beschikbare gegevens uit het bureauonderzoek te valideren en om de benodigde aanvullende gegevens te verzamelen. De resultaten van de interviews zijn verwerkt in het SKM.

3. Tussenrapport

De uitkomsten van de berekening van de regeldruk zijn verwerkt in een overzichtelijk en beknopt tussenrapport. Deze zijn gepresenteerd en besproken met de klankbordgroep. Tijdens deze bijeenkomst van de klankbordgroep zijn aan de hand van de uitkomsten nadere afspraken gemaakt over de opzet en uitvoering van de werksessies in fase 3.

Fase 3. Identificeren verbetervoorstellen

Het doel van fase 3 was om de verbetervoorstellen te identificeren en af te stemmen met de relevante stakeholders, zodat draagvlak ontstaat voor de oplossingen. Dit is vervolgens uitgewerkt in de eindrapportage.

1. Vaststellen costdrivers en eerste verbetervoorstellen

Fase 3 is gestart met de analyse van het SKM en de identificatie van de costdrivers. Op basis hiervan zijn de eerste verbetervoorstellen geïdentificeerd die de meeste bijdrage kunnen leveren aan de vermindering van de regeldruk voor corporaties.

2. Werksessies voor de verdere identificatie van verbetervoorstellen

Vervolgens zijn er twee werksessies georganiseerd waarin de onderzoeksresultaten en de eerste verbetervoorstellen zijn gepresenteerd en besproken. Daarna was er ruimte voor de deelnemers om verdere verbetervoorstellen aan te geven en te bediscussiëren.

Er is eerst één werksessie gehouden met vertegenwoordigers van corporaties en daarna één werksessie met vertegenwoordigers van de meest relevante stakeholders, zoals BZK, WSW, Aw en Aedes. Bij de eerste sessie ligt de nadruk op de herkenbaarheid van de resultaten en het formuleren van mogelijke verbetervoorstellen. De tweede sessie wordt hier ook voor gebruikt, maar de nadruk ligt hierbij meer op het inschatten van de kansrijkheid en effectiviteit en de mate van draagvlak.

De sessies bereiden wij zorgvuldig voor. Voor aanvang van de sessies hebben wij ervoor gezorgd dat alle deelnemers inzicht hebben in de doelstelling en werkwijze van de publiek-private expertsessie en zich inhoudelijk hebben kunnen voorbereiden.

2. Afstemmen van de resultaten

Tijdens een bijeenkomst met de opdrachtgever zijn de resultaten uit fase 3 besproken. Hiervoor stellen wij een notitie op met de uitkomsten van de werksessies en een overzicht met alle gevonden verbetervoorstellen.

Fase 4: Consolideren en adviseren

Het doel van fase 4 was om de verbetervoorstellen te identificeren en af te stemmen met de relevante stakeholders, zodat draagvlak ontstaat voor de oplossingen. Deze zijn vervolgens uitgewerkt in de eindrapportage.

1. Analyse regeldruk in andere semi-overheidssectoren

Wij hebben een analyse uitgevoerd van regeldruk in andere semi-overheidssectoren. Wij hebben dit gedaan op basis van regeldrukonderzoeken die voor deze semi-overheidssectoren zijn uitgevoerd, en onze eigen uitgebreide kennis en expertise op dit vlak. Hiervoor hebben we de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- a. Een globale scan van de verschillende typen semioverheden die mogelijk vergelijkbaar zijn met de corporaties. Op basis van deze scan is bepaald voor welke sectoren we nader kijken naar de ervaringen met regeldrukvermindering.
- b. Het samenstellen van een overzicht van de meest relevante regeldrukonderzoeken in de geselecteerde sectoren. Daarbij hebben we gekeken naar enerzijds de hoogte en verdeling van de regeldruk en anderzijds naar de verbetervoorstellen die daaruit zijn voortgekomen en de implementatie daarvan.

2. Analyse en prioritering van de verbetervoorstellen

Alle verbetervoorstellen zijn kort geanalyseerd op aard en herkomst zoals beschreven in paragraaf 3.4. Naar aanleiding van de twee werksessies hebben wij een voorstel gemaakt voor het prioriteren van de voorstellen op basis van de verwachte merkbare regeldrukvermindering en de ingeschatte kansrijkheid. Indien besproken voorstellen door meerdere partijen niet haalbaar of effectief werden geacht, zijn deze niet opgenomen in het rapport. De 16 geprioriteerde verbetervoorstellen zijn in detail uitgewerkt met als doel dat de opdrachtgever hiermee direct aan de slag kan om het proces van implementatie te initiëren.

3. Uitwerken van het eindrapport

Alle uitkomsten van het onderzoek zijn nader geanalyseerd en samengevat in een geconsolideerd concepteindrapport. Tijdens een bijeenkomst met de opdrachtgever wordt het eindrapport besproken. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in een definitieve versie van het eindrapport. Oplevering vindt plaats in overleg met de opdrachtgever.

III Detailweergave per onderwerp

In deze bijlage wordt per onderwerp de regeldruk voor corporaties beschreven. Deze beschrijving bestaat uit een weergave van de kwantitatieve resultaten en een toelichting waarin wordt aangegeven welke verplichtingen in dit onderwerp zijn opgenomen en hoe deze bijdragen aan de regeldruk. Hierbij wordt ook gekeken naar de verschillen tussen de verschillende omvangscategorieën.

Marktwaardering

Tabel 8. Overzicht regeldruk marktwaardering

| | Structurele regeldruk | Eenmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|---------------------|
| Totale regeldruk | € 25.250.000 | € 16.980.000 |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

De corporaties hebben hun grootste structurele kostenpost in het onderdeel marktwaardering. Niet alleen zijn de werknemers van de corporatie er zelf veel tijd mee kwijt, ook zijn er (meestal) externe kosten voor taxateurs en de accountant. De structurele lasten bevatten bijvoorbeeld de tijdsbesteding voor het verzamelen van gegevens en afstemming met de taxateur en accountant. Externe kosten zijn er voor de taxateur (74% van de externe kosten)²⁰, de accountant (18%) en software updates (2%). Bovendien kiezen enkele corporaties ervoor om vanwege de complexiteit externe begeleiding in te huren (4%).

Corporaties hebben ten aanzien van de eenmalige regeldruk kosten voor de overgang naar marktwaardering. Deze eenmalige regeldruk is de kosten die de corporaties de eerste periode hebben bovenop de aangegeven structurele (jaarlijkse) kosten. Ook deze kosten zijn relatief hoog ten opzichte van de andere kosten. Een deel van deze kosten komt voort uit het gegeven dat het handboek marktwaardering laat beschikbaar was en zaken met terugwerkende kracht moesten worden onderzocht. Ook hier zijn de externe kosten voor accountants en taxateurs een belangrijk onderdeel van de kosten. De incidentele lasten bestaan onder andere uit de tijdsbesteding voor de implementatie van nieuwe software en voor deelname aan cursussen en werkgroepen. Daarnaast waren er ook verschillende soorten incidentele externe kosten, zoals extra taxatiekosten (42%), het inmeten van vierkante meters (28%), accountantskosten (13%) bijvoorbeeld om te bepalen op welke wijze de gegevens moeten worden gepresenteerd, advieskosten (10%) en softwarekosten (8%).

De berekeningen zijn gemaakt aan de hand van de gemiddelde kosten van de onderzochte corporaties. Voor het bepalen van de omvang van de eenmalige en structurele kosten zijn de kosten voor eventueel achterstallig werk voor het op orde brengen van de basisgegevens en stelselwijzigingen hier niet meegenomen.

Opvallend is dat de structurele kosten hoger zijn dan de eenmalige kosten. De oorzaak hiervan ligt met name in de hoge kosten van de taxateur. Het blijft in de toekomst noodzakelijk om het bezit jaarlijks (deels) te taxeren en daarvoor dan ook een taxateur in te

²⁰ Deze kosten zijn onder andere opgedreven doordat de vraag naar taxateurs sterk is gestegen en daarmee ook de tarieven hoger zijn geworden

huren. Daarnaast blijven corporaties ook tijd en geld kwijt zijn aan de jaarlijkse aanpassingen van het handboek. Daarbij speelt ook nog dat de prijzen van accountants en taxateurs stijgen door de toenemende vraag, met name in specifieke periodes in het jaar. Zolang geen maatregelen worden getroffen om deze situatie te verbeteren zal de regeldruk structureel hoger zijn.

Corporaties mogen tijdelijk een aannemelijkheidsverklaring hanteren, waardoor ze maar 1/3 deel van hun woningen hoeven te taxeren. Deze aannemelijkheidsverklaring komt te vervallen, waardoor zij 2/3 deel van hun bezit jaarlijks zullen moeten "updaten". Van de extra kosten van de updates is een inschatting gemaakt, aangezien deze nu nog onbekend zijn. Dit leidt tot een sterke toename in de structurele kosten voor corporaties.

Verder valt op dat de spreiding tussen de minimale en maximale tijd en kosten erg groot is. Dit komt door de verschillen in de omvang van de corporaties. Naarmate het aantal huurwoningen daalt, dalen ook de kosten met name voor de belangrijkste factor: de taxateur. Daarnaast speelt ook de mate waarin er niet-DAEB activiteiten worden gedaan door de corporatie een rol. De onderstaande tabel geeft hiervan een illustratie. Daaruit blijkt dat met name de kosten per huurwoning voor de kleine corporaties relatief hoog is.

Tabel 9. Analyse regeldruk per huurwoning marktwaardering

| | Klein | Middel | Middelgroot | Groot |
|-------------|-------|--------|-------------|-------|
| Structureel | € 13 | € 8 | € 8 | € 7 |
| Eenmalig | € 14 | € 5 | € 6 | € 5 |

Kader 1. Gemiddelde regeldruklasten per huurwoning

Per huurwoning is een corporatie gemiddeld ongeveer 5 minuten interne tijdsbesteding en € 7,54 aan externe kosten kwijt voor waarden tegen de marktwaarde. De invoering van de verplichting om tegen marktwaarde te waarden heeft eenmalig gezorgd voor 4,4 minuten extra aan tijdsbesteding en € 4,28 aan externe kosten per huurwoning.

Passend toewijzen en inkomenstoets

Tabel 10. Overzicht regeldruk passend toewijzen en inkomenstoets

| | Structurele regeldruk | Eenmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|---------------------|
| Totale regeldruk | € 17.310.000 | € 4.680.000 |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

De regeldruk voor dit onderwerp betreft met name de structurele regeldruk die voortkomt uit de verplichtingen rond de inkomenstoetsing. Voor elke toewijzing van een woning is het noodzakelijk dat de corporatie controleert of het inkomen van de potentiële huurders past bij de huur van de woning. Door de vele mutaties kost dit veel tijd. Zeker wanneer potentiële huurders extra moeten worden aangespoord om de juiste gegevens aan te leveren en wanneer fraude kan worden vermoed. Zeker in stedelijke gebieden is dit laatste punt een gegeven waar medewerkers van corporaties rekening mee moeten houden en soms zelfs extra trainingen voor krijgen.

