

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Datum 6 juni 2018  
Betreft Verticaal toezicht Aw-WSW

Geachte bestuurder,

Eind 2017 gingen wij in een aantal bijeenkomsten met u in gesprek over de samenwerking tussen Aw en WSW. Sindsdien is er veel gebeurd waarover wij u graag bij willen praten. In deze brief geven wij meer duiding over de samenhang van de verschillende trajecten die momenteel lopen en de bestuurlijke overwegingen bij onze keuzes tot nu toe.

## **1. Gezamenlijk beoordelingskader**

In 2017 werkten we hard om een gezamenlijk beoordelingskader op te stellen. Dit gezamenlijk beoordelingskader beschrijft op welke wijze wij naar de corporaties kijken; welke vragen wij stellen om een oordeel te krijgen van de financiële situatie, van het bedrijfsmodel en van de governance van een corporatie.

Op 1 februari publiceerden wij het gezamenlijk beoordelingskader op onze websites en nodigden wij u en andere belanghebbenden uit om te reageren. Wij zijn blij met de vele reacties die wij ontvingen. Op dit moment lopen wij deze reacties allemaal door. Het streven is om dit in augustus afgerond te hebben en u dan het definitieve beoordelingskader toe te sturen. Ook publiceren wij dan een verantwoordingsdocument, waarin wij uitleggen wat wij gedaan hebben met de reacties.

## **2. Varen op elkaars inzichten**

Het beoordelingskader beschrijft waar wij naar kijken; hoe wij ons een beeld vormen van de corporaties. Dit gezamenlijke kader vormde de basis voor de onderlinge werkverdeling; wie neemt welk deel van het beoordelingskader voor zijn rekening en hoe kunnen wij varen op elkaars inzichten? Naast versterking van het risicoraamwerk is het immers een expliciete doelstelling van onze samenwerking om de toezichts- en verantwoordingslasten voor u te verminderen. Dat bereiken we niet als we allebei los van elkaar alles blijven doen. In februari sloten wij daarom een convenant dat beschrijft hoe wij vanaf 1 januari 2019 onze onderlinge werkverdeling gaan vormgeven.

Om toch onze vastgelegde taken uit te kunnen voeren, moeten wij kunnen varen op elkaars inzichten. De Aw blijft immers de integrale toezichthouder, alleen zal zij voor wat betreft het bedrijfsmodel en de portefeuillestrategie van de corporatie varen op de inzichten van WSW. WSW blijft de borgingsinstantie van de sector en moet dus een oordeel hebben over de corporaties, alleen zal zij voor wat betreft de governance en de besturing van de corporaties varen op de inzichten hierover van de Aw. De Aw blijft de terreinen die specifiek aan haar zijn toebedeeld, rechtmatigheid en integriteit, beoordelen.

Het samenwerkingsconvenant leest u op onze websites.

### **3. Pilots**

Om te kijken of de onderlinge samenwerking gaat werken, zijn wij begonnen met een zevental pilots.

In de periode april – juni 2018 beoordelen we zeven geselecteerde 'pilotcorporaties' volgens het nieuwe gezamenlijke beoordelingskader en testen we de samenwerking die Aw en WSW voor ogen hebben. De bevindingen over de samenwerking, gekozen werkwijze, het oordeel en het kader, gebruiken we om de werkprocessen van beide organisaties te testen en waar nodig te verbeteren.

In het verantwoordingsdocument dat wij in augustus publiceren gaan we in op de resultaten van de pilots.

In de tweede helft van 2018 voeren we een tweede ronde pilots uit bij wederom een beperkte groep reeds aangemelde corporaties, om het proces verder te optimaliseren en zo klaar te zijn voor 2019.

De eerste stappen in de samenwerking zetten we dit jaar al. Zo delen Aw en WSW hun bevindingen via de brieven inmiddels met elkaar, maar wisselen wij ook onderling uit hoe wij reageren op onze oordelen en proberen wij zoveel mogelijk eensluidend naar buiten op te treden.

