



Algemene Bestuursdienst
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Evaluatie van de wettelijke visitatieverplichting en het Aanwijzingsbesluit SVWN



ABDTOPConsult

Dichtbij en onafhankelijk

Colofon

ABDTOPConsult

Muzenstraat 97
2511 WB DEN HAAG
www.abdtopconsult.nl

Harry Paul

ABDTOPConsult

Dichtbij en onafhankelijk

De consultants van ABDTOPConsult zijn lid van de topmanagementgroep (TMG) van de Algemene Bestuursdienst en worden benoemd door de Ministerraad. Ze zijn rijksbreed en interbestuurlijk inzetbaar voor interimopdrachten, projecten en onafhankelijke advisering bij complexe en (politiek) gevoelige zaken.

Evaluatie van de wettelijke visitatieverplichting en het Aanwijzingsbesluit SVWN

17 oktober 2019

Inhoud

1	Inleiding	7
2	Opdracht	9
2.1	Aanpak	9
2.2	Opbouw rapport	9
3	Historie	10
3.1	Het ontstaan van de visitatie	10
3.2	Ontwikkelingen in de Woningwet	10
3.3	Visitatieverplichting	12
4	Uitkomsten	15
4.1	Uitgevoerde visitaties	15
4.2	Doeltreffendheid	15
4.3	Verplichting	17
4.4	Lokale netwerken	21
5	Conclusies en aanbevelingen	22
5.1	Conclusies	22
5.2	Aanbevelingen	25
	Bijlagen	26
Bijlage 1	Lijst van geïnterviewden	27
Bijlage 2	Opdracht BZK	28

1 Inleiding

Het Aanwijzingsbesluit Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) bepaalt dat het besluit 4 jaar na inwerkingtreding wordt geëvalueerd.¹ Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) grijpt deze evaluatie tevens aan voor een verdieping van de uitkomsten van de in 2018 uitgevoerde evaluatie van de Woningwet. In het kader van de evaluatie van de Woningwet is in het enquêteonderzoek van Companen gevraagd naar de opvattingen over de visitatie(verplichting).² Ook in het ABDTOPConsult rapport 'In regels kun je niet wonen' wordt ingegaan op de visitatie(verplichting).³

Uit de evaluatie van de Woningwet blijkt dat de maatschappelijke verantwoording van prestaties en keuzes tegenover belanghebbenden door visitatie naar de mening van gemeenten en huurders ruim voldoende geleverd wordt. De bestuurders en interne toezichthouders ervaren een minder sterke bijdrage van visitatie aan maatschappelijke prestaties en transparantie. Bestuurders en Raden van Commissarissen als interne toezichthouders ervaren een verhoging van administratieve lasten door de overlap tussen visitatie, de governance-audits van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de verantwoording aan gemeenten en huurders rond lokale prestatieafspraken. Ook ten aanzien van de beoordeling van de financiële continuïteit van corporaties wordt een overlap ervaren tussen visitaties en de verantwoording aan Aw en WSW.

Naar aanleiding van de constatering dat er overlap bestaat tussen de governance-audit van de Aw en de wettelijk verplichte visitaties hebben Aw en SVWN in 2018 afspraken gemaakt met als doel om deze dubbelingen zoveel mogelijk weg te nemen en vrijwel gelijktijdige bezoeken aan corporaties te voorkomen. SVWN heeft per 1 januari 2019 een nieuwe visitatiemethodiek geïntroduceerd waaruit de doublures op het gebied van governance en financiën zijn verwijderd en het accent wordt verlegd naar de maatschappelijke verantwoording in de lokale driehoek.⁴ Ter verdieping van de uitkomsten uit het enquêteonderzoek en het ABD-rapport van de evaluatie van de Woningwet lijkt het goed enkele bevindingen nader te onderzoeken, evenals de (voorgestelde) maatregelen om hieraan tegemoet te komen.

¹ Aanwijzingsbesluit Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, Staatscourant, 29 juni 2015

² Evaluatie Woningwet – Ervaringen, door Companen, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 30 juli 2018

³ In regels kan je niet wonen, Evaluatie Extern Toezicht Woningwet 2015, ABDTOPConsult, 13 juli 2018

⁴ Zie gezamenlijk bericht Aw en SVWN: <https://www.ilent.nl/onderwerpen/actuele-informatie/overzicht-berichten-aw/actuele-informatie-aw/aw-en-svwn-verwijderen-doublures-tussen-toezicht-en-visitatie>

Dit onderzoek is uitgevoerd door ABDTOPConsult en richt zich op de doeltreffendheid van de wettelijke plicht voor woningcorporaties om zich te laten visiteren en de maatschappelijke effecten daarvan. De doelmatigheid van het visitatie- en bijbehorende accreditatiestelsel en de bekostiging daarvan zijn separaat hieraan onderzocht door de Audit Dienst Rijksoverheid (ADR).

2 Opdracht

2.1 Aanpak

Ten behoeve van de evaluatie zijn medio 2019 gesprekken gevoerd met alle betrokken partijen (zie bijlage 1) en is een documentenanalyse verricht. Om inzicht te krijgen in de lokale ontwikkelingen is deelgenomen aan het congres "De governance van lokale netwerken" van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De conceptrapportage met VTW de bevindingen is voorgelegd aan de geïnterviewden, ter correctie op feitelijke onjuistheden. Vervolgens zijn de conclusies en aanbevelingen geformuleerd.

Bij de evaluatie van de doeltreffendheid van de wettelijke verplichting tot visitatie en de maatschappelijke effecten ervan is gebruikt gemaakt van de zes principes uit de kaderstellende visie op toezicht, te weten selectief, samenwerkend, slagvaardig, onafhankelijk, transparant en professioneel.⁵ Om een uitspraak te kunnen doen over het verplichte karakter van de visitatie gaat deze evaluatie in op de ontstaansgeschiedenis van de visitatie en de toegevoegde waarde van de visitatie in relatie tot de andere toezichtsinstrumenten. De evaluatie gaat niet in op de vragen naar de onafhankelijkheid van het visitatiestelsel en de bekostiging ervan. Deze aspecten komen in het ADR-onderzoek aan de orde.

2.2 Opbouw rapport

De opbouw van deze evaluatie volgt niet letterlijk de onderzoeksvragen zoals weergegeven in bijlage 2. Alle genoemde aspecten komen wel aan de orde. Deze evaluatie geeft in hoofdstuk 3 een korte schets van de historie van de visitatie en de bijbehorende ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 wordt aan de hand van de uitkomsten van de gesprekken en de documentatie een overzicht gegeven van standpunten en gesignaleerde aandachtspunten. Tevens worden de bovengenoemde vragen naar de wettelijke verplichting en de toegevoegde waarde van de visitatie in dit hoofdstuk behandeld. De conclusies en aanbevelingen staan vermeld in hoofdstuk 5.

