

Aan Directie Wonen en Ministerie van BZK
Van Sira Consulting
Datum 6 november 2018
Betreft Verwachte effecten van een selectie van ingezette verbetermaatregelen op de regeldruk van de Woningwet voor woningcorporaties

Sira Consulting B.V.
Soestdijkseweg Zuid 260
3721 AK Bilthoven
info@siraconsulting.nl
www.siraconsulting.nl
030 602 49 00

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Beschrijving van de ingezette verbetermaatregelen en financiële effecten	2
2.1	Vervangen bedrijfswaarde door beleidswaarde	2
2.2	Geschrapte rapporteringstolerantiegrens	3
2.3	Verticaal toezicht	3
2.4	Prestatieafspraken	4
2.5	Wijziging toets op geschiktheid en betrouwbaarheid	4
2.6	Afspraken Stichting Visitatie Woningcorporaties en Aw	5
2.7	Vereenvoudiging markttoets	6
2.8	dPi	7
3	Conclusies	8
4	Bijlagen	11
4.1	Weergave van de projectorganisatie	11
4.2	Beschrijving van de werkwijze	11
4.3	Bronnen	11

1 Inleiding

Achtergrond

In 2015 is de herziene Woningwet van kracht geworden met nieuwe verplichtingen voor woningcorporaties. In opdracht van Aedes is in 2017 onderzoek gedaan naar de regeldruk voor de woningcorporaties van deze regelgeving en de uitvoering daarvan. Uit dit onderzoek bleek dat de regeldruklasten € 60 miljoen hoger zijn dan vooraf in opdracht van het ministerie van BZK was ingeschat. Daarnaast gaf dit onderzoek aan dat corporaties te maken hebben met diverse knelpunten aangaande de regeldruk en de uitvoering van de regelgeving.

Om de administratieve lasten voor woningcorporaties te verminderen hebben het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), de Autoriteit woningcorporaties (Aw), Aedes, en WSW gezamenlijk een aantal verbetermaatregelen ingezet.

Doelstelling en methode

Als onderdeel van de evaluatie van de Woningwet wil het ministerie van BZK inzicht in de effecten van de ingezette verbetermaatregelen op de regeldruk. Om die reden heeft het ministerie van

Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) met dit onderzoek de kwalitatieve en kwantitatieve effecten voor woningcorporaties op de regeldruk van een selectie van ingezette verbetermaatregelen in kaart gebracht.

Om de vergelijkbaarheid van de resultaten te borgen is in de uitvoering van dit project aangesloten bij de werkwijze en de uitgangspunten die zijn gehanteerd in het onderzoek dat in opdracht van Aedes is uitgevoerd (2017). Er is gebruikgemaakt van hetzelfde gegevensmodel (SKM¹). Daarnaast hebben alle woningcorporaties die zijn betrokken in dit project ook meegewerkt aan het onderzoek dat in opdracht van Aedes is uitgevoerd. De werkwijze in dit onderzoek is te vinden in de bijlage. Voor dit onderzoek zijn 12 interviews uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn geëxtrapoleerd naar de hele sector.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze notitie hebben wij een beschrijving van de selectie van verbetermaatregelen en van de regeldrukeffecten uitgewerkt. In hoofdstuk 3 zijn de conclusies uitgewerkt. Ten slotte zijn in hoofdstuk 4 de bijlagen opgenomen, waarin de projectorganisatie, de werkwijze en de bronnen worden beschreven.

2 Beschrijving van de ingezette verbetermaatregelen en financiële effecten

In dit hoofdstuk zijn de verbetervoorstellen beschreven waarvan de effecten op de administratieve lasten van corporaties zijn onderzocht in dit project. Per verbetermaatregel wordt vervolgens toegelicht wat de effecten (tot nu toe) zijn voor de woningcorporaties. Hierbij zetten we de effecten af tegen de regeldruk zoals bepaald in het ex post onderzoek van Aedes uit 2017.