### **4. Gegevensopvraag**

Begin december ondertekenden Aedes, het ministerie van BZK, Aw en WSW een convenant over de gegevensopvraag. De doelstelling is om op termijn over te gaan op een system-to-system opvraagssystematiek. In april concludeerden de convenantpartijen dat de voortgang van de werkzaamheden die in het kader van dit convenant worden uitgevoerd, snel genoeg gaan om de dPi 2018 al via een nieuwe portal uit te vragen in plaats van via CorpoData. Hiermee komen wij tegemoet aan het plan van aanpak dat begin 2017 is geschetst voor de opvolging van CorpoData: eerst zorgen dat CorpoData op korte termijn in de lucht blijft, vervolgens werken aan een nieuwe portal om uiteindelijk system-to-system mogelijk te maken. We maken nu de tweede stap met een nieuwe portal en hopen in de komende jaren een overstap te maken richting een system-to-system benadering.

De gegevensopvraag (zowel qua inhoud en als qua techniek) is de

verantwoordelijkheid van de partijen die het convenant ondertekend hebben; de ketenpartners die samen in een stuurgroep zitten onder leiding van een externe voorzitter. De uitvoering van de uitvraag en de opbouw van de nieuwe portal is in handen van een ketenteam dat zich presenteert als SBR-Wonen. Onlangs hebben zij hun eerste nieuwsbrief uitgebracht en zij gaan binnenkort actief met u in gesprek over de veranderingen die eraan komen. De Aw rondt alleen de dVi 2017 nog af met behulp van CorpoData en bouwt vervolgens CorpoData af.

Onderdeel van het convenant rond de gegevensuitvraag is een reductie van de uitvraag met in totaal 50%. Het gezamenlijke beoordelingskader levert daartoe al een eerste invulling door de vervanging van de bedrijfswaarde en de volkshuisvestelijke bestemming door de beleidswaarde.

## **5. Beleidswaarde**

Met ingang van de dPi 2018 vragen we de bedrijfswaarde en de volkshuisvestelijke bestemming niet meer uit; in plaats daarvan gaan wij de beleidswaarde gebruiken. Wij beseffen dat de introductie van een nieuw waardebegrip altijd ingewikkeld is en veel vragen oproept. Hoe verhoudt een nieuw waardebegrip zich bijvoorbeeld tot de begrotingsvoorbereiding waar u momenteel mee bezig bent? Hoe voorkomen wij dat de introductie van een nieuw waardebegrip leidt tot fundamenteel andere oordelen over een corporatie of een sterke schommeling van de investeringsruimte? Introductie van de beleidswaarde leidt echter tot substantieel lagere toezichts- en verantwoordingslasten omdat tegelijkertijd het nodige wordt geschrapt, waaronder de bedrijfswaarde en de volkshuisvestelijke bestemming.

Afgelopen periode hebben wij voor een 67-tal corporaties die 52% van het aantal verhuureenheden beheren, de vergelijking gemaakt tussen bedrijfswaarde en beleidswaarde. De resultaten van deze impactanalyse waren dat de verschillen tussen beleidswaarde en bedrijfswaarde beperkt waren en bovendien goed verklaarbaar. Gebruik van de beleidswaarde leidt nauwelijks tot wijzigingen van de risicoklassen van WSW of tot overschrijdingen van de normen voor de LTV of solvabiliteit.

Wij zijn van mening dat de beleidswaarde goed bruikbaar is voor toezicht en voor de borging, maar dat wel nader onderzocht moet worden hoe wij omgaan met de verschillen die optreden met de huidige situatie. Tegelijkertijd moet er wel doorgevoerd kunnen worden en mag de introductie van een nieuw waardebegrip er niet toe leiden dat onze oordelen over de verschillende corporaties drastisch veranderen. Ook willen wij niet dat binnen uw corporatie lopende processen, zoals de begrotingsvoorbereiding, in de problemen komen door introductie van het nieuwe waardebegrip.

Duidelijkheid is van het grootste belang, daarom ligt het voor de hand dat de beleidswaarde al meteen richtinggevend wordt voor de begroting 2019 die u nu voorbereidt. Gezien de uitkomsten van de impactanalyse zullen de normen voor de financiële ratio's voor de aankomende begroting niet veranderen. Voor de LTV hanteren we voorlopig een normstelling van 75%. Pas als er een volledig overzicht is van de beleidswaarde en de consequenties per corporatie, komt de normstelling verder ter sprake. Vermoedelijk is dat niet vóór de dPi2018.