De eenmalige kosten komen voort uit de extra tijd die medewerkers kwijt zijn geweest aan de specifieke kennisname van de nieuwe Woningwet op dit onderwerp en de extra

tijd die zij het eerste jaar kwijt zijn geweest aan uitvoeren van de aangepaste verplichtingen. Met name het organiseren van de inkomstenstoetsen en de controle hierop bij intermediaire verhuurders heeft veel extra eenmalige tijd gekost.

De verschillen tussen minimale en maximale tijdsbesteding en externe kosten zijn met name een resultaat van het aantal mutaties en daarmee vooral gerelateerd aan de omvang van de corporaties in vhe's. Meer te verhuren eenheden, geeft meer mutaties en daarmee ook meer toetsing. Ook de mate waarin corporaties gebruik maken van intermediaire verhuurders speelt hierbij een rol. Ook hier zien we dat dit meer speelt bij grotere corporaties.

Kader 2. Gemiddelde regeldruklasten per toewijzing

Een corporatie is gemiddeld 1 uur en 40 minuten interne tijdsbesteding en €4,50 aan externe kosten kwijt per toewijzing. Het gaat alleen om de toewijzingen van woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Jaarlijks worden ruim 200.000 gereguleerde huurwoningen aan huishoudens toegewezen.

De corporaties die woningen via intermediairs verhuren zijn gemiddeld 456 uur per jaar kwijt aan overleg met intermediairs die moeten voldoen aan de regels voor passend toewijzen. Het is onbekend om hoeveel verhuureenheden dit gaat.

De kosten per vhe voor grotere corporaties dalen niet veel ten opzichte van de andere corporaties van een kleinere omvang. Dit laatste punt volgt uit het feit dat de hoogte van deze regeldruk nauw samenhangt met de inkomstenstoetsing en deze hangt weer nauw samen met het aantal vhe's. Een verdere verklaring is dat grotere corporaties ook meer met intermediaire verhuurders werken. De regels hiervoor leiden tot extra tijd voor het verzamelen van de gegevens bij de intermediaire verhuurders en de controle hierop door de accountant. Dit kost met name veel tijd omdat intermediaire verhuurders vaak niet zijn toegerust om dergelijke toetsen uit te voeren en dit vast te leggen. Een laatste verklaring voor dit punt is dat grotere corporaties relatief vaker in stedelijke gebieden opereren. Daar kan de inkomstenstoetsing meer tijd kosten door bijvoorbeeld het meer voorkomen van fraude met inkomensverklaringen.

De laatste genoemde punten veroorzaken ook de piek in de lasten voor middelgrote corporaties. Deze organisaties hebben al wel te maken met extra kosten voor bijvoorbeeld intermediaire verhuurders en stedelijke problematiek, maar verdelen deze kosten over minder vhe's.

Prestatieafspraken

Tabel 11. Overzicht regeldruk prestatieafspraken

| | Structurele regeldruk | Eenmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|---------------------|
| Totale regeldruk | € 10.300.000 | Niet van toepassing |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

Dit betreft voor een groot deel de prestatieafspraken die corporaties maken met gemeenten. Dit kost jaarlijks tijd voor het bespreken van de gemaakte afspraken en de vooruitzichten voor de komende periode. De daadwerkelijke tijd kan per corporatie sterk verschillen afhankelijk van het aantal gemeenten waarin de corporatie actief is en de relatie met gemeente(n). Naarmate een gemeente meer detailafspraken wil maken en/of

de corporatie en gemeente een moeizame relatie hebben, neemt de tijd voor de onderhandelingen toe.

In dit onderwerp zijn ook de kosten meegenomen voor het professionaliseren van de huurdersorganisaties. Dit betreft met name externe kosten voor het inhuren van adviseurs en het organiseren van cursussen. Hiermee proberen corporaties deze organisaties te helpen met het kunnen uitvoeren van de taken die zij hebben gekregen door de Woningwet.

Er zijn in het onderzoek geen specifieke eenmalige kosten naar voren gekomen. Naar verwachting dalen de kosten voor het maken en monitoren van deze afspraken niet significant naar mate de tijd vordert.

Kader 3. Gemiddelde regeldruklasten prestatieafspraken

Per gemeente waarin een corporatie actief is, kosten de prestatieafspraken gemiddeld 82 uur per jaar aan interne tijdsbesteding. Indien een corporatie al prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties maakten voor de Woningwet zijn dit bedrijfs-eigen kosten en worden deze niet meegenomen in dit gemiddelde. Daarnaast is een corporatie gemiddeld € 5.000 per jaar kwijt aan extra lasten in verband met het professionaliseren van huurdersorganisatie.

Uit het onderzoek komt naar voren dat drie aspecten belangrijk zijn: de relatie tussen de gemeente en corporatie, de mate waarin de gemeente detailafspraken wil maken en het aantal gemeenten waar de corporatie mee te maken heeft. Doordat per categorie een beperkt aantal corporaties is onderzocht, heeft de situatie van de individuele corporaties een sterke invloed op het resultaat per categorie. Zo zijn er in dit onderzoek met name middelgrote corporaties onderzocht die actief zijn in één gemeente, daar een goede relatie mee hebben en ook maar beperkt tijd nodig hadden voor de gesprekken. Juist bij enkele kleine corporaties was de relatie minder goed. Bij grote corporaties speelt juist het aantal gemeenten waar de corporatie mee te maken heeft een grotere rol in de lasten.

dVi

Tabel 12. Overzicht regeldruk dVi

| | Structurele regeldruk | Eenmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|---------------------|
| Totale regeldruk | € 7.190.000 | € 354.000 |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

Corporaties worden gevraagd om jaarlijks verantwoordingsinformatie aan te leveren. De uitvraag van deze informatie is een verzameling van verzoeken om informatie door het ministerie van BZK, de Aw en het WSW. Deze uitvraag werd ook al gedaan voor de Woningwet, maar de omvang van de uitvraag is wel toegenomen. Dit veroorzaakt extra tijdsbesteding voor het invullen, maar ook voor de accountant die deze gegevens moet controleren. Met name het detailniveau van sommige vragen leidt tot veel extra tijd omdat de informatie niet direct uit de systemen kan worden gehaald en dus los moet worden opgezocht en bewerkt. Ook voor de accountant kost de controle van dergelijke vragen veel tijd.

De eenmalige kosten zijn het gevolg van de extra tijd die corporaties hebben geïnvesteerd in het kennismaken van de specifieke extra eisen aan de dVi. De externe kosten voor

zowel de eenmalige als de structurele regeldruk zijn met name het gevolg van de controle door de accountant.

Kader 4. Gemiddelde regeldruklasten per corporatie

Gemiddeld kost het een corporatie 190 uur per jaar om de jaarlijkse verantwoordingsinformatie (dVi) aan te leveren. Daarnaast is een corporatie gemiddeld € 12.200 per jaar aan externe kosten kwijt. Corporaties die eenmalig investeringen hebben gedaan waren gemiddeld 30 uur en € 6.000 aan externe kosten kwijt.

De regeldruk per vhe loopt af naar mate de corporaties groter worden. De structurele regeldruk van de dVi drukt het zwaarst op de microcorporaties. Hoewel de hoeveelheid informatie voor deze corporaties in absolute zin beperkt is in vergelijking met de grotere corporaties, zijn zij relatief veel tijd kwijt om de benodigde informatie te verzamelen en te verzenden.

De eenmalige lasten zijn voor grote en microcorporaties nagenoeg nihil. Microcorporaties geven aan specifiek voor de dVi geen significante kosten te hebben gemaakt. Voor grote corporaties waren de eenmalige kosten beperkt en vallen daardoor bijna weg in de kosten per vhe.

Eisen bestuur en commissarissen

Tabel 13. Overzicht regeldruk eisen bestuur en commissarissen

| | Structurele regeldruk | Eenmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|---------------------|
| Totale regeldruk | € 6.660.000 | Niet van toepassing |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

Deze regeldruk vloeit met name voort uit de nieuwe eisen voor het (her)benoemen van commissarissen en bestuursleden. Naast de extra tijd die corporaties besteden aan het invullen van formulieren en toetsen van de kandidaten, kost het de kandidaten zelf ook tijd voor het aanleveren van gegevens en het bezoeken van de Aw voor een gesprek.

Met name kleinere corporaties besteden daarnaast ook nog meer werkzaamheden uit aan opleidingen, recruiters en advertenties. Dit is nodig geworden omdat de eisen die de Woningwet stelt aan commissarissen en bestuurders het moeilijker maken om geschikte en beschikbare kandidaten te vinden.

Er zijn in het onderzoek geen specifieke eenmalige kosten naar voren gekomen. De kosten voor de kennisname zijn opgenomen onder de algemene kennisname.

Kader 5. Gemiddelde regeldruklasten per (her)benoeming

Per goedkeuring voor een benoeming van een commissaris of bestuurslid is een corporatie gemiddeld 16 uur interne tijdsbesteding kwijt. Corporaties waarvoor sprake is van externe kosten zijn daarnaast gemiddeld € 3.600 per benoeming kwijt. De werkzaamheden voor het aanvragen van goedkeuring voor een herbenoeming kosten minder tijd. Gemiddeld kost is een corporatie per herbenoeming ongeveer 8 uur kwijt.

De verscherpte eisen aan commissarissen en bestuurders veroorzaken per vhe relatief hoge kosten voor kleine corporaties. Kleine corporaties hebben gemiddelde meer commissarissen per huurwoning dan grotere corporaties, daardoor stijgt de relatieve regeldruk naar mate corporatie kleiner worden. Daarnaast hebben zij ook extra kosten omdat het juist voor deze groep moeilijker is geworden om geschikte kandidaten te vinden.

dPi

Tabel 14. Overzicht regeldruk dPi

| | Structurele regeldruk | Eenmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|---------------------|
| Totale regeldruk | € 4.950.000 | € 1.390.000 |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

Corporaties dienen jaarlijks ook prognose-informatie aan te leveren. Net als de dVi is dit niet geheel nieuw maar is de omvang van de informatie-uitvraag toegenomen na de Woningwet. Ook hier speelt het detailniveau van de uitvraag een belangrijke rol bij de kosten van de corporaties. Inmiddels is besloten om in de dPi terug te keren naar een vijfjarige prognoseperiode (in plaats van een tienjarige).

De eenmalige kosten zijn het gevolg van de extra tijd die corporaties hebben geïnvesteerd in het kennismaken van de specifieke extra eisen aan de dPi. De externe kosten zijn beperkt tot eenmalige kosten voor aanpassingen van de ICT. De accountant voert geen controles uit op dit onderwerp.

Kader 6 Gemiddelde lasten per corporatie

Gemiddeld kost het een corporatie 300 uur per jaar om de prognose-informatie (dPi) aan te leveren. Daarnaast is een corporatie gemiddeld € 690 per jaar aan externe kosten kwijt. Corporaties die eenmalig tijd hebben moeten investeren waren gemiddeld 167 uur extra tijdsbesteding kwijt.