2.1 Vervangen bedrijfswaarde door beleidswaarde

Beschrijving

Met ingang van 2018 wordt de beleidswaarde uitgevraagd. Hierdoor vervallen de bedrijfswaarde en de volkshuisvestelijke beklemming². De beleidswaarde wordt berekend conform dezelfde methodiek als de marktwaarde en kan worden afgeleid door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

Effect regeldruk

Voor de marktwaardering is de structurele regeldruk in 2017 bepaald op € 25.250.000. Dit bedrag bestaat voor ongeveer 67% uit externe kosten (met name taxatiekosten) en voor 33% uit interne tijdbesteding. De betrokken woningcorporaties vinden het positief dat de bedrijfswaarde vervalt omdat zij vinden dat de toegevoegde waarde van dit gegeven beperkt is. Vooral woningcorporaties die geen gebruikmaken van geautomatiseerde rekensystemen voor het berekenen van de bedrijfswaarde verwachten dat de maatregel hen tijd en kosten bespaart.

De verwachte reductie op dit onderdeel is per verhuureenheid 4,2% van de administratieve lasten. De wijziging heeft tot gevolg dat corporaties in totaal € 1.061.000 besparen op administratieve lasten.

¹ <https://www.siraconsulting.nl/consulting/standaard-kostenmodel/>

² De bedrijfswaarde wordt opgevraagd in de dVi en dPi (deze zijn uitgewerkt in de Ministeriele Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015)

De corporaties waarschuwen er wel voor dat het effect op de administratieve lasten tenietgedaan wordt als het accountantsprotocol een grote mate van zekerheid vraagt voor met name de onderhoudskosten. De controlewerkzaamheden en controlevragen van de accountant die daarop volgen kunnen juist kostenverhogend zijn.

2.2 Geschrapte rapporteringstolerantiegrens

Beschrijving

In het accountantsprotocol 2017³ is de 0-procent rapporteringstolerantiegrens met uitzondering van drie onderdelen⁴ komen te vervallen. Dit betekent dat de accountant niet meer alle geconstateerde afwijkingen hoeft toe te lichten in een aparte paragraaf in het Assurance-rapport.

Effect regeldruk

Voor de jaarverslaglegging is de structurele regeldruk in 2017 bepaald op € 7.150.000. Dit bedrag bestaat voor ongeveer 50% uit externe kosten en voor 50% uit interne tijdbesteding. In 2016 kwam bij 219 corporaties voor dat geconstateerde afwijkingen, vanwege de rapporteringstolerantiegrens moesten worden toegelicht in het Assurance-rapport, hiervan zou 99% door de verbetermaatregel niet hoeven te worden toegelicht. Op basis van de interviews wordt ingeschat dat de accountantskosten hiervoor gemiddeld € 2.000 zijn.

Ervan uitgaand dat het aantal keer dat afwijkingen voorkomen constant is, schatten wij in dat de verbetermaatregel de structurele regeldruk vermindert met € 434.000. Deze verlichting bedraagt 6% van de administratieve lasten voor het onderdeel jaarverslaglegging.

2.3 Verticaal toezicht

Beschrijving

Het is de bedoeling dat de Aw en WSW vanaf 1 januari 2019 samenwerken aan de hand van dit programma. Het belangrijkste doel van het programma is om het risicoraamwerk voor de sector te versterken door op elkaars inzichten te varen. Voor wat betreft de beoordeling van de financiële continuïteit van een corporatie zal, afhankelijk van de oorzaak van de geconstateerde risico's (bedrijfsmodel of governance), respectievelijk WSW of de Aw in de lead zijn.

In maart is de eerste pilot gestart. Deze duurde drie maanden en zeven corporaties namen er deel aan. De pilot was bedoeld om uit te vinden of wat door de Aw en WSW is bedacht, ook werkt in de praktijk en hoe de samenwerking er in de praktijk uit zou zien (intern onderling en met WSW). Corporaties kunnen op de volgende manier concreet iets (gaan) merken van de vernieuwde samenwerkingsvorm:

- Er zal minder overlap voorkomen in de vragen die de Aw en WSW stellen aan corporaties tijdens hun bezoeken.
- De Aw en WSW stemmen hun bezoeken op elkaar af, waardoor deze niet meer vlak na elkaar plaatsvinden.
- De Aw en WSW hebben aan de voorkant gewerkt aan gezamenlijke definities en aan consistentere vraagstellingen in de dVi en dPi waardoor de hoeveelheid informatie die corporaties moeten aanleveren kleiner wordt.