⁵ Kamerstuk 27 831 Kaderstellende visie op toezicht, 27 oktober 2005

3 Historie

3.1 Het ontstaan van de visitatie

Woningcorporaties zijn private organisaties die een wettelijke taakopdracht hebben, namelijk het bieden van betaalbare, passende woningen voor lage inkomens en bijdragen aan leefbare wijken voor hun bewoners. Om flexibel en creatief in te spelen op lokale behoeften wordt van corporaties maatschappelijk ondernemerschap verwacht, in tegenstelling tot een klassieke uitvoeringsorganisatie. Het vermogen waarover corporaties beschikken is maatschappelijk bestemd. Bovenstaande stelt grote uitdagingen aan de zogenaamde governance van de aansturing, de zeggenschap over de middelen, de verantwoording en het toezicht. Vanwege het uiteenlopen van de lokale situaties is het vrijwel onmogelijk om vanuit een centraal punt te sturen en toezicht te houden op concrete, individuele maatschappelijke prestaties. Daarbij is er wel de noodzaak om toezicht te houden om weglek van maatschappelijk vermogen te voorkomen. Dit laatste verklaart ook de wetgeving en het toezicht op financiën. Een ander kenmerk is het feit dat de meeste corporaties stichtingen zijn, waarbij rechtstreekse, in de organisatie zelf aanwezige zeggenschap van echte belanghebbenden zoals de huurders, woningzoekenden en gemeenten ontbreekt.

Om hieraan tegemoet te komen heeft Aedes al in 1998 het initiatief genomen tot een vorm van maatschappelijke verantwoording in de vorm van een visitatie. Deze is uitgewerkt op basis van een aantal kernwaarden zoals onafhankelijkheid, deskundigheid, openbaarmaking van resultaten etc. Door deze visitatie wordt inzichtelijk dat de corporatie de juiste dingen doet en het maatschappelijk vermogen beargumenteerd en optimaal inzet. Dat laatste is vanuit het Rijk ook lastig direct aan te sturen, het Rijk kan moeilijk bepalen wat 'het goede' en wat 'voldoende' is. Visitatie is een manier om die maatschappelijke prestaties in beeld te brengen, corporaties daarop te bevragen, huurders en gemeenten daarover ook expliciet aan het woord te laten komen, met als doel dat dit een impuls oplevert die de prestaties bevordert. De visitatieverplichting is in 2007 opgenomen in de governancecode van Aedes en VTW. De visitatie dient daarmee dus om verantwoording van het functioneren van de woningcorporatie af te leggen aan de maatschappelijke partijen en is tevens gericht op leren.

3.2 Ontwikkelingen in de Woningwet

Belangrijke momenten in de recente geschiedenis van de volkshuisvesting zijn de decentralisatie van het volkshuisvestingsbeleid naar de gemeenten en de zogenaamde verzelfstandig van woningcorporaties, beide in de jaren negentig van de vorige eeuw. Door de afschaffing van de woninggebonden subsidies zijn de

gemeenten een belangrijk sturingsmiddel in de vorm van financiën kwijtgeraakt. Veel gemeenten hebben daarop de omvang van hun ambtelijk apparaat ingekrompen, waardoor veel kennis verloren is gegaan, terwijl juist de woningcorporaties meer positie kregen, inclusief de benodigde kennis.

De huidige Woningwet, als direct uitvloeisel van de Parlementaire enquête Woningcorporaties⁶ heeft ervoor gezorgd dat de zogenaamde lokale driehoek, met de woningcorporaties als toegelaten instellingen, de gemeenten en de huurders, het aangrijpingspunt is voor het maken van onderlinge afspraken. Daarbij moest de woningcorporatie terug naar haar kerntaak om voldoende en betaalbare woningen te beheren. Aedes concludeerde zelf ook in haar rapport 'De balans verstoord'⁷, dat aanpassingen nodig zijn omdat de verbindingen van woningcorporaties met huurders, de samenleving, overheid en markt verzwakt waren.

De woningcorporatie moet bewijzen dat ze de maatschappelijke opgave waarmaakt, waarbij ze zich moet richten naar de gemeentelijke woonvisie, voor zover aanwezig. De Autoriteit woningcorporaties is ingesteld en aangewezen als toezichthouder op de woningcorporaties als toegelaten instellingen en richt zich op de onderwerpen rechtmatigheid van handelen, de governance en de integriteit van het beleid, het behoud van de financiële continuïteit, het beschermen van het maatschappelijke vermogen, de solvabiliteit en de liquiditeit en de kwaliteit van het financieel risicomangement en beheer. De Aw heeft als aangrijpingspunt hierbij het toezicht op het functioneren van de corporatie. In het toezicht van de Aw ligt de focus op goede governance, financiële soliditeit en rechtmatig en integer handelen van de woningcorporatie, en dus niet op de inhoud van de afspraken in de lokale driehoek en de maatschappelijke prestaties.

Aan de huurders worden geen vormvereisten gesteld aan de manier waarop ze zich organiseren. Invloed van de huurders op de corporatie wordt naast de verplichting tot overleg en het recht op medeondertekenen van de prestatieafspraken, ook vormgegeven, doordat ze bindende voordacht mogen doen voor een of meerdere zogenaamde huurderscommissarissen in de Raad van Commissarissen. Ook heeft de corporatie op basis van artikel 31 uit de Woningwet, via de Raad van Commissarissen een taak om naast de belangen van de toegelaten instelling, ook de belangen van de betrokken partijen en het maatschappelijk belang te bewaken.⁸ Dit is bewust in de wet gezet, omdat er bijvoorbeeld spanning kan ontstaan tussen het behartigen van de belangen van de direct betrokkenen en het overkoepelende maatschappelijke belang. Ook kunnen de belangen van huurders en gemeenten op gespannen voet staan met het brede volkshuisvestelijke belang.

⁶ Parlementaire Enquête Woningcorporaties, kamerstuk 33 606, 30 oktober 2014

⁷ Aedes, De balans verstoord, februari 2013

⁸ Artikel 30 en 31 Woningwet, 2015

Namens de gemeente ondertekent veelal de wethouder met de portefeuille volkshuisvesting de prestatieafspraken. Binnen de gemeente heeft de gemeenteraad de taak om toezicht te houden op de afspraken die de wethouder met de portefeuille volkshuisvesting maakt in de prestatieafspraken. Hetzelfde geldt voor de lokale rekenkamers.

Ten behoeve van de prestatieafspraken publiceert BZK jaarlijks de zogenaamde Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW), waarin per woningcorporatie en gemeente aangegeven staat welke ruimte er is voor additioneel beleid bovenop reeds voorgenomen investeringen en huurbeleid, indien deze volledig besteed zou worden aan of huurmatiging, of woningverbetering of nieuwbouw. Deze informatie wordt verstrekt aan de huurders en de gemeenten ter ondersteuning van hun positie in het overleg met de woningcorporatie. Woningcorporaties doen jaarlijks een bod, waarbij zij ook de rijksprioriteiten moeten meenemen, zoals aandacht voor een energiezuinige woningvoorraad, wonen met zorg, ouderenhuisvesting en de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals statushouders.