De kostenverdeling per huurwoning is vergelijkbaar met de uitvraag van de dVi. Ook hier zijn het de kleine organisaties die relatief de meeste regeldruk ervaren. Het kost hen ook voor de dPi relatief de meeste tijd om de detailinformatie te verzamelen. De kosten voor grotere corporaties zijn deels nodig voor de aanpassing van de systemen om de benodigde gegevens te kunnen leveren.

Visitatie

Tabel 15. Overzicht regeldruk visitatie

| | Structurele regeldruk | Eenmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|---------------------|
| Totale regeldruk | € 3.790.000 | Niet van toepassing |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

Eens in de vier jaar moeten corporaties een visitatie laten uitvoeren door een externe partij. Dit is geen nieuwe activiteit maar wel een nieuwe verplichting in de Woningwet.

De kosten zijn afhankelijk van de omvang en de complexiteit van de corporatie en vertalen zich met name door in de externe kosten. De externe kosten zijn het voornaamste onderdeel van de regeldruk en komen voort uit bedragen die de externe partijen in rekening brengen voor het uitvoeren van de visitatie.

Omdat deze verplichting eigenlijk niet nieuw is, zijn er geen eenmalige kosten.

Kader 7 Gemiddelde lasten per visitatie

Een corporatie is gemiddeld ongeveer € 37.000 kwijt aan een visitatiebezoek. Daarnaast is een corporatie gemiddeld 140 uur aan interne tijdsbesteding kwijt per bezoek.

Het grootste deel van de kosten, de kosten voor het bureau dat de visitatie uitvoert, dalen naar mate corporaties kleiner en eenvoudiger worden. Relatief gezien ondervinden de kleine corporaties de meeste regeldruk.

Jaarverslaglegging

Tabel 16. Overzicht regeldruk jaarverslaglegging

| | Structurele regeldruk | Eenmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|---------------------|
| Totale regeldruk | € 7.150.000 | € 3.270.000 |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

Elk jaar dienen de corporaties een jaarverslag in te dienen. Dit is niet alleen een verplichting uit de Woningwet maar ook van het Burgerlijk Wetboek. In dit onderzoek zijn alleen die kosten meegenomen die specifiek aan de Woningwet kunnen worden toegerekend. Zo stelt de Woningwet dat corporaties jaarlijks ook een volkshuisvestingsverslag moeten maken. Voor die verplichting stelt een deel van de respondenten dat deze bedrijfseigen zijn en zij deze informatie al standaard in hun jaarverslag opnemen. Voor de overige corporaties zijn structurele regeldruklasten opgenomen voor het jaarlijks opstellen van het verslag en eenmalige kosten voor het opzetten van het model hiervoor. Daarnaast zijn er eenmalige en structurele regeldruklasten opgenomen voor de functionele indeling van de winst- en verliesrekening en het opstellen van het kasstroomoverzicht op de directe methode. De bandbreedte in de structurele en eenmalige waarden komt voort uit de verschillen in de omvang en complexiteit van de corporaties.

Kader 8 Gemiddelde lasten per corporatie

Gemiddeld besteedt een corporatie 227 uur en ongeveer € 10.000 extra per jaar aan het jaarverslag vanwege de eisen in de Woningwet. Daarnaast was een corporatie gemiddeld eenmalig € 9.400 aan externe kosten en 202 uur aan interne tijdsbesteding kwijt.

Interne controllerfunctie

Tabel 17. Overzicht regeldruk interne controllerfunctie

| | Structurele regeldruk | Eenmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|---------------------|
| Totale regeldruk | € 2.400.000 | Niet van toepassing |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

Op basis van de Woningwet dienen corporaties intern een functie in te richten voor het controleren van de financiën. Grote corporaties geven aan dat zij deze functie als bedrijfseigen zien en al veel eerder hebben ingevuld. Kleine en middel corporaties geven op hun beurt aan dat de invulling van deze functie niet echt tot lasten leidt omdat de financiële structuur eenvoudig is. Voor middelgrote corporaties leidt dit wel tot structurele regeldruk.

Kader 9 Gemiddelde lasten per corporatie

De, met name, middelgrote corporaties die vanwege de Woningwet een nieuwe functie hebben moesten inrichten, zijn structureel 1.650 uur extra interne tijdsbesteding per jaar kwijt. In dit onderzoek is ervan uitgegaan dat de inrichting van deze functie voor 1 op de 10 corporaties helemaal nieuw is.

Administratieve en vermogensscheiding

Tabel 18. Overzicht regeldruk administratieve en vermogensscheiding

| | Structurele regeldruk | Eenmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|---------------------|
| Totale regeldruk | € 1.890.000 | € 20.350.000 |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

De Woningwet eist dat corporaties hun DAEB en niet-DAEB activiteiten administratief apart bijhouden of anderszins in aparte juridische organisaties onderbrengen. De kosten voor de scheiding bestaan naast de eigen tijdsbesteding ook uit externe kosten voor de ingehuurd professionals, zoals accountants en adviseurs.

De grote bandbreedte in de waarden komt door de verschillende mogelijkheden. Zo zijn bij de juridische scheiding met name de externe kosten significant hoger. Aan de andere kant hebben corporaties die onder het verlicht regime vallen, een beduidend lagere kostenpost.

De scheiding is in principe een eenmalige kostenpost. Alle kosten die met deze scheiding samenhangen zijn dan ook opgenomen bij deze eenmalige regeldruk. Inclusief de tijd en kosten voor vragen die hierover tijdens dit proces zijn gesteld aan bijvoorbeeld de Aw.

De structurele kosten zijn voor de beantwoording van de vragen over de toekenning van activiteiten aan DAEB of niet-DAEB en voor het dubbel doorlopen van processen in verband met de juridische scheiding. Dit zal ook in de toekomst een structurele kostenpost blijven.

Op dit moment is de implementatie van de administratieve en vermogensscheiding nog niet volledig afgerond. Hierdoor kunnen corporaties nog altijd met aanvullende eenmalige regeldruk te maken krijgen die wij hier niet hebben kunnen kwantificeren. Zo zijn de

voorlopige scheidingsvoorstellen ingediend, maar de definitieve voorstellen en de beoordeling hiervan moet nog plaatsvinden. Verder kan ook de structurele regeldruk nog veranderen, omdat door de lopende implementatie nog nadere uitwerkingen mogelijk zijn van de structurele verplichtingen van de corporatie. Dit kan ook invloed hebben op de hoogte van de structurele regeldruk.

Kader 10. Gemiddelde lasten per corporatie

- De eenmalige regeldruklasten voor corporaties die onder het verlicht administratief regime vallen bedragen gemiddeld € 1.000 per corporatie.
- Corporaties die kozen voor een administratieve scheiding hebben gemiddeld 900 uur besteed aan eenmalige handelingen ten behoeve van de administratieve scheiding. Daarnaast waren deze corporaties gemiddeld € 24.750 kwijt aan externe kosten. Corporaties die voor een hybride scheiding kozen hebben gemiddeld 500 uur besteed aan de handelingen ten behoeve van de administratieve scheiding. Gemiddeld besteden corporaties daarnaast jaarlijks 167 uur in verband met toedelingsvraagstukken.
- Corporaties die kozen voor een juridische splitsing hebben gemiddeld 1035 uur besteed aan de uitvoering van de juridische splitsing. Daarnaast waren deze corporaties gemiddeld € 1.047.500 kwijt aan externe kosten. De juridische splitsing leidt vervolgens tot ongeveer 2.000 uur extra interne tijdsbesteding per jaar

Vervreemden, aankoop en bouw onroerend goed

Tabel 19. Overzicht regeldruk vervreemden onroerend goed

| | Structurele regeldruk | Eenmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|---------------------|
| Totale regeldruk | € 141.000 | Niet van toepassing |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

Dit onderwerp omvat de verkopen van woningen en maatschappelijk vastgoed. De verkoopregels zijn met de invoering van de Woningwet gelijk gebleven, maar door de nieuwe definitie van maatschappelijk vastgoed moeten meer vastgoedtransacties aan deze verplichtingen voldoen. Corporaties dienen voor de verkoop van maatschappelijk vastgoed op basis van de wet toestemming te vragen aan de Aw. Boven een materialiteitsgrens hebben corporaties ook afzonderlijk toestemming nodig van het WSW, maar dit staat los van de Woningwet. De opgenomen kosten bedragen de structurele kosten van deze verplichtingen. Deze verplichtingen veroorzaken geen eenmalige regeldruk.

Uit het onderzoek komt naar voren dat op dit moment relatief weinig verkopen worden gedaan waar toestemming voor moet worden gevraagd. Een oorzaak hiervan is de andere keuzes die corporaties maken met name in de verkoop van maatschappelijk vastgoed. Dit wordt mede vanwege de complexiteit van de regels, minder vaak gedaan. Daarnaast zijn corporaties op dit moment ook bezig met andere werkzaamheden en hebben ze ook minder tijd om dergelijke activiteiten uit te voeren. Het ligt dan in de lijn der verwachting dat in de toekomst het aantal verkopen en daarmee aanvragen aan de Aw zullen stijgen.

Kader 11. Gemiddelde lasten per aanvraag

De gemiddelde interne tijdsbesteding per aanvraag voor het verkopen van woningen is 8 uur. De gemiddelde tijdsbesteding per aanvraag voor toestemming voor de aankoop of bouw van BOG of MOG is 80 uur. Daarnaast is er per aanvraag sprake van een gemiddelde externe kostenpost van € 5.500. Dit betreffen de extra kosten die voortkomen uit advisering en taxateurs.

Toezicht en bewind

Tabel 20. Overzicht regeldruk toezicht en bewind

| | Structurele regeldruk | Eenmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|---------------------|
| Totale regeldruk | € 617.000 | Niet van toepassing |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

Toezicht wordt gehouden door de Aw. Zij doen inspecties op het gebied van derivaten, governance en diverse thema-inspecties. In de periode van het onderzoek werden met name governance en derivateninspecties uitgevoerd. De verwachting is dat de Aw ook weer thema-inspecties gaat uitvoeren.

Het aantal corporaties met derivaten neemt door de Woningwet af. Hiermee dalen ook de kosten van het toezicht hierop. De externe kosten bedragen de kosten van adviseurs die in enkele gevallen worden ingeschakeld. De kosten voor toezicht zijn relatief het hoogst bij kleine corporaties.

Kader 12. Gemiddelde lasten per corporatie

Een corporatie is per jaar gemiddeld 28 uur interne tijdsbesteding kwijt in verband met toezicht vanuit Aw.