Effect regeldruk

Voor toezicht en bewind is de structurele regeldruk in 2017 bepaald op € 617.000. De betrokken woningcorporaties zijn enthousiast over de voorgenomen samenwerking tussen de Aw en WSW

³ Bijlage 4. bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017)

⁴ Uitzonderd is de verantwoording over de melding/goedkeuring vervreemding woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed, vervreemding woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en maatschappelijk vastgoed aan huurders en aanbesteding maatschappelijk vastgoed.

maar hebben er tot nu toe nog niets van gemerkt in de praktijk en kunnen nog niet inschatten hoeveel effect dit in de toekomst heeft. Dit komt ook deels doordat de pilot vooral was bedoeld om te testen hoe de samenwerking tussen WSW en Aw zou verlopen. De betrokken corporaties hebben wel hoge verwachtingen van de uitwerking van het gezamenlijk beoordelingskader op de dVi maar omdat de aanpassingen van de dVi ten tijde van het onderzoek niet bekend waren is dit effect nog niet onderzocht.

2.4 Prestatieafspraken

Beschrijving

De wet vormt geen belemmering voor het maken van meerjarenaafspraken. Het is aan corporaties, gemeenten en huurders om het proces constructief in te richten en te stroomlijnen. Om de administratieve lasten van prestatieafspraken te verlichten heeft het ministerie van BZK een Handreiking Prestatieafspraken⁵ gemaakt en verschillende voorlichtingsacties uitgevoerd.

Effect regeldruk

Voor de prestatieafspraken⁶ is de structurele regeldruk in 2017 bepaald op € 10.315.000. Dit bedrag bestaat voor ongeveer 83% uit interne tijdbesteding en voor 17% uit externe kosten.

De meeste corporaties die zijn betrokken in dit onderzoek zijn overgegaan op meerjaarlijkse prestatieafspraken met de gemeenten of hadden deze al. Deze worden eens per vijf jaar vastgesteld en jaarlijks geüpdatet. De meeste corporaties die zijn overgegaan op meerjaarlijkse prestatieafspraken geven echter aan dat de aangepaste werkwijze tot nu toe nog geen administratieve lastenbesparing heeft opgeleverd. Dit komt doordat gemeenten vaak willen overleggen en langzaam zijn met terugkoppelen. De corporaties verwachten wel dat het proces om prestatieafspraken te maken in de toekomst soepeler verloopt en dat de structurele lasten op termijn zullen dalen.

De reductie die tot nu toe is gerealiseerd op dit onderdeel is per woningcorporatie gemiddeld 2,8% van de administratieve lasten. De wijziging heeft tot gevolg dat corporaties in totaal circa € 290.000 besparen op administratieve lasten.

2.5 Wijziging toets op geschiktheid en betrouwbaarheid

Beschrijving

Op basis van de evaluatie van de toets op geschiktheid en betrouwbaarheid⁷ die per 2015 voor bestuurders en commissarissen is ingevoerd heeft de Aw de G&B-toetsing gewijzigd en vereenvoudigd. De Aw verricht in meer gevallen alleen een bureau-toets waarbij de kandidaten niet op gesprek hoeven te komen. In de oude aanpak van de Aw werden voor alle (her)benoemingen van bestuursleden en commissarissen gesprekken gevoerd bij de Aw. Inmiddels is er een nieuwe werkwijze waarbij met de voorzitter van het bestuur altijd wordt gesproken maar voor de overige in principe een papieren test plaatsvindt (tenzij er uit het toezicht signalen over de corporatie bekend zijn die dit minder gewenst maken).

Effect regeldruk

Voor de verzwaarde eisen voor het bestuur en commissarissen is de structurele regeldruk in 2017 bepaald op € 6.660.000. Dit bedrag bestaat voor ongeveer 70% uit externe kosten en voor 30% uit interne tijdbesteding.

⁵https://www.woningwet2015.nl/sites/www.woningwet2015.nl/files/documenten/lr_95792_handreiking_prestatieafspraken_herzien_bw_v5.pdf

⁶ Deze verplichting is opgenomen in art. 44 lid 2 van de Woningwet.

