

> **Retouradres** Postbus 16228 2500 BE Den Haag

Aan de minister voor Milieu en Wonen
Mevrouw drs. S. van Veldhoven
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

**ATR, Adviescollege
toetsing regeldruk**
Rijnstraat 50
2515 XP Den Haag

Postbus 16228
2500 BE Den Haag

T 070 310 86 66
E info@atr-regeldruk.nl
www.atr-regeldruk.nl

Onze referentie MvH/RvZ/AvE/IdB/bs/ATR0684/2020-U001

Uw referentie

Datum 9 januari 2020

Betreft Wijziging Woningwet en BTIV naar aanleiding van evaluatie

Geachte mevrouw Van Veldhoven,

Op 29 november 2019 zijn aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) voor advies aangeboden de wijzigingsvoorstellen voor de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). De internetconsultatie van beide voorstellen is op 30 november 2019 gestart. De reactietermijn eindigt in beide gevallen op 17 januari 2020.

In 2015 is de Woningwet herzien en in 2018 is deze herziene wet geëvalueerd. Volgens de toelichting bij het voorliggende voorstel blijkt uit de evaluatie dat de wet over het algemeen de goede ontwikkelingen heeft gestimuleerd en heeft bijgedragen aan het voorkomen van nieuwe misstanden in de corporatiesector. Daarom is de conclusie dat de ingezette koers gehandhaafd kan blijven. De toelichting meldt echter ook dat de wet nog niet op alle onderdelen goed functioneert: op verschillende onderdelen van de wet worden in de praktijk ongewenste neveneffecten ervaren of bestaan onduidelijkheden die corporaties kunnen belemmeren in het uitvoeren van hun taken. Daarnaast is de regelgeving zeer gedetailleerd, met hoge administratieve lasten tot gevolg. Verder vinden ontwikkelingen plaats op de woningmarkt en aanpalende beleidsterreinen die invloed hebben op het werk van corporaties. Dit alles is aanleiding om de Woningwet en het onderliggende BTIV te herzien. Vanwege de nauwe inhoudelijke verbondenheid behandelt dit ATR-advies beide voorstellen gezamenlijk.

De nu voorgestelde wijzigingen hebben volgens de toelichting tot doel de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid van de regelgeving te verbeteren door meer mogelijkheden te geven voor lokaal maatwerk, ruimte te geven voor meer risicogericht toezicht en de administratieve lasten te beperken. Om dit te bereiken worden detailregels en uitvoeringsvoorschriften geschrapt, wordt de stapeling van dubbele waarborgen weggenomen, en worden regels vereenvoudigd en verduidelijkt. De maatregelen in zowel wet als onderliggend besluit hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- De inrichting van de organisatie van de toegelaten instelling.
- De geschiktheid en betrouwbaarheid van bestuurders en commissarissen.
- De samenwerking tussen toegelaten instellingen met gemeenten en huurdersorganisaties.
- Het werkdomein van de toegelaten instelling.
- Overige wijzigingen.

Toetsingskader

ATR beoordeelt de gevolgen voor de regeldruk aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

1. Nut en noodzaak

De uitgevoerde evaluatie toont aan dat de hoofddoelen van de wet bereikt worden. Wel bleek dat de werking en toekomstbestendigheid verbeterd kunnen worden. De voorstellen tot wijziging van de wet en het besluit moeten de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid van de regelgeving verbeteren door meer mogelijkheden te geven voor lokaal maatwerk, ruimte te geven voor meer risicogericht toezicht en de administratieve lasten te beperken. Het college heeft geen opmerkingen bij nut en noodzaak van beide voorstellen.

2. Minder belastende alternatieven

De wijzigingen in de hierboven genoemde vijf groepen van maatregelen bevatten vele voorstellen. Enkele daarvan worden hier genoemd.

a. De inrichting van de organisatie van de toegelaten instelling.

De voorliggende voorstellen schrappen wettelijk verplichte procedurestappen voor fusies en voor het aangaan van verbindingen, als deze stappen geen toegevoegde waarde hebben. Dit geldt bijvoorbeeld voor fusies die geen grote volkshuisvestelijke gevolgen hebben. Dit verlaagt de administratieve lasten voor toegelaten instellingen.

Verder kunnen corporaties in sommige situaties besluiten hun woningen te verkopen. Als dit al eerder in de lokale driehoek (corporaties, gemeenten, huurdersorganisaties) is besproken, kunnen (onder voorwaarden) de verplichte zienswijzen achterwege blijven.

b. Maatregelen op het gebied van de governance.