Wooncoöperatie

Tabel 21. Overzicht regeldruk wooncoöperatie

| | Structurele regeldruk | Eenmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|---------------------|
| Totale regeldruk | € 535.000 | Niet van toepassing |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

In de praktijk hebben zich nog maar sporadisch aanvragen voor een wooncoöperatie voorgedaan. Daarmee is de regeldruk ook beperkt. Wanneer een aanvraag zich voordoet dan kostte dit de corporaties veel tijd om alles uit te zoeken. Het is onduidelijk in welke mate er meer aanvragen zullen komen voor het oprichten van een wooncoöperatie. Het is mogelijk dat de structurele lasten op termijn naar beneden gaan. Naar mate de tijd vordert zal de haalbaarheid waarschijnlijk eerder duidelijk zijn waardoor een aanvraag sneller kan worden beoordeeld. Daarnaast zal het aantal aanvragen waarschijnlijk dalen

omdat het op termijn voor potentiële aanvragers eerder duidelijk wordt of een aanvraag wel of geen zin heeft.

Kader 13. Gemiddelde regeldruklasten per aanvraag

De gemiddelde tijdsbesteding voor het behandelen van een aanvraag voor een wooncoöperatie is 116 uur. Bij de onderzochte corporaties hebben deze aanvragen echter nog niet geleid tot het daadwerkelijk oprichten van een wooncoöperatie. Mogelijk zullen de kosten dan hoger uitvallen.

Statuten en reglementen aanpassen

Tabel 22. Overzicht regeldruk statuten en reglementen aanpassen

| | Structurele regeldruk | Eenmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|---------------------|
| Totale regeldruk | € 486.000 | € 7.260.000 |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

Door de Woningwet waren corporaties genoodzaakt om hun statuten aan te passen. Daarnaast waren er diverse regelingen die moesten worden opgesteld of bijgewerkt. Dit betreft het bestuursreglement, het reglement van de raad van de commissarissen, het financieel reglement, treasury statuut en het sloopreglement. De spreiding in tijd en kosten komt voornamelijk voort uit de mate waarin corporaties deze reglementen al hadden en deze al voldeden. Corporaties die gebruik hebben gemaakt van door Aedes opgestelde modellen hebben hier minder tijd aan hoeven te besteden.

De externe kosten bestaan uit de kosten voor de notaris en de kosten van het extern uitbesteden van deze werkzaamheden. Enkele microcorporaties en, in onze steekproef, met name de middelgrote corporaties, maken hier gebruik van.

De structurele tijdsbesteding is opgenomen voor het bijhouden van de reglementen die specifiek voor de Woningwet zijn opgesteld en niet voor de overige aanpassingen, zoals van de statuten. Als er door veranderingen in de regelgeving verdere aanpassingen hiervan nodig zijn, dan is dat een effect van die wijziging en geen structureel effect van de Woningwet. De aanpassing van de statuten die voortkomt uit de Veegwet is al meegenomen in de hier berekende eenmalige lasten.

Kader 14. Gemiddelde regeldruklasten per corporatie

Gemiddeld was een corporatie 200 uur aan interne tijdsbesteding en € 21.000 aan externe kosten kwijt aan het eenmalig opstellen en bijwerken van statuten en reglementen. Structureel is een corporatie gemiddeld jaarlijks 22 uur en € 1.400 aan externe kosten kwijt aan het bijwerken van de reglementen.

Goedkeuringen raad van toezicht

Tabel 23. Overzicht regeldruk goedkeuringen raad van toezicht

| | Structurele regeldruk | Eenmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|---------------------|
| Totale regeldruk | € 469.000 | Niet van toepassing |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

De Woningwet verplicht corporaties om voor diverse beslissingen goedkeuring te vragen aan de raad van commissarissen. De respondenten geven aan de meeste van deze goedkeuringen bedrijfseigen te vinden. Wel zal er in enkele gevallen toestemming moeten worden gevraagd voor grote investeringen. Dit komt vooralsnog alleen voor bij grote corporaties. Voor kleinere corporaties is deze grens te hoog. Daarnaast doen corporaties op dit moment weinig grote investeringen.

Kader 15. Gemiddelde regeldruklasten per corporatie

Corporaties waarvoor geldt dat zij vaker toestemming moeten vragen voor het doen van investeringen zijn gemiddeld 150 uur per jaar extra kwijt.

Overcompensatie

Tabel 24. Overzicht regeldruk overcompensatie

| | Structurele regeldruk | Eenmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|---------------------|
| Totale regeldruk | € 213.000 | Niet van toepassing |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

De corporaties in het onderzoek hebben deze toets nog maar beperkt uitgevoerd. Hiermee zijn de kosten op dit moment nog beperkt. In de toekomst zal deze verplichting vaker worden uitgevoerd en daarmee ook meer regeldruk veroorzaken.

Kader 16. Gemiddelde regeldruklasten per corporatie

Corporaties besteden gemiddeld 10 uur aan het toetsen op overcompensatie.

Markttoets niet-DAEB investeringen

Tabel 25. Overzicht regeldruk markttoets niet-DAEB investeringen

| | Structurele regeldruk | Eenmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|---------------------|
| Totale regeldruk | € 180.000 | Niet van toepassing |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

Corporaties houden zich zoveel mogelijk afzijdig van nieuwe niet-DAEB investeringen waar de markttoets op van toepassing is. De lopende niet-DAEB investeringen zijn voor de inwerkingtreding van de Woningwet al begonnen en vallen onder het overgangsregime

of vinden plaats op eigen grond, waarvoor de markttoets niet van toepassing is. Het WSW moet wettelijk een zienswijze afgeven, soms ook als geen markttoets nodig is. De redenen om geen nieuwe niet-DAEB investeringen te doen zijn met name de onduidelijkheid, onzekerheid en de complexe verplichtingen waar ze mee te maken krijgen in het kader van de markttoets. Hierdoor hebben er nog nauwelijks markttoetsen plaatsgevonden. De kosten zijn opgenomen als eenmalige last in kennisname wetgeving wanneer is aangegeven dat de investering een directe reactie was op de invoering van de Woningwet 2015.

Kader 17. Gemiddelde lasten per aanvraag

Gemiddeld kost het een corporatie 200 uur om toestemming bij WSW en Aw te verkrijgen voor het uitvoeren van een niet-DAEB-investering.

Kennisname wetgeving

Tabel 26. Overzicht regeldruk kennisname wetgeving

| | Structurele regeldruk | Enmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|--------------------|
| Totale regeldruk | Niet van toepassing | € 21.880.000 |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

Corporaties hebben veel tijd nodig gehad om de daadwerkelijke gevolgen voor de organisatie te doorgronden. Velen hebben hiervoor diverse bijeenkomsten bijgewoond. Daarnaast zijn, met name bij de grotere corporaties ook veel interne discussies geweest over de uitwerking van de nieuwe regelgeving. De tijd voor (overleg over) specifieke onderwerpen is opgenomen bij de regeldruk van die onderwerpen. Een aantal heeft hiervoor ook externe adviseurs en trainingen ingehuurd.

Het onderwerp kennisname bevat per definitie alleen eenmalige lasten.

Kader 18. Gemiddelde lasten per corporatie

Corporaties hebben gemiddeld eenmalig 890 uur besteed aan de kennisname van de Woningwet. Daarnaast was een corporatie gemiddeld € 7.000 aan externe kosten kwijt. Deze kosten verschillen echter sterk per corporatie met name afhankelijk van de omvang.

In de regeldruk per huurwoning zien we dat bij de regeldruk van grotere corporaties relatief meer lasten zijn voor de kennisname. Bij deze corporaties bestaat een groot gedeelte van de tijdsbesteding uit projectgroepen en vergaderingen gericht op kennisname en de juiste implementatie van de wetgeving. Hier is vaak geen sprake van bij micro- en kleine corporaties, daar wordt de kennisname voornamelijk gedaan door één á twee (hoge) functionarissen. Dit geeft mogelijk wel een risico ten aanzien van de continuïteit. Bij uitval van deze personen missen kleinere corporaties essentiële kennis om de Woningwet goed uit te voeren.

Holdingsstructuur

Tabel 27. Overzicht regeldruk holdingsstructuur

| | Structurele regeldruk | Eenmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|---------------------|
| Totale regeldruk | Niet van toepassing | € 414.000 |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

Dit onderdeel betreft de verplichting om goedkeuring bij Aw aan te vragen bij verbintenissen met andere rechtspersonen of vennootschappen. In het onderzoek zijn er vanuit deze verplichting alleen eenmalige lasten naar voren gekomen. Vanwege de wijzigingen in de Woningwet hebben corporaties, om te voorkomen dat er toestemming aangevraagd moest worden voor verbintenissen, juist vooraf al zoveel mogelijk de noodzakelijke organisatorische aanpassingen gemaakt. Hierdoor worden geen structurele lasten meer verwacht.

Kader 19. Gemiddelde regeldruklasten per corporatie

Corporaties die organisatorische aanpassingen hebben gemaakt hebben daar gemiddeld eenmalig 95 uur aan besteed.

Regionalisering

Tabel 28. Overzicht regeldruk regionalisering

| | Structurele regeldruk | Eenmalige regeldruk |
|------------------|-----------------------|---------------------|
| Totale regeldruk | € 16.000 | € 6.000 |

Toelichting verplichtingen en verhouding van de regeldruk

Deze verplichtingen betreffen het opstellen van zienswijzen op nieuwe woningmarktregio's en het aanvragen van ontheffingen met periodieke evaluaties voor de woningmarktregio's. Nieuwe woonmarktregio's kunnen bij algemene maatregel van bestuur worden ingesteld of op verzoek aan de minister van twee gemeenten. Corporaties kunnen een zienswijze geven over de nieuwe woonmarktregio. Nadat woonmarktregio's zijn ingesteld kan een corporatie een aanvraag indienen om te mogen uitbreiden buiten het kerngebied. De lasten zijn beperkt omdat op basis van onze steekproef slechts één situatie bekend is waar deze verplichtingen zijn gebruikt en tot lasten hebben geleid.

Kader 20. Gemiddelde regeldruklasten per zienswijze en per aanvraag

Het indienen van een zienswijze op de nieuwe woonmarktregio kostte eenmalig gemiddeld 2 uur per zienswijze.

Het aanvragen van ontheffing voor uitbreiding buiten het kerngebied kost een corporatie gemiddeld 180 uur.

IV Wijzigingen Veegwet wonen

In deze bijlage worden de wijzigingen van de Veegwet wonen beschreven voor zover deze de regeldruk van de Woningwet kunnen beïnvloeden.

Aanpassen van statuten

De Veegwet wonen veroorzaakt in ieder geval een nieuwe aanpassing van de statuten voor de meeste corporaties. Deze aanpassing is reeds meegenomen in de berekening van de effecten van de Woningwet.

Dochtermaatschappijen

De Veegwet wonen maakt het mogelijk voor corporaties om weer diensten te verlenen ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie van haar dochtermaatschappijen. Deze aanpassing heeft nagenoeg geen effecten voor de micro- en kleine corporaties in ons onderzoek. Deze hebben vaak geen dochtermaatschappijen (meer). Een aantal grotere corporaties ondervindt positieve effecten van deze wijziging. De aanpassing voorkomt lasten omdat het synergievoordeel gehandhaafd kan worden door de centrale organisatie van de bedrijfsvoering en administratie te behouden.

Verhuur DAEB van derden

Corporaties mogen door de Veegwet wonen onder bepaalde voorwaarden weer DAEB-woningen van derden huren, verhuren en beheren. In het onderzoek geven de meeste corporaties aan dat deze bepaling op hen niet van toepassing is en zij daardoor geen effecten ondervinden van de wijziging. Enkele corporaties geven aan dat de wijziging in de toekomst wel relevant zou kunnen worden maar kunnen niet inschatten of en zo ja in welke mate de regeldruk door deze wijziging wordt beïnvloed.

Vestiging hypotheekrecht door de WSW

Het WSW kan door de Veegwet wonen overgaan tot de vestiging van een hypotheekrecht op niet-DAEB onderpand. Dit mag zodra er een situatie ontstaat dat een corporatie vanwege haar financiële positie haar DAEB-werkzaamheden niet kan voortzetten. Corporaties verwachten niet heel veel effect vanuit deze wijziging. Dit heeft te maken met drie factoren:

1. Er zijn veel corporaties die weinig of geen niet-DAEB bezit hebben.
2. Een aantal corporaties heeft het hele bezit al als onderpand onderbracht bij het WSW.
3. De meeste corporaties verwachten niet in een dergelijke situatie te komen waarbij zij haar DAEB-werkzaamheden niet kunnen voortzetten.

Zeggenschap ALV (amendement)

Daarnaast is er een amendement van dhr. de Vries door de Eerste Kamer aangenomen waarin de algemene ledenvergadering (ALV) meer zeggenschap krijgt. De wijziging houdt in dat de ALV de gelegenheid krijgt om schriftelijk advies te geven over de voorgenomen besluiten van de raad van commissarissen en over de benoeming van nieuwe bestuursleden. Het gaat om de beslissingen van de corporatie waarvoor goedkeuring is vereist van de raad van toezicht. De raad van toezicht kan het advies van de ALV niet zomaar naast zich neerleggen. Er zijn nog enkele tientallen corporaties met de verenigingsvorm in Nederland.

Omdat er tussen de geselecteerde corporaties geen corporaties waren met een verenigingsvorm, zijn de effecten van deze wijziging niet in kaart gebracht.

V Overzicht beleidsregels WSW & Aw

Verplichtingen WSW in de vorm van Reglement van Deelneming, beleidsregels of richtlijnen die een relatie hebben met de Woningwet

| Investerings in niet-DAEB-activiteiten | |
|---|--|
| | Zienswijze opvragen bij WSW. |
| Beleidsregels financiële sanering toegelaten instellingen 2017 | |
| | Corporaties die onder verscherpt toezicht bij de Aw staan, voeren een gesprek met WSW om te beoordelen of er echt financiële problemen zijn. |
| | Herstelplan, herstructureringsplan of saneringsplan opstellen (incl. maatregelenoverzicht en basisscenario en tegenvallersscenario). |
| | Subsidieaanvraag opstellen (incl. o.a. analyse van de oorzaken van de problemen, overzicht en analyse van financiële situatie, meerjarenanalyses). |
| | Oplegbrief opstellen met toelichting situatie en verzoek. |
| Borgstelling | |
| Art. 15 lid 1 RvD | Voorafgaand aan borgstelling door WSW voor een door een Deelnemer aangevane lening is die Deelnemer verplicht al zijn Registergoederen als Onderpand aan te bieden aan WSW. |
| Art. 15 lid 3 RvD | Vrijgave van Onderliggende Registergoederen kan alleen dan plaatsvinden indien de Deelnemer voldoet aan de daarvoor geldende voorwaarden en WSW schriftelijk instemde met een schriftelijk verzoek daartoe van de Deelnemer. |
| Richtlijn vrijgave onderpand | De deelnemende corporatie dient te voldoen aan de WSW-normen voor de financiële ratio's, zowel voor als na vrijgave van het onderpand. |
| Overige verplichtingen van de Deelnemer ingeval van juridische splitsing niet-DAEB | |
| Art. 20 lid 1 RvD | Wanneer het bestuur van een Deelnemer het voornemen heeft een voorstel op te stellen tot juridische scheiding als bedoeld in artikel 50a van de Woningwet, deelt die Deelnemer dit schriftelijk aan WSW mee. |
| Art. 20 lid 2 RvD | Een Deelnemer zal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van WSW overgaan tot de handelingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel. |
| Art. 20 lid 3 RvD | Indien WSW daarom vraagt, verstrekt de Deelnemer aan WSW al die inlichtingen die WSW nodig heeft om te kunnen beoordelen of er na de beoogde handelingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel voldoende waarborgen zijn voor de voldoening van de (toekomstige) vorderingen van WSW. |
| WSW richtlijn juridische splitsing | Een corporatie die kiest voor een juridische splitsing, dient bij het verzoek tot goedkeuring bij het ontwerpvoorstel een plan van aanpak juridische splitsing te voegen. |
| WSW richtlijn juridische splitsing | De TI verkrijgt een notariële volmacht tot vestiging van hypotheek en pandrecht op het overgedragen bezit in de woningvennootschap (gelijk aan de volmacht die WSW eerder had). |

| | |
|------------------------------------|--|
| WSW richtlijn juridische splitsing | WSW krijgt van de TI een notariële volmacht tot vestiging van een pandrecht op (i) de aandelen die de TI houdt in en (ii) de vordering van de TI op de woningvennootschap (startlening). |
|------------------------------------|--|

Verplichtingen uitvoeringsregelingen Aw

| Het financieel toezicht | |
|---|--|
| | Meewerken aan thema-onderzoeken. |
| | Tijdig en correct aanleveren jaarverslag, jaarrekening, volkshuisvestingsverslag, de prognosegegevens zoals opgenomen in de dPi en de verantwoordingsinformatie dVi en de voorgeschreven accountantsverklaring, mededelingen en rapportages. |
| | Aanleveren aanvullende gegevens op verzoek van Corpdata of de Aw. |
| | Verplicht melden van veranderingen die wezenlijk afwijken van de eerder toegezonden verantwoordingsdocumenten, zoals een relatief aanzienlijk hoger investeringsvolume dan in de dPi is aangegeven, wijzigingen in de financiële positie die de uitvoering van kernactiviteiten beïnvloeden en conflicten. |
| | Periodieke derivatenopvraag voor de uitvoering van stresstesten derivaten. |
| Risicoselectie financieel toezicht | |
| | De Aw voert jaarlijks bij iedere corporatie tenminste één inspectie op locatie uit, waarbij de focus in ieder geval ligt op de beoordeling van de governance. |
| | Indien de corporatie op basis van de risicoanalyse wordt geselecteerd voor nader onderzoek, wordt nadere informatie opgevraagd, volgen gesprekken en vindt toezicht/onderzoek ter plekke plaats. |
| Interventies financieel toezicht | |
| | Corporaties dienen hun maatregelen en verbeteracties in te bedden in hun reguliere planning en control. |
| | Bij monitoring vinden gesprekken met het bestuur plaats. |
| | Het op de hoogte houden van de inspecteur van de voortgang van de ingezette maatregelen. |
| Regulier toezicht | |
| | Uitvoeren maatregelen en verbeterplannen. |
| Verscherpt toezicht | |
| | Maken, laten beoordelen en uitvoeren van een herstelplan. |
| Handhavingsmaatregelen | |
| | De werkzaamheden van de accountant zijn vastgelegd in het controleprotocol. |
| | Verplichte liquiditeitsbuffer voor corporaties die financiële derivaten gebruiken. Meldingsplicht indien niet aan de eisen van de liquiditeitsbuffer wordt voldaan. |

| | |
|--|---|
| | De bekostiging van de diensten en activiteiten die met het toezicht zijn gemoeid, komen op grond van de Woningwet voor rekening van de toegelaten instellingen. |
| | Goedkeuring aanvragen voor reglement. Artikel 55a van de Woningwet bepaalt dat een toegelaten instelling een reglement opstelt om ervoor zorg te dragen dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. |
| Verkoop van woningen en maatschappelijk vastgoed | |
| | Het invullen en indienen van het aanvraagformulier. |
| | Toevoegen stukken: toelichting op reden verkoop, VOG van de koper, taxatierapport, zienswijze van de gemeente en stukken die aantonen dat de woningen zijn aangeboden aan andere corporaties. |
| | In het geval van verkoop van blijvend gereguleerde woningen in verhuurde staat: stukken die aantonen dat de woningen ten minste 4 weken zijn aangeboden aan de zittende huurders voor max. 100% van de marktwaarde, zienswijze van de bewonersorganisatie, verklaring sociaal verhuurgedrag van de koper. |
| Geschiktheid bestuurder of commissaris | |
| | Indienen melding voor een voorgenomen (her)benoeming. |
| | Bij het indienen van de melding moeten de volgende documenten worden ingediend: het meldingsformulier, het cv van de kandidaat, het functieprofiel, een toelichting op de gevolgde werving-en-selectieprocedure, het motiveringsformulier voor bestuurders of het motiveringsformulier voor commissarissen, de geschiktheidsmatrix, het betrouwbaarheidsformulier en de VOG. |
| Wijzigingen statuten | |
| | Indienen verzoek goedkeuring statutenwijzigingen. In het verzoek om goedkeuring moet worden aangegeven om welke reden tot statutenwijziging wordt overgegaan. Tevens moet worden bijgevoegd: de integrale tekst van de statuten, waarin de voorgenomen wijzigingen zijn opgenomen. |
| Fusies en splitsingen | |
| | Indienen verzoek goedkeuring voorgenomen juridische fusie. Bij het verzoek moeten de volgende bijlagen worden gevoegd: een fusievoorstel en een schriftelijke toelichting daarop, een beleids-en-activiteitenplan na fusie dat zich minimaal over een periode van vijf jaar uitstrekt, een geconsolideerde meerjarenprognose voor de komende vijf jaar, een opgave van de bedrijfswaarde voor het bezit na fusie en een zienswijze huurders en gemeenten. |
| Bouwen en verwerven maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed | |
| | Goedkeuring aanvragen voor verwerven bedrijfsmatig vastgoed. Hierbij dient te worden gevoegd: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Een zienswijze van de gemeente, die betrekking heeft op de specifieke adressen. ▪ Planvorming en overeenkomsten waaruit het voornemen als genoemd onder a. en b. blijkt. ▪ Interne planvorming inclusief kostenraming. ▪ Conceptkoopovereenkomst. |
| | Aanvragen goedkeuring voor bouwen of verwerven maatschappelijk vastgoed. De aan te leveren documenten verschillen per variant (er zijn 3 varianten). |