⁷ Deze verplichting is opgenomen in artikel 6 en 7 uit de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

In principe worden alleen nog gesprekken gevoerd bij een voorgenomen benoeming tot bestuurder of voorzitter raad van commissarissen en bij alle voorgenomen (her)benoemingen bij corporaties die onder verscherpt toezicht staan. Daardoor vervalt een aantal gesprekken met de Aw. Dit heeft als gevolg dat woningcorporaties minder tijd en externe kosten hoeven te besteden aan het voorbereiden van de kandidaat bestuurder/commissaris voor het gesprek met de Aw. Daarnaast zijn de kandidaten persoonlijk minder tijd kwijt omdat zij geen gesprek met de Aw hoeven te voeren.

Wanneer alleen de bestuurders en voorzitters van de raad van commissarissen op gesprek bij de Aw hoeven te komen wanneer er sprake is van een benoeming, vervallen in totaal ongeveer 480 gesprekken. (zie de berekening in kader 1). Op basis van de interviews die in dit project zijn uitgevoerd wordt ingeschat dat woningcorporaties gemiddeld € 200 aan administratieve lasten kwijt zijn per gesprek met Aw. Het maakt hierbij niet uit of het gaat om een benoeming of herbenoeming.

De reductie van deze verbetermaatregel wordt ingeschat op 1,5% per jaar, corporaties besparen in totaal circa € 97.000 op administratieve lasten.

Kader 1. Berekening aantal gesprekken

Uitgangspunten berekening 2017

Tijdens het ex postonderzoek vond er voor iedere benoeming en herbenoeming een gesprek plaats met de Aw. Bij de berekening werd als uitgangspunt gehanteerd dat er per corporatie gemiddeld 1,8 bestuurders en 5 commissarissen voor 4 jaar zijn aangesteld. Hieruit volgt dat er jaarlijks $(6,8 * 347) / 4 = 590$ gesprekken plaatsvinden.

Uitgangspunten nieuwe situatie

In de nieuwe situatie geldt voor woningcorporaties die niet onder verscherpt toezicht staan (96%) dat er geen gesprek met de Aw plaatsvindt wanneer het gaat om een herbenoeming of wanneer het gaat om de benoeming van een bestuurder of de voorzitter van de raad van commissarissen. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat iedere corporatie 1 voorzitter van bestuur en 1 voorzitter van de raad van commissarissen heeft aangesteld.

Hieruit volgt dat er jaarlijks ongeveer $(4% * 590) = 24$ gesprekken plaatsvinden vanwege verscherpt toezicht en er jaarlijks ongeveer $96% * (2 * 347) / 8 = 83$ gesprekken plaatsvinden met kandidaatbestuurders en voorzitters van de RvC. In de nieuwe situatie vinden er dus jaarlijks 107 gesprekken plaats. Dit is een verschil van circa 483 gesprekken.

Administratieve lasten per gesprek

Uit de interviews blijkt dat een gesprek voor een (her)benoeming gemiddeld € 200⁸ aan administratieve lasten tot gevolg heeft.

2.6 Afspraken Stichting Visitatie Woningcorporaties en Aw

Beschrijving

Om de verantwoordingslast voor corporaties te beperken hebben de Aw en de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) afspraken gemaakt over het benutten van elkaars gegevens en de planning van de toezichts- en visitatie activiteiten. Zo doet de Aw in beginsel geen governance-inspectie in dezelfde periode als er een visitatie plaatsvindt. Ook wordt er bij visitaties gebruikgemaakt van de oordeelbrieven van de Aw.

⁸ De regeldruk betreft de tijd die corporaties besteden het voorbereiden van (kandidaat) bestuurders of corporaties om hen voor te bereiden voor dit gesprek. In sommige gevallen wordt deze voorbereiding uitbesteed aan een extern bureau.

Effect regeldruk

Voor de visitatie⁹ is de structurele regeldruk in 2017 bepaald op € 3.790.000. Dit bedrag bestaat voor ongeveer 85% uit externe kosten en voor 15% uit interne tijdbesteding.

Het is nog te vroeg om een inschatting te maken van het gevolg voor de administratieve lasten van de afspraken die tussen de Aw en de SVWN zijn gemaakt om de verantwoordingslast te beperken. Bij slechts één van de betrokken woningcorporaties heeft het afgelopen jaar een visitatie plaatsgevonden maar daar is niets gemerkt van een verschil in de werkwijze en/of de administratieve lasten ten opzichte van de voorgaande jaren.