3.3 Visitatieverplichting

De visitatieverplichting uit de Woningwet (zie art. 53a) is in de wet gekomen door het amendement Berndsen en Van Bochove⁹. Het amendement voorzag erin “dat alle toegelaten instellingen zich elke vier jaar moeten laten visiteren door een onafhankelijke instantie, zodat er periodiek een gestructureerd oordeel wordt gegeven over het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren van de woningcorporaties.” De corporatie stuurt het visitatierapport, samen met een reactie door de corporatie, naar de stakeholders. Hiermee wordt het visitatierapport een nuttig instrument ten behoeve van de horizontale verantwoording en het toezicht. De governancecode was alleen bindend voor leden van Aedes en de VTW. Het doel van het amendement was om visitatie verplicht te stellen voor alle corporaties conform de reeds bestaande praktijk.¹⁰

Op grond van art. 53a Woningwet is SVWN door onze Minister aangewezen als onafhankelijke instantie die er zorg voor draagt dat, door daartoe deskundige instanties aan te wijzen, corporaties een maal per vier jaar worden gevisiteerd. In het aanwijzingsbesluit d.d. 26 juni 2015 is aangegeven dat de Minister 4 jaar na inwerkingtreding van dit besluit de doeltreffendheid en effecten daarvan in de praktijk evalueert.

⁹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 32 769, nr. 31

¹⁰ Tweede Kamer, vergaderjaar 2013–2014, 33 966, nr. 3

SVWN draagt er zorg voor dat door de door haar geaccrediteerde instanties bij elke toegelaten instelling onderzoek kan worden verricht naar:

- a. De resultaten van haar werkzaamheden, zowel uit het oogpunt van het belang van de volkshuisvesting als van het maatschappelijke belang van die werkzaamheden;
- b. De wijze waarop de belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid, en
- c. De kwaliteit van de governance.

Art.53a bepaalt zo de onderwerpen die in een visitatie onderzocht moeten worden. Deze onderwerpen zijn verder uitgewerkt in de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties, die SVWN vaststelt en die alle visiterende bureaus en visitatiecommissies, moeten volgen. Voor de beoordeling van de maatschappelijke prestaties van de corporatie gelden de lokale prestatieafspraken in beginsel als inhoudelijk toetsingskader. De gemeente, de huurders en enkele relevante andere belanghebbenden krijgen de gelegenheid in de visitatie een oordeel te geven over het functioneren van de corporatie.

De visitatiemethodiek bepaalt sinds begin 2019 dat de visitatie niet alleen moet ingaan op de inhoud van de prestatieafspraken, maar ook op het proces waarin ze tot stand gekomen zijn. Daarmee geeft de visitatie inzicht in het lokale functioneren van de driehoek. De visitaties vormen daarmee een belangrijke bron van informatie voor alle drie de partijen in de driehoek en voor de Aw als toezichthouder.

Het gaat bij deze beoordeling over het maatschappelijke functioneren, wat gemeenten en huurders, en eventueel anderen vinden van zowel de prestaties als het functioneren van de corporaties. Dat uit zich in beschrijvingen van het presteren volgens belanghebbenden. Verder geeft de visitatie informatie over de inzet van het vermogen en welke keuzes corporaties daarbij maken. Dit wordt beschreven in het onderdeel dat gaat over presteren naar vermogen. Tot slot wordt ook gekeken naar de sturing op prestaties, de maatschappelijke rol van de Raad van Commissarissen en de externe legitimatie en verantwoording.

Door de afspraken tussen de SVWN en de Aw zijn, om overlap te voorkomen, enkele onderdelen uit de visitatiemethodiek geschrapt. Dit betreft een beoordeling van de financiële continuïteit en de doelmatigheid, en een beoordeling van de interne governance op het punt van het voldoen aan de Woningwet, zoals zittingstermijn van de Raad van Commissarissen. Daarmee richt de Aw zich primair op financiën en governance, en de visitatie op het maatschappelijk presteren in de lokale driehoek. Wel onderzoekt visitatie nadrukkelijk ook de vermogensinzet, maar dan in relatie tot de maatschappelijke opgaven. De aanpassingen hebben hun beslag gekregen in de visitatiemethodiek 6.0, die sinds 1 januari 2019 van kracht is.

Eerder al, eind 2017, hebben de Aw en SVWN afspraken gemaakt om te voorkomen dat corporaties kort na elkaar zowel door de Aw als een visitatiecommissie worden onderzocht. Door afspraken te maken over de timing van de werkzaamheden, waarbij het streven is, dat de onderzoeken van de Aw ongeveer twee jaar plaatsvinden na de visitatie, en daar mee ook dat de eerstvolgende visitatie twee jaar na het onderzoek van de Aw plaatsvindt, is voor dit probleem een oplossing gevonden.

In de toelichting op de Veegwet wonen (2017) staat dat een corporatie uiterlijk 4 jaar na de dagdatum van het vorige visitatierapport opnieuw moet zijn gevisiteerd. Dit bestendigt de (historische gegroeide) ongelijke verdeling van aantallen visitaties per jaar, en heeft daarmee invloed op het aanbod van werk voor de bureaus door de jaren heen en ook op de financiering van de SVWN die gekoppeld is aan de aantallen visitaties in een bepaald jaar. De ongelijke aantallen visitaties per jaar is een gevaar voor het op peil houden van de kwaliteit bij de bureaus en hindert ook de continuïteit van de Aw-inspecties, gegeven de afspraken over de tijd tussen visitatie en Aw inspectie. Inmiddels biedt de Aw corporaties die voor 1 juli 2021 gevisiteerd moeten worden, de gelegenheid om de visitatie maximaal zes maanden later te starten, waarmee de ongelijke verdeling naar verwachting zal afvlakken.

De bekostiging van het visitatiestelsel bestaat uit verschillende onderdelen. Corporaties betalen de visitatiebureaus voor het verrichten van de visitatie op basis van een offerte van het bureau. Daarnaast betalen corporaties aan de SVWN een jaarlijkse bijdrage én een vierjaarlijkse bijdrage op het moment van de visitatie (gefactureerd door het visitatiebureau). De visitatiebureaus betalen voorts een jaarlijkse bijdrage aan de SVWN voor de accreditatie. De SVWN accrediteert de bureaus en borgt de toepassing van de visitatiemethodiek door een steekproefsgewijze kwaliteitscontrole van de concept-visitatierapporten.

Nadat het visitatierapport is voorzien van een bestuurlijke reactie vanuit de woningcorporatie door het bestuur en de Raad van Commissarissen, wordt het rapport door de woningcorporatie op de website geplaatst en naar de gemeente, de huurdersorganisatie(s) en de Aw gezonden. Ook SVWN publiceert het rapport en de bestuurlijke reactie op haar website. Tevens attendeert SVWN de gemeenteraden op de aanwezigheid van de visitatierapporten over woningcorporaties met bezit in hun gemeente.