| Goedkeuring aangaan nieuwe verbinding | |
|--|--|
| | Goedkeuring aanvragen voor het aangaan van een verbinding met een rechtspersoon of vennootschap. Daaraan moet worden toegevoegd: een kopie van de statuten, een zienswijze van het college van B&W, een schriftelijke verklaring van de huurdersorganisatie; een afschrift van de meest recente beoordeling door het WSW, een ondernemingsplan, een motiveringsbrief, het voorgenomen financieringsplan van de verbinding, de omvang van het vreemd vermogen, de voorgenomen opningsbalans van de verbinding en een 5-jaars kasstroomprognose van de verbinding conform model dPi. |
| Goedkeuring voor het verrichten van niet-DAEB-activiteiten | |
| | Nadat de gemeente een markttoets heeft gedaan, dient de corporatie een zienswijze bij WSW op te vragen. Vervolgens beoordeelt de Aw de investering door middel van de rendementstoets. |
| Goedkeuring voorstellen administratieve of juridische scheiding in 2017 | |
| | Corporaties moeten 'ontwerpvoorstellen' voor scheiding indienen bij de Aw waarin de uitgangspunten voor scheiding zijn aangegeven. |
| Samenwerking buiten eigen gebied | |
| | Toestemming aanvragen bij de Aw voor een samenwerkingsvennootschap van corporaties buiten de gemeenten waarin ze feitelijk werkzaam zijn. Hiertoe dient de corporatie een gemotiveerd verzoekschrift in. |
| Uitbreiding van het werkgebied in grensregio | |
| | Indienen aanvraag uitbreiding werkgebied buiten Nederland. |
| Verzoek lager percentage toewijzingen binnen de doelgroep | |
| | Aanvraag tot een lager percentage toewijzingen corporaties indienen. |
| Ontheffing voor het werkzaam zijn buiten de eigen woningmarktregio | |
| | Een verklaring van geen bezwaar aanvragen bij het college van B&W van de gemeente waar de corporatie werkzaam wil zijn en van de gemeente waar zij gevestigd is. |
| Nieuwe toelatingen | |
| | Beoordelingskader n.n.b. Contact opnemen met de ILT/Aw (eerder een aanvraag indienen). |
| Reglement financieel beleid en beheer | |
| | Indienen (wijzigingen) van het reglement financieel beleid en beheer bij de Aw ter goedkeuring. |
| Verkoop aandelen of onderneming | |
| | N.n.b. welke informatie van de corporatie nodig is om een goedkeuringsprocedure in gang te zetten. Contact opnemen met de ILT/Aw (eerder een aanvraag indienen). |
| Ontheffing toekenning vermogen aan verbinding anders dan via aandelen of interne lening | |
| | N.n.b. welke informatie van de corporatie nodig is om een ontheffingsverzoek in te dienen. Contact opnemen met de ILT/Aw (eerder een aanvraag indienen). |

| Goedkeuring werkzaamheden aan niet-eigen gebouwen ten behoeve van vergunninghouders | |
|--|--|
| | Melden voornemen aan de Aw tot het aannemen van de opdracht en verzoeken om toestemming. |
| | Bijgevoegd: een verklaring van het college van B&W, de te tekenen overeenkomst tussen de pandeigenaar en de toegelaten instelling. |

VI Regeldruk voor de Woningwet 2015

In het onderzoek is de regeldruk voor de situatie van voor de Woningwet 2015 gebruik gemaakt van de gegevens van de eerder uitgevoerde ex ante regeldrukonderzoeken. Om een goede vergelijking te kunnen maken tussen de situatie van voor 2015, op basis van ex ante onderzoeken en daarna, op basis van dit ex post onderzoek zijn wel correcties nodig. Deze correcties zijn voor de inflatie om het prijspeil van de resultaten naar 2017 te brengen en voor het aantal corporaties dat is gedaald van 552²¹ naar 347.

In de onderstaande tabel zijn de resultaten weergegeven van de regeldrukberendingen van voor de Woningwet 2015. Hierin zijn ook de noodzakelijke correcties opgenomen. Bij het corrigeren van de aantallen corporaties zijn alleen die verplichtingen aangepast die daarvan afhankelijk zijn. Andere verplichtingen zijn alleen voor inflatie bijgesteld.

Tabel 29. Regeldruk van voor de Woningwet

| Meting | Structureel |
|---|---------------------|
| Gegevens van de nulmeting: | |
| Nulmeting AL peiljaar 2007 ²² | € 31.150.000 |
| Correctie aantal corporaties van 552 naar 347 | - € 10.638.000 |
| Inflatiecorrectie (15,8%) | € 3.240.961 |
| Ex ante meting Tijdelijke regeling 2011 | € 4.400.000 |
| Inflatiecorrectie (6,9%) | € 300.000 |
| Totaal nulmeting AL prijspeil 2017 | € 28.457.000 |

²¹ In de nulmeting is gerekend met dit aantal van 552 corporaties. De correctie is dan ook gemaakt van uit dat aantal ook was in de praktijk het aantal al lager.

²² Bron: tabel 71 van het rapport 'Nulmeting administratieve lasten bedrijven 2007', deelrapport 'Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer', Capgemini, EIM, Deloitte en Ramboll in opdracht van de Regiegroep Regeldruk van het ministerie van EZ, 29 april 2008. Het betreft alleen de onderdelen gekoppeld aan de Woningwet. Dit zijn in tabel 71 van het deelrapport van VROM alleen de onderdelen Woningwet - BBSH en Woningwet - Besluit CFV.

VII Voorbeelden bij voorstel 8

In deze bijlage zijn concrete voorbeelden opgenomen die tijdens het onderzoek naar voren zijn gekomen, waar de dVi en dPi kan worden beperkt. Het betreft:

- a. Het kasstroomoverzicht in de dPi wordt automatisch opgebouwd uit individuele projecten. Die projecten moeten per soort investering, per DAEB/Niet-DAEB, per verbinding, per jaar en per gemeente worden opgegeven. Dit betekent dat bijvoorbeeld een renovatie in 2020, al één projectblok is. Een projectblok is ook één verkochte woning in 2019 of een investering in onze ICT in 2018 of een afkoop van 2 erfpachtcontracten in 2017. Per projectblok worden allerlei detail uitsplitsingen gevraagd, bijvoorbeeld de huurklassen, m², opbouw van de stichtingskosten, hoeveel euro er betrekking hebben op energetische maatregelen, de stijging van marktwaarde en bedrijfswaarde, projectsubsidies, kasstromen per jaar, etc. Daardoor komt een corporatie uit op ruim honderden individuele projecten met vele duizenden regels in Excel. Projectoverzicht 2.1 neemt tientallen pagina's in beslag en is daardoor onleesbaar en moeilijk controleerbaar. Tevens worden de projecten van het voorgaande verslagjaar (2015) opgevraagd, waardoor de prognose eigenlijk 12 jaar omvat. Het voorgaande verslagjaar is al verantwoord in de dVi, dus het is dubbel werk om dit op het projectdetailniveau wederom op te bouwen.
- b. In de dPi moeten in hoofdstuk 2.2 de verkopen bestaand bezit per gemeente per jaar worden opgegeven per viercijfer postcodegebied. Dit is niet een niveau waarop corporaties sturen of waar de gemeenten naar vragen.
- c. In de dPi moet in hoofdstuk 2.3 de prognose van de ontwikkeling van bezit worden aangegeven. Per gemeente, per type vastgoed, per DAEB/Niet-DAEB, per huurklasse, voor de komende 10 jaar. Dit is veelal niet het niveau waarop lokale prestatieafspraken worden gemaakt. Corporaties maken afspraken over sociale huurwoningen. Dat is op basis van contractsoort. Niet op basis van huurklasse, want een sociale huurwoning kan >710 komen door inkomensafhankelijke huurverhoging. En ook niet op basis van DAEB/Niet-DAEB, want een sociale huurwoning kan in de Niet-DAEB tak kan vallen door overheveling. Dit overzicht werkt voor corporaties en de gemeente dus verwarrend in plaats van verhelderend.
- d. Prognose informatie over nultredenwoningen, specifieke woonvormen en intramuraal zorgvastgoed is een detailniveau waarop door corporaties niet wordt gestuurd.
- e. In de dPi hoofdstuk 3.2.3. wordt detail onderbouwing gevraagd van de kasstroomprognose. Met uitsplitsing per jaar naar DAEB, Niet-DAEB en verbindingen. Door de huursombenadering en passend toewijzen is er al dermate inperking van de beleidsruimte van corporaties, dat dit hoofdstuk niet meer op dit detailniveau nodig is.
- f. In de dPi is hoofdstuk 3.2.5 van het verloop van de huurstanden een zeer bewerkelijk hoofdstuk. De systematiek verschilt van de wijze waarop de rekenmodellen werken, waardoor er handmatige bewerkingen nodig zijn. Tevens zijn er interpretatieverschillen, zoals het verschil tussen een huurstand en een huurkasstroom.
- g. In de dPi wordt in hoofdstuk 3.3.1 de balans niet naast elkaar gepresenteerd, maar onder elkaar. Dit is onoverzichtelijk en sluit niet aan op de wijze van presenteren in de reguliere rapportages. Tevens wordt de volledige uitsplitsing van de balans opgevraagd naar DAEB, Niet-DAEB, enkelvoudig en geconsolideerd. Terwijl voor de ratio's alleen het eigen en vreemd vermogen en de marktwaarde van belang is.
- h. De Winst- en Verliesrekening wordt volgens het functioneel model gevraagd. Dit vergt een dubbele kostenverdeling. Ten eerste van bijvoorbeeld de apparaatskosten naar soort activiteit en vervolgens binnen die activiteit naar DAEB, Niet-DAEB en verbindingen. Deze kostenverdeling kan ook veranderen door de tijd, bijvoorbeeld omdat

de omzet in bepaalde activiteiten per jaar kan verschillen. Tevens wordt het functioneel model niet voor in het rekenmodel. Een vijf jaar prognose geven is daarmee enorm bewerkelijk omdat dit in Excel moest worden opgebouwd. Terwijl het functioneel model tot dan toe slechts 1 keer is opgevraagd en alleen enkelvoudig en geconsolideerd moest worden aangeleverd.

- i. Pas definities niet continu aan. Ieder jaar zijn er zaken die net even anders worden uitgevraagd op wijze die niet direct voorhanden is, bijvoorbeeld onzelfstandig intramuraal vastgoed is nieuwe categorie in eenheden overzicht.

VIII Longlist verbetervoorstellen

Deze bijlage geeft een overzicht van alle voorstellen die zijn verzameld tijdens het onderzoek. Een deel van deze voorstellen is reeds uitgewerkt in hoofdstuk 3 van het rapport. De voorstellen zoals deze hier zijn geformuleerd, zijn verder niet uitgewerkt. Dit betekent bijvoorbeeld dat eventuele overlap of tegenstrijdigheden tussen voorstellen niet zijn aangepast of in deze bijlage zijn bijgesteld aan de hand van de latere uitwerking.

Algemeen

Vaste verandermomenten regelgeving

Het Rijk moet zich aan haar eigen regeling van 'vaste verandermomenten' houden. Dit leidt ertoe dat er vaste momenten zijn waarop regelgeving kan worden veranderd, waardoor tijdig informatie delen beter mogelijk wordt. Dit geeft corporaties de mogelijkheid zich goed en tijdig voor te bereiden op wijzigingen, waardoor de interne organisatiekosten en externe inhuurkosten minder worden.

Loket bij de Aw waar kan worden gespard

Het meld-en-informatiesysteem (MIC) van Aw werkt nog niet goed. Het duurt lang om een antwoord te krijgen en in het begin wist men het antwoord vaak niet. De Aw kan een loket inrichten waar corporaties terecht kunnen met vragen om te sparren. Veel extra regeldruk ontstaat omdat er nu geen plek is waar corporaties terecht kunnen met hun vragen of om te sparren. De Aw vraagt corporaties een officieel verzoek in te dienen, waarop een officiële reactie volgt. Officiële reacties doorlopen het gehele bestuurlijke proces binnen corporaties en bij de Aw en dit kost onnodig veel tijd en frustratie.

Marktwaardering

Maak het mogelijk om een vast percentage van de WOZ-waarde te hanteren voor de marktwaarde

De marktwaardering in de basisvariant is complex en daarnaast leveren de accountantsperikelen rond de vergelijkende cijfers extra lastendruk op. Bovendien is het onbekend of een goedkeurende verklaring bij de basisvariant wordt bereikt. Door corporaties te laten kiezen om een vastgesteld percentage van de WOZ-waarde te hanteren zijn mutaties in vergelijkende cijfers eenvoudiger te analyseren. De respondenten geven aan dat de WOZ-waarde mogelijk een beter beeld geeft dan de uitkomst van verschillende parameters die nu in een systeem worden gevoerd. De WOZ-waarde wordt ook als grondslag gebruikt voor de vennootschapsbelasting. Bovendien geeft een deel van de respondenten aan geen meerwaarde te zien in de marktwaardering omdat de primaire doelstelling van woningcorporaties immers is om woningen te verhuren aan de sociale doelgroep en niet te commercieel te verhuren of te verkopen. De tijdsbesteding en kosten die ten gevolge van de marktwaardering ontstaan zien deze corporaties dan ook als onnodig hoog.

Hanteer één waarderingsmethodiek

Er bestaan nu verschillende waarderingsmethodieken naast elkaar. Het volgen van meerdere verschillende wijzen om tot een waardering te komen en deze veelal verplicht te laten controleren door de accountants is een grote irritatiefactor. Pogingen om de uitkomsten van de verschillende waarderingsmethodieken aan elkaar te relateren leidt tot veel discussies. De respondenten adviseren om één waardering te kiezen en deze consequent door te voeren in alle sturings- en verantwoordingsinformatie bij Aw en WSW. Zo kan o.a. de bedrijfswaarde komen te vervallen. Dit zou ook veel tijd schelen in de dPi/dVi.

Maak het mogelijk voor corporaties die doen aan vastgoedsturing overeenkomstig RJ213 te waarden. Maak gebruik van wereldwijd geaccepteerde waarderingsgrondslag en beoordelingssystematiek

De waardering overeenkomstig het *Handboek Marktwaardering* leidt tot een hoop tijd, kosten en irritaties ook voor corporaties die voor de herziening van de Woningwet al waardeerden tegen de marktwaarde in het kader van assetmanagement. Wijzigingen en de instabiliteit van het handboek leiden ertoe dat softwarepakketten niet goed kunnen worden ingesteld, niet goed werken en constant gewijzigd moeten worden. Geef daarom corporaties (naast de keuze voor een percentage van de WOZ-waarde) ook de keuze om de richtlijn RJ213 te hanteren.

Duidelijkheid in de regelgeving vooraf zou helpen

Regelgeving die halverwege het jaar verandert, onduidelijke definities en de late timing van het handboek hebben voor extra lasten gezorgd. Aanpassingen in de regelgeving had bijvoorbeeld tot gevolg dat de software moest worden aangepast. De late bepaling dat meer corporaties de full-versie moesten doen leiden tot duurdere tarieven vanwege de beschikbaarheid van accountants en taxateurs. Onduidelijkheid over definities zorgden voor veel discussie met de accountant en Aw over interpretatie. Aanbevolen wordt om de regelgeving ruim van tevoren duidelijk te hebben. Bovendien is het verstandig om vooraf een aantal pilots te draaien bij een beperkt aantal corporaties om zo in de praktijk te toetsen of de regelgeving goed werkt.

Nadenken over rol

Ten aanzien van de onduidelijkheid in de regelgeving wat betreft de marktwaardering, het dVi en dPi en de gedetailleerdheid van de uitgevraagde gegevens is het verstandig dat de Aw en WSW helder formuleren en communiceren wat hun rol is, hoe zij toezicht willen houden en wat zij daarvoor nodig hebben.

0% tolerantie in accountantsprotocol

In de huidige situatie moeten verklaringen met 0% tolerantie door de accountant worden vastgesteld. Dit betreft niet alleen aansluiting tussen de cijfers van het jaarverslag en dVi maar ook bijvoorbeeld ten aanzien van de woningtoewijzing en WNT. Gevolg is dat corporaties en accountants onnodig veel tijd en (en dus ook kosten) kwijt zijn om dossiers aan de voorkant tot in detail op orde te maken.

Doel van toezicht c.q. gegevens opvraag?

Van een aantal uitgevraagde gegevens is het onduidelijk welke toegevoegde waarde ze hebben voor het toezicht. Centrale vraag daarbij is wat het doel van toezicht is. Zorgen dat de majeure risico's goed worden beheerst of dat de corporatie (tot in detail) aan de wet voldoet? Zo kan de vraag worden gesteld of er een accountantsverklaring nodig is op bijv. bouwjaren? De aandacht aan de details leidt ertoe dat bestuurders en accountants in de helicopterview dreigen te verliezen omtrent de grote risico's en de beheersing daarvan en in plaats daarvan met details bezig zijn.

Formele werkwijze

Vroeger werd er bij een gesignaleerde onduidelijkheid tussendoor gebeld met de corporatie om verduidelijking voordat de formele beoordeling/ vergunningsaanvraag begon. Nu leidt een dergelijk signaal meteen tot een formele brief die bovendien binnen een paar dagen beantwoord moet worden. Gevolg is dat er veel juridisch geformuleerde mailwisselingen ontstaan.

Maar als je een vraag voordat je gaat indienen hebt aan Aw, dan kan niemand een (voorlopig) antwoord geven. Deze onzekerheid en strenge controletolerantie leidt ertoe dat er veel inspanning op gaat aan interne controles en discussies (stimulering afvinkcultuur op detailniveau).

Passend toewijzen en inkomenstoets

Richt een Centraal Register in ten behoeve van de inkomenstoets

Er wordt veel tijd besteed aan het achterhalen van inkomensgegevens en het valideren daarvan (door de accountant en de corporatie). Richt een Centraal Register in, die is aangesloten op de belastingdiensten welke woningcorporaties kunnen raadplegen om te bepalen of een potentiële huurder recht heeft op een sociale huurwoning of niet. Woningcorporaties zouden dan bijvoorbeeld alleen een BSN hoeven in te vullen en uit dit programma rolt dan bijvoorbeeld de maximale huurprijs die aan deze persoon of aan dit gezin kan worden gevraagd.

Laat voor groepen zoals statushouders of intramurale zorg de inkomenstoets los en volsta met een bestuursverklaring

Er kan veel tijd zitten in het aanjagen van intermediairs en huurders die geen definieerbaar inkomen hebben zoals statushouders of noodopvang. Het is dan lastig om het inkomen te achterhalen. Laat deze toets los bij groepen zoals statushouders of intramurale zorg en volsta met een bestuursverklaring van de intermediaire verhuurder.

Stel een lijst samen met vrijgestelde intermediairs

Het afleggen van verantwoording over verhuur via intermediairs heeft tot gevolg dat er veel tijd gestoken wordt in het verkrijgen van de juiste gegevens bij de intermediairs. Dit is vooral lastig wanneer het gaat om een doelgroep waarbij het moeilijk is om het inkomen te toetsen. De aanbeveling luidt om een lijst op te stellen met vrijgestelde intermediairs. Stichtingen die woningen (door)verhuren aan partijen waarbij het niet zinvol is om het inkomen te controleren (bijv. daklozen, blijf van mijn lijf huizen of asielzoekers), kunnen zich hiervoor aanmelden. Er zijn nu al een aantal uitzonderingen waarvoor geen verantwoording voor hoeft worden afgelegd. Deze uitzonderingen veroorzaken echter wel administratieve lasten omdat er nadrukkelijk geregistreerd moet worden om aan te tonen dat die intermediair tot de uitzonderingen behoort.

Verruim de tolerantiegrens

Door de 0-procent tolerantie hebben kleine foutjes grote consequenties (bijv. een ontbrekende handtekening op een document). Hierdoor wordt er heel voorzichter gewerkt en vinden er intern een hoop extra controles plaats. Ruimere controletolerantie zou de lasten verlichten (ook van intermediaire verhuurders).

Sta toe dat het huurverhogingsvoorstel één maand van tevoren schriftelijk ingediend wordt

Minimaal twee maanden voordat de huurverhoging ingaat moet de verhuurder schriftelijk een huurverhogingsvoorstel indienen. De respondenten vinden dit een lange periode en vragen zich af waarom dit niet één maand van tevoren kan.

Verscherpte eisen bestuur en intern toezicht

Laat de zienswijze van Aw op de benoeming los

Het beoordelingsproces door Aw maakt het lastiger om kandidaten te vinden voor het bestuur en de voor de raad van toezicht. Respondenten geven aan dat Aw meer vertrouwen moeten hebben in de (nieuwe) structuur van governance borging en het geven van hun zienswijze kunnen loslaten. Een oplossing zou zijn dat Aw leunt op de zienswijze van een wervingsbureau wanneer er een openbare wervingsprocedure is geweest (desnoods via onafhankelijk, gecertificeerd wervingsbureau) en/of dat Aw de kandidaten alleen op papier beoordeelt.

Prestatieafspraken

Maak het mogelijk om de prestatieafspraken voor een langere termijn vaststellen

Door de zwaar opgetuigde overlegstructuren kost het een deel van de woningcorporaties veel tijd om tot prestatieafspraken te komen. Hierdoor is in sommige gevallen het jaar al bijna voorbij voordat de afspraken zijn vastgesteld. Het is aan te bevelen om vierjaarlijkse prestatieafspraken te stimuleren waarbij de jaarlijkse monitoring wordt beperkt. Dit sluit ook beter aan bij de duur van veel activiteiten van woningcorporaties en zittingsduur van gemeenteraden.

Beperk het aantal prestatieafspraken per gemeente

Corporaties waarbij verschillende prestatieafspraken met verschillende gemeenten zijn gemaakt besteden veel tijd aan het bijhouden en inventariseren van zaken. Dit leidt tot veel discussie over definities en over hoe zaken bijgehouden kunnen worden, er wordt soms om informatie gevraagd die niet goed opgeleverd kan worden. Het zou helpen als er een beperking op het aantal prestatieafspraken vastgelegd zou worden. Sommige gemeenten zijn niet erg terughoudend om tot op het laatste moment prestatieafspraken te blijven toevoegen.

Verplichte goedkeuring Raad van commissarissen

De raad van commissarissen moet een activiteitenoverzicht c.q. bod in het kader van prestatieafspraken goedkeuren. Zolang een corporatie binnen de begroting/financieel meerjarenplan/dPi blijft zou dit niet moeten hoeven. Ook moet de raad van commissarissen de prestatieafspraken goedkeuren. Zolang de prestatieafspraken binnen de begroting/financieel meerjarenplan/dPi blijft zou dit niet verplicht moeten zijn. Dit geeft een onnodig hoge tijdsdruk om de interne procesgang geborgd te krijgen, terwijl het geen meerwaarde oplevert.

dVi en dPi

Duidelijkheid in de regelgeving vooraf zou helpen

Zie ook paragraaf 4 in paragraaf 1. Belemmerend is dat het accountantsprotocol pas na afronding van het boekjaar bekend worden gemaakt. De richtlijnen dVi / scheidingsvoorstellen waren dit jaar te laat bekend en zijn voor verschillende interpretaties vatbaar. Dit veroorzaakte veel contact tussen de accountant en de Aw waarvan de corporatie niet op de hoogte was. De lange tijd die het kostte om duidelijkheid te verkrijgen leidt tot hoge interne werkdruk omdat er toch een deadline moet worden gehaald.

Vul de informatie uit het verleden alvast voor in

Bij een aantal vragen moet er informatie worden ingevuld van het voorgaande jaar. Het zou efficiënt zijn als Corpdata dit zou voorinvullen. Het gaat bijvoorbeeld om de balans, de winst en verliesrekening (3.1.1A.1. en 3.1.1.B). Meenemen. In sommige gevallen wordt er informatie gevraagd die ook al is opgenomen in het jaarverslag of in de dPi. Dit is vreemd aangezien het jaarverslag ook al door de accountant is goedgekeurd. Waarom dezelfde cijfers overnemen in de dVi?

Voorbeeld 1: WNT is een apart stuk in de jaarrekening en moet ook weer in de dVi worden ingevuld. Het moet alleen nét anders in de jaarrekening dan dat Corpdata het wil zien.

Voorbeeld 2: Bij 4.2.1. (bedrijfswaarde) worden prognoses gevraagd die ook al in de dPi worden gevraagd. Bij 4.2.4 wordt gevraagd naar de bezettingsgraad. De respondent adviseert dat deze vraag óf helder wordt toegelicht óf wordt weggelaten. Sommige vragen zijn voor een corporatie per definitie wel of niet van toepassing. Zoals vragen over derivaten of de vragen bij 5.7. Het is vermoeiend op elk jaar opnieuw in te vullen wat er allemaal niet van toepassing is. Het zou efficiënter zijn om de vraagstelling aan te passen

en standaard uit te gaan van de gegevens die in eerste instantie waren ingevuld en daarbij te vragen of iets is veranderd t.o.v. het voorgaande jaar. 5.8 Passend toewijzen is dubbel omdat er al een strenge accountantscontrole op wordt toegepast mooi ter illustratie.

Beperk de niet-financiële controle op twee punten: woningtoewijzing en passendheidstoets.

Aw kan ervan uit gaan dat de interne toezichthouder, de RvC, deze punten in de gaten houdt: dat is haar taak. En wanneer de jaarrekening een goedkeurende controleverklaring heeft, hoeft de dVi niet nogmaals gecontroleerd te worden op dezelfde financiële punten. Aw kan eenvoudig zelf nagaan of de dVi aansluit op de jaarrekening.

Frequentie van de opvraag

Standaard worden alle gegevens elk jaar opgevraagd. Indien de frequentie van sommige gegevens naar beneden zou gaan (bijvoorbeeld eens in de drie jaar) zou dat veel administratieve lasten schelen. Denk aan de ontwikkeling van de WOZ-waarde.

Laat de dVi permanent op 1 juli aangeleverd worden.

Vanaf volgend jaar moet de dVi twee maanden eerder worden opgeleverd. Dit geeft corporaties een onnodige tijdsdruk om het tijdig op te kunnen leveren. De dVi zou permanent op 1 juli aangeleverd moeten worden.

Niet-DAEB investeringen en markttoets

De beoordeling van niet-DAEB investeringen door WSW en Aw en de lange doorlooptijd van de beoordeling leidt ertoe dat deze investeringen in de praktijk weinig meer worden gedaan.

Schaf de markttoets af als het gaat tussen een transactie tussen woningcorporaties

Wanneer er bij de verkoop/aankoop van een complex sprake is van niet-DAEB onderdelen zoals parkeerbakken of BOG in plint van een complex maakt de markttoets het transactieproces erg complex. De gemeente moet hiervoor een markttoets uitschrijven, maar er gaat heel veel tijd zitten om de gemeente hiertoe te bewegen. Er moet dan namelijk worden gezocht naar een commerciële partij die specifiek interesse heeft in (bijvoorbeeld) alléén de parkeerbakken. Het vinden van zo'n partij is lastig omdat dit specifieke onderdeel vaak geen strategische waarde heeft voor een commerciële partij. Aanbevolen wordt daarom om de markttoets af te schaffen wanneer het gaat om een transactie tussen woningcorporaties. Het is vreemd dat de markttoets niet geldt bij de verkoop van niet-DAEB door een corporatie maar voor de aankopende partij terwijl er niets verandert aan 'het bezit van de sector'. Omdat er niets verandert in het bezit van de sector wordt er door de gemeente geen urgentie ervaren om dit proces in gang te zetten.

Schaf de toetsen af als het gaat om het omzetten van MOG naar BOG

Voor het omzetten van MOG naar BOG is nu een markt-, rendements- en financiële toets nodig. Terwijl er soms gegronde redenen (bv. leegstandsrisico) zijn om (tijdelijk) naar BOG te gaan. Dit leidt tot onnodig veel regeldruk voor corporaties.

Regelgeving voor investeren in eigen bezit op erfpacht gelijkstellen aan de investeren op eigen grond

Het doorvoeren van aanpassingen (renovatie) van bestaande niet-DAEB projecten is bijvoorbeeld lastig omdat er afstemming met veel verschillende partijen nodig is (Aw, WSW, gemeenten).

Indien geen sprake is van eigen grond maar van erfpacht, is het nog ingewikkelder om goedkeuring te krijgen om aanpassingen te doen aan eigen bezit. Dit vormt zo'n barrière

dat sommige corporaties dit proces niet meer willen opstarten, dit is een ongewenst beleidseffect.

Verkopen maatschappelijk vastgoed

Door alle wettelijke wachttijden tijdens de afstemming kan het hele proces van verkopen maatschappelijk vastgoed zelfs 42 weken duren. Dit verstoort de markt, immers potentiële kopers haken af en wordt als last ervaren.

Beperk de verplichte taxatie bij aankoop

Voorgesteld wordt om de verplichte taxatie bij aankoop alleen te laten gelden wanneer het gaat om een waarde van meer dan 1 miljoen. Dit geldt ook voor de aankoop van BOG en MOG.

Beperk de toestemmingsprocedure bij de verkoop van maatschappelijk vastgoed.

Bij verkoop van maatschappelijk vastgoed aan derden (niet zijnde de huurder of een andere TI) moeten corporaties toetsing door de minister doorlopen en een zienswijze van de gemeente hebben.

Visitatie

Door de uitgebreidere borging (van onderdelen) van visitatie in de Woningwet vinden veel woningcorporaties de kosten van de visitatie te hoog in verhouding tot de baten ervan. Dit geeft de volgende voorstellen.

Schaf de verplichte visitatie af

Onderdelen van de visitatie die niet worden geborgd door de huidige Woningwet maar wel waardevol zijn, zouden ook door Aw kunnen worden overgenomen.

Verlaag de frequentie en haal overlap eruit met de verantwoording aan Aw, het ministerie en WSW

Er is veel overlap tussen de visitatie en de verantwoording die nu moet worden afgelegd aan Aw, het ministerie en WSW. Daarnaast neemt het leereffect van de visitatie af omdat er binnen vier jaar niet heel veel verandert. Bovendien is een van de doelstellingen van Visitatie, te weten legitimatie, reeds in de Woningwet geborgd middels het verplicht maken van prestatieafspraken.

Toezicht

Scheer de risicoprofielen niet allemaal over één kam

Corporaties zouden op basis van alle informatie die beschikbaar is kunnen worden ingedeeld in risicoklassen. Bij een lager risicoprofiel zou er dan ook sprake moeten zijn van lagere regel/lastendruk. Nu zie je dat de sector al geheel beoordeeld wordt en dat iedereen geconfronteerd wordt met veel extra lasten.

Overige aanbevelingen

Accountantsprotocol

De uitvoering schiet door in de details en de gevolgen daarvan zitten in de uitvoerbaarheid en de controleerbaarheid. Een deel van de druk wordt veroorzaakt door de accountantsverklaringen. Zij vragen veel onderbouwing en verklaringen voor kleine puntjes. De combinatie van gedetailleerde vragen, het expliciete controleprotocol en het ontbreken van tolerantieruimte bij de accountants zorgt voor een toename van de lasten. De respondenten pleiten voor een generiekere verklaring met wat meer tolerantie.

Complexe wetgeving dienstverlening

Toegestane dienstverlening aan 100% eigen dochters of VvE's waar een corporatie 50% van de stemrechten beheert. Waarom zijn er zoveel ingewikkelde regels? Een dochter of VvE moet toch marktconform opereren. Is dat niet voldoende? Er zijn weinig corporaties die deze regelgeving begrijpen en kunnen implementeren.

Landelijke geschillencommissie

Een uniforme landelijke geschillencommissie is verplicht gesteld in de Woningwet. Veel corporaties hebben al een geschillencommissie. Het is belangrijk dat iedere huurder een geschil aan een onafhankelijke commissie kan voorleggen. Maar waarom moeten bestaande geschillencommissies zich straks weer aanpassen aan een uniforme regeling. Dit leidt tot onnodige regeldruk.

Overige aanbevelingen (buiten de scope van het onderzoek)

OOB-status

De respondenten verwachten dat de OOB-status zorgt voor een toename aan tijdsbesteding vanwege aanvullende vragen vanuit de accountant, de eis dat een kwaliteitsbeoordelaar de controleverklaring extra toetst. De verplichte kantoorroulatie zal ook voor problemen zorgen omdat kleine kantoren bij accountants mogelijk niet meer in aanmerking komen. Ook zal de benodigde certificering die accountants nodig hebben problematisch zijn voor kleine corporaties, deze kunnen (nu al) moeilijker bij de grote accountants terecht.