Om een volledig beeld te krijgen en de risicomodellen te ijken, vragen wij in de komende periode bij alle corporaties de gegevens op die nodig zijn om de beleidswaarde te bepalen. Deze gegevens moeten uiterlijk begin oktober aangeleverd worden. Het formulier met deze opvraag treft u in de bijlage van deze brief aan; een definitieve instructie volgt nog. Met deze opvraag krijgen wij echt een goed beeld en kunnen wij individuele gesprekken aangaan met corporaties die verschillen laten zien ten opzichte van de huidige situatie. De beleidswaarde die in de dPi wordt uitgevraagd zal nog niet in alle gevallen (foutloos) aangeleverd worden of zal aanleiding zijn tot verder gesprek<sup>1</sup>. Wij zullen die beleidswaarde dan ook nog niet gebruiken als harde normering, maar meer als een signaal om verder het gesprek aan te gaan, zodat de kwaliteit van de gegevens op het benodigde niveau komt.

## **6. Accountantsprotocol**

Momenteel vinden de besprekingen plaats over het accountantsprotocol. In deze besprekingen speelt de overgang van bedrijfswaarde naar beleidswaarde een belangrijke rol. Wij hopen dat het accountantsprotocol na de zomer gepubliceerd zal worden en houden u uiteraard op de hoogte over de voortgang.

## **7. Softwareleveranciers**

Ook met de softwareleveranciers vinden gesprekken plaats. De overgang van CorpoData naar de nieuwe portal en de uitvraag van de beleidswaarde moeten immers wel ondersteund kunnen worden. Ook op dit terrein hebben wij goede hoop dat dit op tijd gaat lukken.

## **Tot slot**

Er is het afgelopen jaar veel gebeurd om de samenwerking WSW en Aw verder vorm te geven. Vanaf 2019 krijgt de samenwerking echt gestalte omdat we gaan varen op elkaars inzichten. De werkzaamheden die volgen uit het gezamenlijke beoordelingskader hebben wij onderling verdeeld, zodat het risicoraamwerk wordt verstevigd en de administratieve lasten voor u beperkt worden. Momenteel zijn wij dit in een aantal pilots al aan het uitproberen, zodat de overgang per 2019 vlot kan gaan.

Het gezamenlijk beoordelingskader heeft de afgelopen maanden ter consultatie voorgelegd. Momenteel bekijken wij de opbrengsten hiervan en werken aan een definitieve versie van dit kader. In augustus publiceren wij het beoordelingskader, inclusief een verantwoordingsdocument over hoe wij de consultatie verwerkt hebben.

Wij gaan een overgangsjaar tegemoet voor wat betreft de beleidswaarde. Gedurende deze periode moet er ruimte zijn voor het leerproces dat wij met zijn allen aangaan. Tegelijkertijd moet er wel betrouwbaar toezicht plaatsvinden en moet het borgingsplafond vastgesteld kunnen worden. Dit kan alleen als er ruimte

---

<sup>1</sup> Dat betekent ook dat de bestuursverklaring bij dPi op dit punt aangepast zal worden.

is voor maatwerk en veel communicatie tussen Aw, WSW en de corporaties. Deze communicatie start wat ons betreft op zeer korte termijn met een aantal kleinschalige bijeenkomsten waarin veel ruimte is voor het stellen van vragen en het samen verkennen van de periode die wij in gaan. Binnenkort ontvangen u en uw financiële mensen uitnodigingen om deel te nemen aan deze bijeenkomsten.

DE DIRECTEUR AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES

DE VOORZITTER VAN HET BESTUUR VAN  
WAARBORGFONDS SOCIALE  
WONINGBOUW



Bijlagen:

1. Beschrijving berekening beleidswaarde
2. Toelichting gegevensuitvraag beleidswaarde 1 oktober
3. Uitvraag beleidswaarde 1 oktober