2.7 Vereenvoudiging markttoets

Beschrijving

Om het aantal betaalbare huurwoningen in de vrije sector voor middenhuurwoningen te bevorderen is de goedkeuringsprocedure voor de markttoets vereenvoudigd. Het doel van deze vereenvoudiging was om de administratieve lasten die met de procedure gepaard gaan te verlichten en belemmeringen voor woningcorporaties weg te nemen om te investeren in niet-DAEB werkzaamheden. Hiervoor zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in wet- en regelgeving¹⁰:

- Het vereiste bruto aanvangsrendement (BAR) is bijgesteld van 5,5% op projectniveau naar 0%. Hierdoor wordt het toezicht alleen op portefeuilleniveau toegepast.
- Voor specifiek benoemde werkzaamheden waarvoor geen marktinteresse is wordt een uitzondering van de goedkeuringsprocedure opgenomen.
- De regering heeft een landelijk platform voor de publicatie van gewenste investeringen gefaciliteerd om meer transparantie te creëren bij plannen voor middenhuur.
- De Woningwet, het BTIV en de RTIV zijn meer logisch gegroepeerd en geordend zodat de regelstructuur duidelijker is.
- De procedure van de markttoets is versneld omdat de gemeente niet meer verplicht is om, voor het indienen van een goedkeuringsverzoek, de minister te melden dat de gemeente voornemens is om een toegelaten instelling te vragen om niet-DAEB-werkzaamheden te verrichten.

De regeldrukeffecten van deze wijzigingen zijn reeds in maart 2018 onderzocht en de gedetailleerde resultaten zijn opgenomen in een eerder opgestelde notitie¹¹. Hieronder wordt de conclusie van deze notitie samengevat.

Effect regeldruk

Voor de markttoets is de structurele regeldruk in 2017 bepaald op € 180.000 aan administratieve lasten voor woningcorporaties per jaar. Hierbij is uitgegaan van een aantal van 20 markttoetsen per jaar. De vereenvoudiging van de markttoets heeft als gevolg dat woningcorporaties minder tijd en geld hoeven te besteden aan de berekening van het rendement. Daarnaast zijn er geen markttoetsen meer verplicht in situaties met erfpacht en onderlinge ruil van middenhuurwoningen. Hiermee daalt het aantal markttoetsen en ook de hiermee gepaard gaande regeldruk. Het versnellen van de procedures geeft met name winst in de doorlooptijd. De winst voor de regeldruk van woningcorporaties is beperkt tot het vervallen van de zienswijze van de WSW. Verder leidt de duidelijkere regelstructuur tot meer duidelijkheid over de verplichtingen, minder discussies en daarmee een beperkte reductie van de regeldruk.

⁹ Deze verplichting is opgenomen in artikel 53 van de Woningwet.

¹⁰ Wijziging Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV), Wijziging Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en Wijziging Woningwet en BTIV

¹¹ Eerste weergave van de effecten op de regeldruk van woningcorporaties van de vereenvoudiging van de markttoets (2018, Sira Consulting in opdracht van het ministerie van BZK)

Geconcludeerd wordt dat de wijzigingen in de wet- en regelgeving voor woningcorporaties leiden tot een vermindering van de administratieve lasten (AL) voor corporaties van in totaal 23%. Dit is € 41.400 per jaar.

De regeldrukeffecten van de doorgevoerde wijzigingen zijn al onderzocht en beschreven in maart 2018. Een gedetailleerde beschrijving van de regeldrukeffecten is reeds opgenomen in de notitie "Eerste weergave van de effecten op de regeldruk van woningcorporaties van de vereenvoudiging van de markttoets."

2.8 dPi

Beschrijving

Woningcorporaties zijn verplicht¹² om ieder jaar prospectieve informatie (dPi) aan te leveren voor de komende vijf jaar. Het overzicht met in te dienen informatie is opgenomen in een bijlage bij de Regeling toegelaten instellingen. Om de administratieve lasten van deze verplichting voor woningcorporaties te verminderen hebben het Ministerie van BZK, de Autoriteit woningcorporaties (Aw), Aedes, en WSW afgesproken om de kwaliteit van dPi te verbeteren en de uitwisseling efficiënter¹³ te laten verlopen. Met een wijziging van deze bijlage wordt prospectieve informatie die jaarlijks moet worden aangeleverd gewijzigd.

De drie partijen hebben gezamenlijk bepaald welke informatie zij in de voorgenomen situatie niet meer gaan gebruiken bij de uitvoering van hun taken. Vervolgens hebben zij bepaald welke informatie in de voorgenomen situatie kan vervallen of op een hoger aggregatieniveau kan worden uitgevraagd. Daarnaast zijn wijzigingen doorgevoerd om de informatie-uitvraag consistent te maken met de dVi-uitvraag. Dit heeft geleid tot de volgende wijzigingen in de dPi:

- In de huidige situatie moeten corporaties zich op projectniveau verantwoorden over de toekomstige investeringsactiviteiten. Omdat dit detailniveau niet nodig is voor de basisuitvraag is nu een uitvraag op jaarlaagniveau gemaakt waardoor woningcorporaties minder informatie hoeven vast te leggen en aan te leveren.
- In de voorgenomen situatie hoeven niet-woongelegenheden niet meer te worden opgegeven, deze worden al opgegeven in de herziene opgaaf van de investeringsactiviteiten.
- Bij de onderwerpen prestatieafspraken (hoofdstuk 1), de uitsplitsing van huren en huurderiving (hoofdstuk 3) en het verloop van de huuropbrengsten (hoofdstuk 3) wordt minder gedetailleerde informatie uitgevraagd.

Om de informatie-uitvraag eenduidiger en minder foutgevoelig te maken is de uitvraag van de dPi versimpeld en geüniformeerd met de dVi informatie.

Effect regeldruk

Voor het meten van de regeldruk van de Woningwet is de wijziging van de Regeling toegelaten instellingen bekeken. In dit hoofdstuk wordt toegelicht wat de effecten zijn voor de toegelaten instellingen. Hierbij zetten we de effecten af tegen de regeldruk zoals bepaald in het ex post onderzoek van Aedes uit 2017.

Voor de dPi is de regeldruk destijds bepaald op € 4.950.000. Gemiddeld kostte het een corporatie 300 uur per jaar om de prognose-informatie aan te leveren. Daarnaast is een corporatie gemiddeld € 690 per jaar aan externe kosten kwijt.

¹² Deze verplichting is opgenomen in artikel 43 en 44a lid 1 van de Woningwet en uitgewerkt in Bijlage 5. bij artikel 19 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

¹³ In de huidige situatie wordt deze informatie uitgevraagd via CorpoData. In de voorgenomen situatie wordt deze informatie uitgevraagd op basis van Standard Business Reporting (SBR). Het effect van de overstap van CorpoData naar SBR is nog niet vast te stellen. De berekende effecten van de regeldruk zijn dan ook alleen bepaald voor de inhoudelijke wijzigingen van de dPi 2018.

De betrokken woningcorporaties verwachten dat zij door de maatregel minder tijd kwijt zijn aan het invullen van de dPi. Daarnaast verwachten zij dat de maatregel ten goede is van de overzichtelijkheid en de presentatie van de gegevens. Zij verwachten met name een besparing in tijdbesteding vanwege het vervallen van het gedetailleerde activiteitenoverzicht en afgenomen informatie die per nieuwbouwproject dient te worden ingevuld. De mate waarin corporaties een besparing verwachten hangt samen met de hoeveelheid nieuwbouwprojecten waaraan zij werken. De verwachte reductie op dit onderdeel is 25% van de kosten voor het invullen van het dPi. De wijziging heeft tot gevolg dat bedrijven in totaal €1.238.000 besparen op administratieve lasten.

3 Conclusies

In totaal leiden de ingezette maatregelen tot een vermindering van de administratieve lasten voor corporaties van in totaal 3,5%. Dit is € 3,16 miljoen per jaar.

In de onderstaande tabel is per verbetermaatregel toegelicht welke bijdrage zij leveren aan de totale reductie. Onder de tabel wordt deze bijdrage per verbetermaatregel kort toegelicht.

Onderdeel	Verbetermaatregel	Effect AL (%) per onderdeel	Effect AL (€)
Marktwaardering	Vervangen bedrijfs-waarde door beleids-waarde	4,2%	€ 1.061.000
Jaarverslaglegging	Geschrapte rapporte-ringstolerantie	6,1%	€ 434.000
Toezicht en bewind	Verticaal toezicht	Nog niet in te schat-ten	Nog niet in te schat-ten
Prestatieafspraken	Stimulering meerjaar-lijkse prestatieafspraken	2,8%	€ 290.000
Verscherpte eisen be- stuur en toezicht	Wijziging toets op ge- schiktheid en betrouw- baarheid	1,5%	€ 97.000
Visitatie	Afspraken Stichting Visi- tatie Woning en Aw	Nog niet in te schat- ten	Nog niet in te schat- ten
Markttoets niet-DAEB investeringen	Vereenvoudiging markt- toets	23%	€ 41.400
dPi	Wijziging uitvraag	25%	€ 1.239.000
	Totaal	3,5% ¹⁴	€ 3.162.000

¹⁴ De berekening van dit percentage is gebaseerd op de totale administratieve lasten (€ 89.550.000) die zijn gemeten in het onderzoek van Aedes in 2017.

Vervangen bedrijfswaarde door beleidswaarde

Voortaan wordt de beleidswaarde uitgevraagd in plaats van de bedrijfswaarde en de volkshuisvestelijke beklemming. Hiermee dalen de administratieve lasten van corporaties met 4%, oftewel € 1.061.000 per jaar.

Geschrapte rapporteringstolerantie

Doordat de 0-procent rapporteringstolerantiegrens in het accountantsprotocol 2017 met uitzondering van 3 onderdelen, is komen te vervallen hoeven niet alle geconstateerde afwijkingen meer door de accountant te worden toegelicht. Hiermee dalen de administratieve lasten van corporaties met 6,1%, oftewel € 434.000 per jaar.

Verticaal toezicht

Aw en WSW gaan vanaf januari 2019 samenwerken aan de hand van het programma 'Verticaal toezicht'. Het programma is er onder andere op gericht om meer gebruik te maken van elkaars inzichten. Dit kan een verlichting van regeldruk tot gevolg hebben. Het effect op de regeldruk is op dit moment nog niet in te schatten omdat corporaties in de praktijk nog niets hebben gemerkt van deze samenwerking. Daarnaast was de uitgevoerde pilot er vooral op gericht om de samenwerking tussen Aw en WSW te testen waardoor er in de praktijk weinig veranderingen waren voor de deelnemers. De betrokken corporaties verwachten dat vooral de uitwerking van het gezamenlijk beoordelingskader in de dVi een groot effect heeft. Omdat de aanpassingen in de dVi ten tijde van het onderzoek niet bekend waren is dit effect nog niet onderzocht.

Stimulering meerjaarlijkse prestatieafspraken

Vanuit het ministerie van BZK worden gemeenten en corporaties gestimuleerd om meerjaarlijkse prestatieafspraken te maken en het proces constructief in te richten. Woningcorporaties die hun werkwijze voor prestatieafspraken hebben aangepast geven aan dat dit tot nu toe nog geen groot effect heeft gehad op administratieve lasten maar zien wel de mogelijkheid dat deze in de toekomst verder dalen. De administratieve lasten voor het maken van prestatieafspraken zijn voor woningcorporaties gedaald met 2,8%, oftewel € 290.000 per jaar.

Wijziging toets op geschiktheid en betrouwbaarheid

De Aw voert geen gesprekken meer bij alle (her)benoemingen van bestuursleden en commissarissen en voert vaker een bureautoets uit. Het vervallen van gesprekken heeft tot gevolg dat de administratieve lasten dalen met 1,5% oftewel € 97.000 per jaar.

Afspraken Stichting Visitatie en Aw

Om de verantwoordingslast voor corporaties te beperken hebben de Aw en de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) afspraken gemaakt over het benutten van elkaars gegevens en de planning van de toezichts- en visitatie activiteiten. Het blijkt nog te vroeg te zijn voor corporaties om het gevolg voor de administratieve lasten te merken ten opzichte van de vorige situatie. Dit komt ook doordat visitatie eens per vier jaar voorkomt.

