

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
DG Bestuur en Wonen
Directie Woningmarkt
Afdeling Corporaties
T.a.v.mw. A Sieverink / dhr. K. Klop
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Postbus 7984
1008 AD Amsterdam
Antonio Vivaldistraat 2-8
1083 HP Amsterdam
T 020 301 03 01
nba@nba.nl
www.nba.nl

Datum	Onderwerp	Referentie	Bijlage(n)
10 december 2018	Evaluatie herziening Woningwet	JS	

Doorkiesnummer
020-3010305

Geachte mevrouw Sieverink en heer Klop,

De herziening van de Woningwet, die in 2015 in werking trad, wordt in 2018 door u namens het Ministerie van BZK geëvalueerd. In deze evaluatie worden de doeltreffendheid en de effecten van de herziening onderzocht. Hierbij worden ook de (ongewenste) neveneffecten meegenomen.

Middels dit schrijven informeren wij u over onze ervaringen met de herziening van de Woningwet. Wij richten ons hierbij primair op de maatregelen in de Woningwet die verbetering van governance en toezicht beogen (één van de zes doelen in de herziening).

Koninklijke Nederlandse
Beroepsorganisatie
van Accountants



Wet- en regelgeving

De afgelopen jaren werden accountants en woningcorporaties geconfronteerd met veel nieuwe regelgeving die soms laat beschikbaar kwam en bij toepassing in de praktijk tot veel vragen en discussie leidde.

Er is sprake van een groeiende praktijk waarbij de snelle invoering van nieuwe wet- en regelgeving meer aandacht lijkt te krijgen dan de uitvoerbaarheid ervan. Nieuw beleid wordt al ingevoerd terwijl definities nog onduidelijk zijn, de sector weinig tijd krijgt om de regels te implementeren en het onduidelijk is hoe ze gecontroleerd moeten worden.

Ter illustratie noemen wij de discussies in de afgelopen jaren over de modelmatige benadering van de marktwaarde in verhuurde staat, Daeb en niet-Daeb voorschriften, de implementatie van SBR en recent de introductie van de beleidswaarde.

Wij verwijzen in dit kader ook naar de desbetreffende aanbevelingen in onze Publieke managementletter voor woningcorporaties van juni 2017.

Daarnaast vestigen wij uw aandacht op onze open brief (december 2016) waarin wij nadrukkelijk aandacht vragen voor een tijdige totstandkoming van nieuw beleid, bij voorkeur voorafgaande aan het jaar waarop de nieuwe regelgeving van toepassing wordt verklaard en conform een gestructureerd (toetsings)proces alvorens tot implementatie wordt overgegaan.

Controloffunctie

In artikel 105 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt voor woningcorporaties vanaf een bepaalde omvang (2.500 verhuureenheden) een controloffunctie verplicht gesteld. De persoon in deze functie wordt betrokken bij voorgenomen besluiten

met verstrekkingen en is in een afzonderlijke organisatie-eenheid gepositioneerd. De controlfunctie omvat aspecten van de interne bedrijfsvoering alsmede de effectiviteit en de efficiency van de organisatie. De functie kan zowel gevraagd als ongevraagd het bestuur en de raad van commissarissen adviseren omtrent te nemen maatregelen in het kader van het financiële beleid en beheer.

In de praktijk leidt de invulling van deze nieuwe functie tot veel onduidelijkheden aangezien zij kenmerken heeft van een internal audit functie die in het kader van goede governance bij beursfondsen verplicht is gesteld en ook bij veel andere organisaties functioneert. Hierbij wordt vaak verwezen naar het zogenaamde Three Lines of Defence model.(3LoD) Uitgangspunt van het 3LoD model is dat het lijnmanagement verantwoordelijk is voor haar eigen processen. Daarnaast moet er een functie zijn die de 1e lijn ondersteunt, adviseert, coördineert en bewaakt of het management zijn verantwoordelijkheden ook daadwerkelijk neemt. Dit is de tweede lijn. Ook bepaalde beleidsvoorbereidende taken en het organiseren van integrale risk assessments zijn taken van de tweede lijn. Ten slotte is het wenselijk dat er binnen de organisatie een functie bestaat die controleert of het samenspel tussen de eerste en tweede lijn soepel functioneert en daarover een objectief, onafhankelijk oordeel velt met mogelijkheden tot verbetering. Deze functie is de derde lijn, een afdeling - vaak Internal Audit - die volledig los van alle andere organisatieonderdelen opereert.

De controlfunctie zoals nu gedefinieerd in het besluit speelt zowel een rol in besluitvorming, (first line of defence) als in organisatie inrichting (second line) en toetsing (third line). Vanuit governance principes achten wij dit een ongewenste situatie. Wij adviseren om hier nadere guidance voor te ontwikkelen in nauwe samenwerking met betrokken beroepsorganisaties.

Daarnaast hebben kleine woningcorporaties grote moeite met de implementatie van de controlfunctie. Een heroverweging van de benedengrens van 2500 wooneenheden lijkt op zijn plaats waarbij wij denken aan gelijk schakeling met de grens voor OOB's.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Johan Scheffe, secretaris van de NBA Stuurgroep Woningcorporaties. j.scheffe@nba.nl, tel. 0203010305.



Met vriendelijke groet,

drs. Robert Mul RBM

Hoofd NBA afd. Beroep en Maatschappij

drs. Lizan Goossens-Kloek RA

Voorzitter NBA-Stuurgroep Woningcorporaties ¹

¹ De NBA-stuurgroep Woningcorporaties (Sg Woco's) is een platform van controlerend accountants die werkzaam zijn voor woningcorporaties. Dit vanuit een behoefte aan overleg en afstemming tussen sectoraccountants maar ook met andere betrokkenen. Accountants in de (semi)publieke sector worden geconfronteerd met een veelheid aan sectorale regelgeving en (vaktechnische) vraagstukken. Als beroepsgroep is het van belang om eenduidige standpunten te bevorderen over relevante vraagstukken en daarover effectief te communiceren naar de betrokkenen. De stuurgroep biedt daarom een platform waar accountants op reguliere basis contact onderhouden met andere betrokkenen en fungeert als aanspreekpunt voor betrokkenen, waaronder normstellers, toezichthouders en toetsers voor woningcorporaties.