4 Uitkomsten

4.1 Uitgevoerde visitaties

Ook voordat de visitatie wettelijk verplicht werd, lieten de meeste woningcorporaties zich visiteren. Dit betrof circa 90% van de corporaties. De verplichting heeft ertoe geleid, dat ook de laatste niet deelnemende corporaties zijn gevisiteerd. Per september 2019 zijn slechts 2 van de 312 corporaties niet gevisiteerd, waarvan 1 in verband met fusie en 1 afstel heeft verkregen van de Aw.

4.2 Doeltreffendheid

De elementen van de kaderstellende visie op toezicht, te weten selectief, samenwerkend, slagvaardig, onafhankelijk, transparant en professioneel¹¹ worden toegepast op de SVWN zelf en de wijze waarop deze is georganiseerd. In de ADR rapportage wordt uitgebreider op de doelmatigheid ingegaan.¹² Zowel door de wijze waarop de stichting is georganiseerd, met een Raad van Toezicht, een college van deskundigen en een jaarlijks overleg met de zogenaamde Oprichters, te weten Aedes, VNG, VTW, Woonbond en ministerie BZK, en publicaties van de visitatierapporten, voldoet de Stichting in ruime mate aan de criteria samenwerkend en transparant. Door de inschakeling van deskundigen, en het accrediteren van de bureaus die de visitaties uitvoeren vindt de uitvoering op professionele en onafhankelijke plaats. In de gesprekken met alle betrokkenen bestaat daar ook nauwelijks verschil van mening over. In reactie op wijzigingen in de wet en externe ontwikkelingen is wel steeds aanpassing van de methode noodzakelijk en overleg met alle betrokken partijen. Hieraan wordt onder meer tegemoetgekomen door de mogelijkheid inbreng te hebben via de oprichtersvergadering. De aanpassingen zelf gaan door een geborgd proces met inbreng van de woningcorporaties, onder andere via experimenten, het college van deskundigen en de Raad van Toezicht, die uiteindelijk de goedkeuring aan de wijzigingen van de methodiek verleent. Daarmee is de Stichting ook slagvaardig gebleken, zij het dat de meest recente wijzigingen van de methodiek, zoals deze geldt vanaf 1 januari 2019, in de ogen van sommige respondenten sneller had gekund, waardoor een deel van de kritiek van overlap tussen het werk van de Aw en de SVWN had kunnen worden voorkomen. De zorgpunten bij een aantal geïnterviewden zit met name op de punten selectief, vanwege de overlap van de visitatie met andere verantwoordingsinstrumenten, zoals het jaarverslag, en de accountantsverklaring, en de inzet van de Raad van Commissarissen in het interne toezicht en het externe toezicht door de Autoriteit woningcorporaties. De positieve evaluaties van de

¹¹ Kamerstuk 27 831 Kaderstellende visie op toezicht, 27 oktober 2005

¹² ADR Onderzoeksrapport Evaluatieonderzoek Visitatieverplichting SVWN, oktober 2019

visitaties geven aan dat deze als voldoende professioneel worden ervaren. Het is wel belangrijk om steeds voldoende en goede visitatoren beschikbaar te hebben. Niet alleen op het terrein van financiën en bestuur, maar ook op het gebied van volkshuisvesting. Het vermogen om daarbij inschatting en te kunnen maken van de lokale woningmarkt is hierbij essentieel. De competenties van visitatoren staan omschreven in het beoordelingskader voor de accreditatie. Het visiteren is een specialisme, waaraan terecht eisen worden gesteld en waar de accreditatiecommissie, die door de SVWN is opgezet, op toeziet. Hieraan wordt gewerkt door onder andere het geven van masterclasses vanuit de SVWN, die tot doel hebben om kennis te delen en bij te dragen aan een uniforme toepassing van de visitatiemethodiek. Op dit moment zijn er vijf bureaus geaccrediteerd. Dit blijkt in de praktijk net aan voldoende. Door goede afspraken te maken met de Aw over de termijnen, zoals beschreven in 3.3, kan voldoende spreiding voor de bureaus verkregen worden.

De vraag naar het nut kan beoordeeld worden door de werking van de visitaties te bekijken en het opvolgen van de aanbevelingen uit eerdere visitaties. Daarmee kan gesteld worden dat de visitatie positief heeft bijgedragen bij de ontwikkeling van het interne toezicht en tevens een goed instrument is voor het externe toezicht. De positieve bijdrage wordt weerspiegeld in de over het algemeen hoge scores voor de beoordeling.¹³

Sira-Consulting heeft in 2017 op basis van een steekproef een berekening gemaakt van de administratieve lasten die de visitatie in het kader van de Woningwet met zich meebrengt. Deze kwam voor de sector als geheel op 3.790.000 euro en 44.000 euro per corporatie gemiddeld. SVWN is het niet met de aannames onder het Sira-rapport eens en berekent de kosten op 32.000 euro per corporatie.¹⁴ Deze kosten vinden eens in de vier jaar plaats. Daarbij past de kanttekening dat er voor kleine corporaties een speciaal tarief wordt gehanteerd. In de gesprekken werden de kosten vooral genoemd in relatie met de overlap met nadere instrumenten. Het besef is terdege aanwezig, dat externe verantwoording ook kosten met zich meebrengt. Ook is het besef aanwezig, dat als onderzoek naar het maatschappelijk functioneren verschuift naar bijvoorbeeld de Aw, dit ook daar kostenverhogend zal werken.

De methode gaat uit van een visitatie per corporatie. In de praktijk werken corporaties vaak in meerdere gemeenten. In principe wordt dan met alle betrokken wethouders en huurdersorganisaties gesproken. In de meeste grote plaatsen zijn er meerdere corporaties per gemeente. In de laatste situatie moet de verantwoordelijke wethouder meerdere gesprekken voeren, zij het niet allemaal

¹³ Analyse SVWN van de governancescores uit de visitaties 2011-2018

¹⁴ Op basis van de analyse van de bedragen die genoemd zijn door de corporaties in de tevredenheidsenquêtes

tegelijk, maar verspreid over vier jaar. Het is van belang om na te gaan wat dit betekent voor de visitatiemethodiek, om de belasting zo laag mogelijk te houden. Een veel genoemd punt is, dat de complexiteit van de woningmarkt toeneemt, door bijvoorbeeld het thema zorg en welzijn en afspraken met bijzondere doelgroepen, zoals studentenhuisvesting. Binnen methodiek van de prestatieafspraken en daaraan gekoppeld ook binnen de methodiek van de visitatie is er echter ruimte om deze afspraken mee te nemen, evenals het meenemen van de rijksprioriteiten. Dit kan inhouden dat de lokale driehoek wordt uitgebreid met andere partijen tot een vierhoek.

4.3 Verplichting

In de gesprekken wordt aangegeven dat de invoering van de nieuwe Woningwet, inclusief de verplichte visitatie, in het algemeen het maken van prestatieafspraken tussen de corporatie(s) en de gemeente heeft bevorderd en dat de kwaliteit van de afspraken is toegenomen. Kanttekening hierbij is, dat ook voorkomt, dat de formalisatie van de prestatieafspraken tot een beperking van de reikwijdte heeft geleid. De zorg in de laatste situatie is, dat bij het nemen van de prestatieafspraken als uitgangspunt voor de visitatie, de rol van corporatie als maatschappelijk ondernemer die verder kijkt dan het afvinken van de getekende afspraken met de gemeente, onvoldoende wordt onderkend.

Het uitvoeren van een vierjaarlijkse visitatie werkt ook bevorderend voor het op orde hebben van de interne documentatie van de corporatie. Corporaties die alle documentatie goed op orde hebben, hebben minder administratieve lasten dan wanneer zaken niet op orde zijn, waarbij uiteraard ook de inzet van de mensen voor de visitatie als kosten gezien moet worden. Het enige nieuwe stuk dat ten behoeve van de visitatie gemaakt dient te worden, is een zogenaamd position paper, maar dit zou ook afgeleid kunnen worden van het ondernemingsplan. Hoewel de genoemde aanpassing van de visitatiemethode, waarbij met name op punt c, de kwaliteit van de governance, en op het punt van de financiële continuïteit de overlap met het werk van de Aw eruit gehaald is, en er afspraken gemaakt zijn over een betere spreiding van het werk van de Aw en de SVWN, willen Aedes en VTW verder gaan, door de wettelijke visitatie af te schaffen.^{15 16} Uit de gesprekken en de documentatie is niet af te leiden welk deel van de corporaties bij het vervallen van de verplichting daadwerkelijk stopt met het toepassen van visitatie.

Ook zijn Aedes en de VTW voornemens de visitatie als verplichting voor hun leden uit hun governancecode te schrappen. Enerzijds hangt dit samen met het feit dat de verplichting reeds in de wet staat en daarmee niet meer in een code hoeft te worden

¹⁵ Evaluatie herziene Woningwet, Commissie-Van Bochove; 6 november 2018

¹⁶ Brief VTW 12 februari 2019, betreft: reactie VTW op uitkomsten Evaluatie Woningwet

verankerd, maar hangt ook samen met wens om de visitatie niet langer verplichtend te laten zijn. Waarbij zij het overigens prima vinden als de stichting SVWN blijft bestaan, maar dan op basis van vrijwilligheid kan worden ingezet. Enige regie over het stelsel zien zij wel als wenselijk om enige uniformiteit te houden. Er bestaat dan ook geen weerstand tegen de stichting als zodanig, maar tegen het verplichte karakter van de visitatie. Alle betrokkenen zijn het erover eens, dat de aanpassingen naar visitatiemethodiek 6.0 een stap in de goede richting zijn en dat hiermee aan een deel van de praktische bezwaren van met name de woningcorporaties en toezichthouders tegemoet is gekomen. Met name door de commissarissen wordt aangegeven, dat het uitvoeren van de visitatie dicht in de buurt komt van de verantwoordelijkheden van het interne toezicht. Door de instelling van de Aw is volgens de VTW de maatschappelijke visitatie van een kwaliteitsdocument grotendeels veranderd in een toezichtsdocument.¹⁷

De verbeteringen in het interne toezicht door de Raad van Commissarissen, hebben ertoe geleid, dat er meer aandacht is voor het maatschappelijk presteren van de corporatie en voor de contacten met de andere belanghebbenden, zoals de gemeenten en de huurders. De reeds genoemde huurderscommissaris is daar een voorbeeld van, waarbij overigens er geen formele belangenbehartiging plaatsvindt.

Tegelijkertijd is het zichtbaar en wordt het ook door alle partijen erkend, dat er een onevenwichtigheid is in de inzet en professionaliteit van de verschillende partijen in het overleg over het maatschappelijk functioneren van de woningcorporatie en het maken van de prestatieafspraken. De inzet vanuit de huurders gebeurt veelal door vrijwilligers, terwijl veel gemeenten nog slechts schaarse expertise in huis hebben. Wel geven de laatstgenoemde partijen aan, dat de huidige Woningwet een goede stimulans is om verder te professionaliseren. Maar de manier waarop, is nog wel een zoektocht. Zowel VNG voor de gemeenten alsook de Woonbond voor de huurders spelen hierbij een rol door bijvoorbeeld het organiseren van training en, maar daar is nog wel een forse verbetering mogelijk. Ook de inzet van de gemeenteraad kan toenemen. De consequenties van de afspraken voor de begroting van de gemeente moeten uiteindelijk worden goedgekeurd door de gemeenteraad. In de praktijk is de raad veelal niet intensief betrokken, hetzij bewust doordat de raad het college van burgemeester en wethouders de ruimte geeft en alleen op hoofdlijnen betrokken is, hetzij minder bewust. Ook de gemeenten en de VNG zijn voorstander van het voortzetten van de wettelijke verplichting tot visitatie.

Door de visitatieverplichting en IBW stuurt het rijk mee op stelselniveau en geeft het inzicht aan gemeenten en huurders, die deze informatie niet op andere wijze verkrijgen. Het verschil in beoordeling van de visitaties tussen bestuurders en interne toezichthouders enerzijds, en gemeenten en huurders anderzijds kan

¹⁷ Idem

hierdoor verklaard worden. De visitaties helpen ook om meer en beter inzicht te geven in het functioneren van de lokale driehoek en de kwaliteit van de prestatieafspraken te verbeteren. Ze vervullen daarmee een wezenlijk andere taak dan de accountantsverklaringen en de jaarverslagen, die primair verantwoording afleggen achteraf en minder ingaan op het functioneren van de lokale driehoek.

De vertegenwoordigers uit de huursector steunen het voortbestaan van de visitatie, en het verplichte karakter ervan. Opvallend zijn de wisselende geluiden over de kwaliteit van de verhoudingen tussen huurders en corporaties. Vooral in de situatie waarbij de verhoudingen niet optimaal zijn of de corporatie minder goed presteert is de visitatie een belangrijke bron van informatie. De vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties geven wel aan, dat het voor hen een grote inspanning is, om op niveau te functioneren. Zij doen het werk vrijwel altijd als vrijwilliger, met beperkte ondersteuning en beperkte vergoeding. Bovendien hebben zij meestal niet hetzelfde opleidingsniveau als de gesprekspartners van de corporaties en de gemeenten, met ongelijkheid in het overleg met de gemeenten en corporaties tot gevolg.

De Autoriteit woningcorporaties is ingesteld als toezichthouder op de woningcorporaties. Op dit moment houdt de Aw echter geen of beperkt toezicht op het maatschappelijk presteren van de woningcorporaties. Dat heeft, zoals in 3.1 is beschreven, ook te maken met het lokale karakter van de werkzaamheden van de corporatie. De Aw heeft zich in haar jonge bestaan vooral gericht op de interne governance, op de aanwezigheid van 'checks and balances' binnen de toegelaten instelling, en de financiën. De Aw maakt in haar toezicht wel gebruik van de resultaten van de visitatie en toetst momenteel vooral of een corporatie intern de zaken goed op orde heeft. De visitatiecommissie onderzoekt met name of de corporaties de gemaakte afspraken nakomen en, in het licht van de lokale opgaven en wensen, het goede doen. Dit kan soms leiden tot verschillende beoordelingen. Ook het WSW gebruikt de uitkomsten van de visitatie bij zijn risicomodel, voor de beoordeling van business risks.

In de evaluatie van het externe toezicht, is de aanbeveling opgenomen, dat de Aw zich moet doorontwikkelen met een vorm van toezicht, waarin het volkshuisvestelijk belang meer voorop staat.¹⁸ In reactie hierop heeft de Aw aangegeven dit op te pakken. De Aw zal hierbij niet handhaven op de volkshuisvestelijke prestaties, maar zo nodig wel handhaven op het onderliggende beleid, door bijvoorbeeld te verzoeken een verbeterplan op te stellen en uit te voeren. In 2020 start de Aw een pilot, waarbij het volkshuisvestelijk belang nadrukkelijk betrokken wordt bij de

¹⁸ ABDTOPConsult, 2018. Evaluatie extern toezicht Woningwet 2015

governance inspecties.¹⁹ De Aw geeft in een gesprek aan, de visitaties hierbij als input te gebruiken.

Er zit spanning tussen enerzijds de bereidheid van de corporaties om extern verantwoording af te leggen over het maatschappelijk functioneren van de corporatie en de wens om de visitatieverplichting af te schaffen. Overigens is uit de gesprekken gebleken dat de leden van Aedes daar niet allemaal gelijk over denken, waarbij elementen als flexibiliteit en inspelen op de lokale situatie wel voor allen van belang zijn. Vaak wordt genoemd, dat de prestatieafspraken toch ook een bron van informatie zijn en dat daarmee kan worden volstaan. Hoewel daar progressie in zit, en ook steeds meer verder gekeken wordt dan een jaar vooruit, en tevens wordt teruggekeken, zijn de prestatieafspraken op dit moment nog niet te vergelijken met de visitatie. Het element van externe, onafhankelijke beoordeling daarbij ontbreekt. Omdat de meeste corporaties een stichting zijn, waarin belanghebbenden niet vertegenwoordigd zijn, en geen directe zeggenschap hebben, is visitatie een manier om verantwoording af te leggen, niet alleen aan de Raad van Commissarissen als het interne toezicht maar ook extern. Alle betrokken partijen kunnen hun voordeel doen met de informatie die uit de visitatie verkregen is.

Het is al regelmatig genoemd dat het goed functioneren van de lokale driehoek, inclusief de inhoud van de prestatieafspraken, essentiële elementen uit de Woningwet zijn. De visitatie is op dit moment het enige structurele instrument dat daar een oordeel over geeft. De Aw heeft geen instrumentarium om het functioneren van de lokale driehoek te beoordelen. De Aw kan alleen corporaties aanspreken, wanneer gemeenten of huurders hun beklag doen over de corporatie bij de Aw. Hoewel de Aw een stevige plaats in het externe toezicht inneemt, toetst de Aw niet op de inhoud en het proces van de prestatieafspraken en niet op de maatschappelijke prestaties van de corporaties. Deze informatie komt wel uit de visitatie. Bovendien biedt de visitatie een mogelijkheid om nieuwe ontwikkelingen, zoals aandacht voor zorg en welzijn en speciale wensen op het gebied van studentenhuysvesting een plek te geven, iets wat voor een toezichthouder die uitgaat van de wetgeving, veel moeilijker is.

¹⁹ Brief Aw aan minister BZK, Doorontwikkeling van de Autoriteit woningcorporaties als effectieve toezichthouder, 3 oktober 2019

4.4 Lokale netwerken

Hierboven is al regelmatig gewezen op de ontwikkelingen die invloed hebben op het werk van de woningcorporatie, zoals het aandacht hebben voor zorg en welzijn, ouderenhuisvesting, studentenhuisvesting en het meenemen van de rijksprioriteiten. De interactie aangaan met andere organisaties die op deze terreinen werkzaam zijn in lokale netwerken, is een ontwikkeling die breed gezien wordt en in meerdere interviews terugkomt. Dit kan spanning opleveren met het zich houden aan en beperken tot de kerntaak van de woningcorporaties, namelijk het leveren van voldoende en betaalbare woningen, waar de afgelopen jaren op gehamerd is. Zo kan de inrichting van een buurthuis een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de wijk, maar afgekeurd worden door de Aw, omdat het niet tot de kerntaken van de corporatie gezien wordt.

Het werken in lokale netwerken is volop aan de gang. Voor de eindgebruiker, in deze context de huurder en bewoner, levert dit over het algemeen meerwaarde op. Het werken in netwerken brengt met zich mee, dat de individuele zelfstandigheid van de deelnemende organisaties minder wordt. Voor het toezicht is dit nog lastiger om te beoordelen. In deze situatie lijkt visitatie met alle betrokken partijen een aangewezen instrument om het functioneren van het netwerk en de deelnemende partijen te beoordelen. De SVWN en de geaccrediteerde bureaus voeren op dit moment als experiment al netwerkvisitaties uit.

5 Conclusies en aanbevelingen

5.1 Conclusies

De wettelijke verplichting tot visitatie heeft ervoor gezorgd, dat ook de laatste corporaties, die dat nog niet eerder hadden gedaan, inmiddels een visitatie hebben laten uitvoeren. Het visitatiestelsel, zoals het de afgelopen jaren is ontwikkeld, wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Vanwege de sobere, efficiënte manier van werken van de SVWN is er geen reden om de huidige systematiek van inrichten middels een Raad van Toezicht, een college van deskundigen, een accreditatiecommissie en geaccrediteerde bureaus, los te laten. Doordat visitaties voorzien in een kritische blik door deskundigen van buiten, verbeterpunten aanreiken en belanghebbenden de gelegenheid geven zich over de corporaties uit te spreken, dragen ze positief bij aan het functioneren van de woningcorporaties. Aan belangrijke kritiekpunten, zoals overlap met de activiteiten van de Aw en de timing van de visitaties in afstemming met de governance-audits, is door de afspraken tussen de Aw en de SVWN tegemoetgekomen, zij het dat het tempo van de aanpassingen niet voor alle partijen snel genoeg was. De visitaties brengen weliswaar kosten met zich mee, maar deze zijn in verhouding tot de andere kosten en lidmaatschappen van een corporatie gering in omvang, hoewel dit voor de kleine corporaties anders kan liggen. Voor kleine corporaties wordt daarom een speciaal tarief gehanteerd. Doorontwikkeling van de methode blijft wel nodig om te voorkomen dat het leereffect van een visitatie afneemt. Ook kan het nuttig zijn om bij een volgende visitatie een ander bureau te nemen, omdat accenten en de persoonlijke inbreng van de visitatoren kunnen verschillen.

Als het uitgangspunt genomen wordt dat er een zekere vorm van extern toezicht moet zijn op het maatschappelijk presteren van de woningcorporaties, als zijnde de kern van de wet, maar dat tegelijkertijd afstand moet worden gehouden van de lokale situatie, dan is een belangrijke vraag hoe dit vorm moet krijgen. De visitaties geven inzicht in het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren aan de stakeholders zoals gemeenten en huurders, en aan het interne en externe toezicht. Deze informatie betreft zowel de inhoud alsook het proces waarin de resultaten tot stand zijn gekomen. Deze informatie, verzameld en gewogen door een externe visitatiecommissie, is niet goed te vergelijken met informatie uit het jaarverslag, dat door de corporatie zelf is opgesteld of de accountantsverklaring, die zich beperkt tot compliance, financiën en risico's. Prestatieafspraken zijn in toenemende mate ook reflectief van aard, maar zijn van de partijen zelf. Bij het afschaffen van de visitatie, kan weliswaar verwezen worden naar de Raad van Commissarissen als interne toezichthouder op deze prestatieafspraken, maar de Raad van Commissarissen is geen onafhankelijke bron van informatie voor huurders en gemeenten. Ook ontbreekt de relatie naar de externe reflectie en het externe toezicht.

De informatie uit de visitatie is belangrijk voor het externe toezicht en daarmee ook voor de politiek. In de Staat van de volkshuisvesting,²⁰ een document dat BZK ieder jaar uitgeeft, wordt een samenvattend overzicht gegeven, waarin ook de resultaten van de visitaties een belangrijke bron van informatie zijn. Daarmee dragen de visitatierapporten in belangrijke mate bij aan het inzicht in het functioneren van de Woningwet. Hoewel de Rijksoverheid door de gedecentraliseerde bevoegdheden geen rechtstreekse bemoeienis heeft met de lokale afspraken en waarderingsscores, is deze wel verantwoordelijk voor het functioneren van het stelsel. Daar waar het toezicht vanuit de Aw zich vooral richt op de interne governance en de interne 'checks and balances', geeft de visitatie ook inzicht in het maatschappelijk presteren.

De samenwerking met andere partijen dan de reeds genoemde huurders en gemeenten, wordt steeds belangrijker. Te denken valt aan organisaties op het gebied van zorg en welzijn, woningen voor studenten en ouderen. Doorontwikkeling van driehoek naar vierkant wordt dit ook wel genoemd. In de studie van de NSOB²¹ wordt ingegaan op de vraag hoe visitaties zich kunnen ontwikkelen in het landschap van sturen en verantwoorden, waarbij de Aw zich onverminderd richt op het formele toezicht en de visitatie een instrument wordt in de verantwoording in de lokale driehoek. Door de visitatie kan een breed beeld verkregen worden van de maatschappelijke verbanden waarin de corporatie zich bevindt, en wat zich onttrekt aan het zicht van het formele toezicht. Variatie en recht doen aan de lokale situatie is daarbij het uitgangspunt. Dat kan allemaal goed worden opgevangen binnen de methodiek van de visitatie met de prestatieafspraken als uitgangspunt. Het systeem is voldoende robuust om aanpassingen aan te kunnen. Dat partijen daartoe in staat zijn is gebleken in de aanpassingen die reeds aan het stelsel en de bijbehorende visitatiemethode hebben plaatsgevonden. De verbreding van de samenwerking kan bij de corporaties schuren met de kerntaken. Maar wanneer duidelijk aangetoond wordt, en visitatie kan daar een belangrijke rol in spelen, dat de maatschappelijke meerwaarde door de samenwerking stijgt en daarmee de waarde voor de eindgebruiker, kan hierover met alle partijen het gesprek gevoerd worden.

In de doorontwikkeling van de toezichtvisie van de Aw, krijgt ook het volkshuisvestelijk belang een plaats in het toezicht. Daarbij kunnen de prestatieafspraken uitgangspunt zijn, maar zoals eerder gezegd, geeft dat wel informatie over de inhoud, maar niet over het functioneren van de lokale driehoek. Op dit moment zijn de visitaties een belangrijke bron van informatie voor het toezicht. Bij het verder ontwikkelen van het toezichtskader waarbij ook aandacht gegeven wordt aan het volkshuisvestelijk belang, zou een optie kunnen zijn om

²⁰ Staat van de volkshuisvesting, Jaarrapportage 2018, Ministerie van BZK

²¹ Het waarden van wonen, een reflectie op het instrument van maatschappelijke visitaties van woningcorporaties, Nederlandse School voor Openbaar Bestuur (NSOB), 2018

risicogericht te visiteren, waarbij de Aw ontheffing kan geven bij goed presteren. Het loslaten van de vorm, waarbij het gaat om de inhoud is dan weer een volgende stap. Uit de interviews komt de wens naar voren om enige regie op het al dan niet verplichte instrument visitatie uit te voeren, om de vergelijkbaarheid te borgen en daarmee ook de bruikbaarheid te vergroten.

Het zicht krijgen door de Aw op het presteren van de corporaties met betrekking tot het volkshuisvestelijk belang bevindt zich nog in de pilotfase. Dit wordt met de ontwikkeling van netwerken en verbreding van de samenwerking met andere partners niet eenvoudiger. Bovendien is het dan lastiger om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen die wel van belang zijn voor de corporatie, maar nog niet in wetgeving zijn vastgelegd. Verder zal uitbreiding van het toezicht tot kostenstijging leiden bij de Aw en daarmee bij de corporaties, omdat de kosten van het toezicht door de sector gedragen worden. Bovenstaande pleit ervoor, om de visitatie als vorm van externe reflectie en als informatiebron voor het externe toezicht, in stand te houden.

Versterking van de zeggenschap van de huurders en gemeenten was een belangrijk doel van de nieuwe Woningwet. Huurders en gemeenten zijn op dit moment niet altijd gelijkwaardige gesprekspartners. De kennis zit vooral bij de woningcorporatie. Zolang dit nog niet goed functioneert, lijkt afschaffen van de verplichting de positie van huurders en gemeenten te verzwakken, ondanks de bewaking ervan door het interne toezicht. De rol van de huurders en de gemeenten kan versterkt worden, wanneer zij van tevoren inbreng leveren aan de visitatie, bijvoorbeeld in de vorm van een zienswijze of brief met aandachtspunten. Lokale sturing kan ook versterkt worden door actiever de visitatierapporten te bespreken in de gemeenteraad en door als raad nauwer betrokken te zijn bij de prestatieafspraken. Bij het krachtiger worden van de andere netwerkpartners, zoals zorginstellingen gemeenten, zou het te overwegen zijn om hen mee te laten betalen aan de visitatie. Deze doorontwikkeling vraagt veel van alle partijen en de competenties die nodig zijn bij de visitatie, bijvoorbeeld kennis van zorg en welzijn. Gezien het belang van externe verantwoording voor alle partijen zouden deze ook de visitatie in hun governancecode moeten opnemen. Er zijn nog wel punten voor doorontwikkeling, zoals het bieden van meer uitdaging en het versterken van de leerfunctie van de visitatie. Daaraan komt de nieuwe methodiek voor een deel al tegemoet. Ook de experimentele visitaties van de SVWN, bijvoorbeeld de netwerkvisitatie, voorzien in deze behoefte. Het is belangrijk dat de stichting hieraan samen met alle betrokkenen verder vorm geeft.

De samenvattende conclusie is, dat door de aanpassingen in de visitatiemethodiek in grote mate reeds tegemoet is gekomen aan de bezwaren die genoemd zijn door met name de interne toezichthouders en de corporaties. De visitatie levert verder informatie op die op dit moment op geen andere wijze verkregen wordt en die

belangrijke informatie geeft over de volkshuisvesting. De doorontwikkeling naar het werken in netwerken stelt ook speciale eisen aan het toezicht en kan spanning opleveren met de kerntaken van de corporatie. Het is belangrijk enige vorm van externe verantwoording hierover te hebben, die ook een plaats krijgt in het externe toezicht, en dit niet te beperken tot het interne toezicht. De Aw geeft aan het volkshuisvestelijk belang een plek te geven in de doorontwikkeling van het toezicht. Daarbij zal gebruikt gemaakt worden van de informatie uit de visitaties. Tegelijkertijd ontstaat het gevaar, dat er ook weer meer overlap komt tussen de visitaties en het werk van de Aw. Dit vergt dan ook nieuwe afspraken tussen de SVWN en de Aw. Deze geleidelijke doorontwikkeling, waarbij alle partijen betrokken dienen te zijn en die vorm kan krijgen via de deelnemers aan het oprichtersberaad van de SVWN, lijkt een betere weg dan nu de radicale stap te maken naar afschaffing van de visitatieverplichting.

Omdat op dit moment ook niet voor afschaffing voor de verplichting wordt gepleit, is het ook niet opportuun de consequenties voor de accreditatie hiervan in kaart te brengen. Dat is uiteraard wel het geval als de verplichting wordt losgelaten. Bij voldoende borging door alle partijen in de governancecodes zou afschaffing van de wettelijke verplichting op termijn aan de orde kunnen zijn. Tot die tijd is de wettelijke verplichting een stimulans voor partijen om de methode verder door te ontwikkelen.

5.2 Aanbevelingen

1. Houd de visitatieverplichting de komende jaren in stand en blijf deze verder ontwikkelen met alle betrokken partijen.
2. Ga na wat de ontwikkeling van het toezicht door de Aw in de komende jaren, waarbij ook het volkshuisvestelijk belang een plaats krijgt, betekent voor de ontwikkeling van het visitatiestelsel en het in stand houden van de visitatieverplichting.
3. Onderzoek hoe de rol van de huurders en gemeenten en andere partijen, zoals zorg en welzijn verder versterkt kan worden, bijvoorbeeld door vooraf inbreng te vragen bij de start van een visitatie.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van geïnterviewden

1.	Marja Appelman	BZK
2.	Hedy van der Berk	Corporatie Havensteder
3.	Bas-Jan van Bochove	Burgemeester Weesp
4.	Willem Buunk	Wethouder Bronckhorst, accreditatiecommissie SVWN
5.	Staf Depla	SVWN
6.	Gerard Erents	Deskundigen SVWN
7.	René Gerritsen	Huurdersvereniging Oisterwijk / Leystromen
8.	Dick van Ginkel	Raeflex
9.	Alex Grashof	Raeflex
10.	Paulus Janssen	Woonbond
11.	Albert Kerssies	VTW
12.	Anneke van Klaveren	Huurdersraad Portaal Regio Utrecht
13.	Jos Koffijberg	SVWN
14.	Karin Laglas	Corporatie Ymere
15.	Jeroen de Leede	VNG
16.	Jan van der Moolen	Cognitum
17.	Anita Mutsaerts	Huurdersvereniging Oisterwijk / Leystromen
18.	Hennie Nagel	Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal
19.	Andrea Niederländer	Autoriteit woningcorporaties
20.	Maarten Nieland	Ecorys
21.	Kees van Nieuw Amerongen	Autoriteit woningcorporaties
22.	Jeroen Pepers	Aedes
23.	Roger Planje	BZK
24.	Mario Smient	BZK
25.	Yasin Torunoglu	Wethouder Eindhoven
26.	Guido van Woerkom	VTW
27.	Harro Zanting	Corporatie Dudok Wonen

Bijlage 2 Opdracht BZK

Evaluatie van de wettelijke visitatieverplichting en het Aanwijzingsbesluit SVWN

1. Is de wettelijke verplichting tot visitatie doeltreffend?
 - a. In enge zin: heeft de wettelijke verplichting ertoe geleid dat alle toegelaten instellingen eenmaal per vier jaar worden gevisiteerd op hun volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren?
 - b. In brede zin: is de wettelijke verplichting tot visitatie van corporaties een nuttig instrument gebleken voor horizontale verantwoording over het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren tegenover stakeholders en voor het toezicht?
2. Is de wettelijke verplichting tot visitatie een doelmatig instrument ten behoeve van de bij vraag 1 genoemde doelstellingen? Besteed hierbij ook aandacht aan het aspect van administratieve lasten.
3. Zijn er neveneffecten van de verplichte visitatie opgetreden? Kunnen de onbedoelde negatieve neveneffecten worden weggenomen/verminderd en zo ja hoe? Zijn er ook onbedoelde positieve neveneffecten opgetreden?
4. Wat is de toegevoegde waarde van het visitatie instrument ten opzichte van andere verantwoordingsinstrumenten en toezicht uit de Woningwet? Hoe wordt die meerwaarde ervaren bij alle betrokken partijen? Hoe kan de uitkomst uit de enquête van Companen dat bestuurders en intern toezichthouders van corporaties minder meerwaarde in de visitaties zien dan gemeenten en huurders, begrepen of verklaard worden?
5. Zijn het doel en de functie van maatschappelijke visitatie nog steeds relevant in het licht van de gewijzigde context en de toekomst (korte en lange termijn)? Waarom wel, waarom niet? In hoeverre kan visitatie inzicht bieden in de werking van de lokale driehoek?
6. Wat zijn de consequenties van een eventuele afschaffing van de wettelijke visitatieplicht voor:
 - a. voor het accreditatiestelsel (voortbestaan): hoe verhouden de wettelijke visitatieplicht en het accreditatiestelsel voor de visitaties zich tot elkaar? Zijn beide onlosmakelijk verbonden of kunnen deze (eventueel) ook op zichzelf staan en, zo ja, wat zijn daarvan de effecten?
 - b. voor de gebruikers van visitatie: huurders en gemeenten; corporaties; het interne toezicht (RvC's); het externe toezicht door de Aw; minister en parlement? Hierbij moet worden betrokken dat Aedes en VTW het

voornemen hebben de verplichting tot visitatie niet langer op te nemen in de sectorale Governancecode woningcorporaties.

Gezien de bevindingen uit het onderzoek naar bovenstaande vragen: welke aanbevelingen kunnen er worden gedaan ten aanzien van het wettelijk visitatiestelsel van woningcorporaties?

Dit is een uitgave van:

ABDTOPConsult

Postbus 20011

2500 EA Den Haag

abdtc@rijksoverheid.nl

www.abdtopconsult.nl