Vereenvoudiging markttoets

Door wijzigingen in de wet- en regelgeving is de markttoets vereenvoudigd doordat het bruto aanvangsrendement is verlaagd naar 0%, er minder vaak een markttoets nodig is en woningcor-

poraties geen zienswijze meer hoeven op te vragen bij WSW. De vereenvoudiging van de markttoets heeft als gevolg dat de administratieve lasten voor woningcorporaties dalen met 23%, oftewel € 41.400 per jaar.

dPi

Door de wijziging van de dPi-uitvraag 2018 hoeven corporaties minder informatie in te dienen. De wijziging van de dPi-uitvraag 2018 voor woningcorporaties leidt tot een vermindering van de administratieve lasten (AL) voor bedrijven van in totaal 25%. Dit € 1.239.000 miljoen per jaar.

4 Bijlagen

4.1 Weergave van de projectorganisatie

De afdeling Woningmarkt van het ministerie van BZK trad op als opdrachtgever. De heer Kerwin Doelwijt was de projectleider van de opdrachtgever. De projectleider van Sira Consulting was Patrick van der Poll. Hij werd in dit project ondersteund door Eva de Beet (onderzoeker).

4.2 Beschrijving van de werkwijze

Om invulling te geven aan de doelstelling van het onderzoek en uiteindelijk te komen tot het gewenste resultaat, is het project in drie fasen uitgevoerd aan de hand van de volgende werkwijze:

Fase 1 Projectvoorbereiding en bureauonderzoek

Aan het begin van het project is een gesprek met de opdrachtgever georganiseerd om de projectdoelstellingen, -resultaten, -werkwijze, -planning en -organisatie te bespreken. Naast de procesmatige afspraken is in dit startgesprek de voorgenomen verbetermaatregel besproken.

Naar aanleiding van het startgesprek is gestart met bureauonderzoek om te bepalen welke bruikbare gegevens reeds bekend zijn. Hiervoor is gebruikgemaakt van de eerdere onderzoeken naar de effecten van de Woningwet, uitgevoerd voor zowel het ministerie van BZK als voor Aedes. Ook is de voorgenomen verbetermaatregel besproken met een beleidsmedewerker van BZK. Met deze gegevens en het startgesprek is de verbetermaatregel uitgewerkt en is een eerste versie van het SKM gemaakt.

Fase 2 Praktijkonderzoek

Na het startoverleg met de opdrachtgever is contact opgenomen met de respondenten om afspraken te maken voor de interviews. Ook is een korte interviewtoelichting opgesteld met de achtergronden en de belangrijkste vragen. Er zijn 12 interviews uitgevoerd onder de respondenten. Alle woningcorporaties die zijn betrokken in dit project hebben ook meegewerkt aan het onderzoek dat in opdracht van Aedes is uitgevoerd. Tijdens de interviews bespraken we de relevante vragen en verzamelden we de gegevens om de gevolgen te kwantificeren. Van elk interview is een verslag gemaakt dat werd toegestuurd aan de respondenten met het verzoek om terugkoppeling.

De verkregen (kwantitatieve) gegevens zijn verwerkt in het SKM (het gegevensmodel dat tot stand is gekomen tijdens het onderzoek dat in opdracht van Aedes is uitgevoerd). Hiermee konden voor elke verplichting en elke doelgroep de specifieke effecten berekend worden. Wanneer aannames noodzakelijk waren, zijn deze beschreven zodat duidelijk is welke keuze gemaakt is.

Fase 3 Rapporteren

Met de verkregen informatie en de uitkomsten van de berekeningen is een conceptrapport opgesteld. Hierna zijn de opmerkingen besproken en is het rapport daarop aangepast, waarna het rapport definitief werd.

4.3 Bronnen

- 'Effecten van de Woningwet op regeldruk voor corporaties', Sira Consulting (2017). Onderzoek naar de administratieve lasten en nalevingskosten voor corporaties uit de Woningwet en de mogelijkheden deze te verminderen. Te raadplegen via: <https://www.siraconsulting.nl/2017/11/regedruk-woningcorporaties-e-28-miljoen-woorden-verlaagd/>