De wijzigingen op het gebied van governance hebben als doel om ruimte te geven voor meer risicogericht toezicht door de toezichthouder. Zo zal het BTIV niet langer voor-schrijven hoe en aan de hand van welke competenties de toezichthouder de geschiktheid toetst van bestuurders en commissarissen. Ook wordt de limitatieve lijst met onverenigbaarheden vervangen voor een meer algemene omschrijving van onverenigbaarheden.

c. Maatregelen op het gebied van de samenwerking in de lokale driehoek

Uit de evaluatie van de herziene Woningwet blijkt dat gemeenten en huurdersorganisaties door overleg in de lokale driehoek meer invloed hebben op de activiteiten van toegelaten instellingen. De regels voor het overleg worden soms als een keurslijf ervaren. Daarom wordt voorgesteld om de lokale partijen meer ruimte te geven om het proces samen in te richten op een manier die voor hen het best werkbaar is. Dit vermindert de administratieve lasten. Ook vervalt een dubbel overleg met huurdersorganisaties.

d. Maatregelen op het gebied van het werkdomein.

Het voorstel neemt verschillende belemmeringen en dubbele waarborgen in de wet weg, waardoor meer ruimte ontstaat om lokaal af te wegen wat in het belang is van de volkshuisvesting. Daardoor kunnen toegelaten instellingen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid een grotere bijdrage leveren aan de leefbaarheid in wijken. Verder kunnen corporaties een belangrijke bijdrage leveren aan duurzame energieopwekking. Door aanpassing van het begrip 'voorziening' in de huidige wet wordt duidelijk dat toegelaten instellingen (duurzame) energieopwekkende voorzieningen mogen aanbrengen op het vastgoed, zonder dat zij daarmee direct een dienst moeten leveren aan de betreffende bewoners of huurders.

e. Overige bepalingen.

Uit de evaluatie van de herziene Woningwet blijkt dat visitaties een bijdrage leveren aan de maatschappelijke verantwoording over geleverde prestaties, maar dat corporaties de administratieve lasten hiervan niet als proportioneel ervaren. Voortaan hoeven corporaties de visitatierapporten niet meer binnen zes weken na ontvangst naar de toezichthouder te zenden. Deze kan rapporten ook zelf inzien op de website van de corporatie. Verder introduceert het voorstel een experimenteerbepaling. Deze bepaling heeft tot doel om proefondervindelijk vast te stellen of een bepaalde aanpassing van regelgeving een bijdrage kan leveren aan het oplossen van een maatschappelijk probleem of een gewenste ontwikkeling kan stimuleren. Het doel van een experiment is dan ook om uiteindelijk (het functioneren van) de regelgeving te verbeteren. Het is niet bedoeld als discretionaire afwijkingsbevoegdheid of om in specifieke casuïstiek de wetgeving buiten werking te stellen. Het college stelt het op prijs als u de bevindingen van de experimenten in de toekomst aan het college wilt doen toekomen.

Het college constateert dat de voorgestelde maatregelen de regelgeving minder belastend maken. Daarnaast worden soms nieuwe verplichtingen ingevoerd. Deze staan echter in het teken van de doelen die met de wijzigingen worden nagestreefd, zoals een meer risicogericht toezicht. Het college ziet voor die verplichtingen geen minder belastende alternatieven.

3. Werkbaarheid

De toelichting vermeldt dat voor de totstandkoming van dit voorstel uitgebreid is overlegd met Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Woonbond, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Ook zijn gesprekken gevoerd met bestuurders en medewerkers van diverse toegelaten instellingen van verschillende omvang en vanuit verschillende gebieden en regio's. Daarnaast zijn ook de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN), de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN), en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) betrokken.

Gezien deze betrokkenheid en de aard van de maatregelen, te weten het wegnemen van onnodige stapelingen, detailregels en lasten, verwacht het college dat de wijzigingen van de wet en het besluit werkbaar en uitvoerbaar zullen zijn. De toelichting geeft aan dat de Autoriteit woningcorporaties is gevraagd een toets op handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid uit te voeren. De uitkomsten van deze toets zijn nog niet bekend. Het college heeft geen verdere opmerkingen op het gebied van de werkbaarheid en uitvoerbaarheid.

4. Gevolgen regeldruk

Bij de voorstellen ontbreekt een berekening van de regeldrukgevolgen. Uw departement heeft aangegeven dat Sira Consulting gevraagd is de regeldrukberekening op te stellen. Deze rapportage zal pas na de consultatietermijn beschikbaar komen. Het college betreurt het dat de lastenberekening niet al beschikbaar en inzichtelijk is bij de consultatieversie van de voorstellen. Op die manier kunnen immers alle belanghebbenden daar kennis van nemen en daarop eventueel reageren. Het college adviseert om de regeldrukhoofdstukken alsnog op te stellen en toe te voegen aan de consultatieversie.

4.1 Het college adviseert om de regeldrukgevolgen van de voorgelegde ontwerpregelgeving in beeld te brengen conform de Rijksbrede methodiek, en de consultatieperiode te verlengen zodat betrokkenen op deze gevolgen kunnen reageren.

Dictum

Gelet op bovengenoemde bevindingen is het eindoordeel ten aanzien van de consultatieversie van dit voorstel:

De beide voorstellen indienen / vaststellen nadat met de adviespunten rekening is gehouden.

In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

w.g.

M.A. van Hees
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris