

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Datum 12 november 2018  
Betreft Verticaal toezicht Aw-WSW

Geacht Bestuur,

Afgelopen zomer gaven wij u schriftelijk een update over waar wij staan in het programma Verticaal Toezicht Aw-WSW. In dit programma geven het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) vorm aan hun onderlinge samenwerking. Doordat wij beiden vanaf komend jaar hetzelfde beoordelingskader gebruiken, hanteren WSW en Aw in het vervolg dezelfde bril als wij kijken naar corporaties. Hierdoor verbetert de consistentie van ons werk en voorkomen we dubbel werk. Wij gaan immers elkaars werk niet over doen. Wel behouden wij onze eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden. De Aw blijft de integraal toezichthouder en WSW borger en risicobeoordelaar. Een nauwere samenwerking vormt daarmee een belangrijke invulling van het stelsel dat met de nieuwe Woningwet is neergezet.

In deze bestuurlijke brief informeren wij u graag over de publicatie van het gezamenlijk beoordelingskader en over de verdere stappen die wij zetten om in het komende jaar te komen tot een nieuw normenkader. De introductie van de beleidswaarde speelt hier natuurlijk een belangrijke rol in.

### **Proces**

Begin 2018 legden wij het concept van het gezamenlijk beoordelingskader ter consultatie voor aan corporaties en andere betrokkenen. De reacties hebben wij verwerkt in het definitieve kader dat begin november is vastgesteld. Dit kader kunt u vinden op onze websites. Daar treft u ook het verantwoordingsdocument aan. In dit document geven wij aan wat wij met de ontvangen reacties gedaan hebben en waarom wij de keuzes hebben gemaakt die uiteindelijk leidden tot het gezamenlijke beoordelingskader.

Van de zomer gaven wij aan dat wij er naar streefden het kader in augustus te publiceren. Helaas is dat een paar maanden later geworden. Wij vonden het belangrijk om zoveel mogelijk zekerheid te hebben over de haalbaarheid van verankering van de financiële ratio's in de achtervangovereenkomsten met Rijk en VNG en daarmee de introductie van de beleidswaarde en marktwaarde als waardebegrippen in ons beoordelingskader. De mogelijkheden van de

softwareleveranciers om de beleidswaarde aan te kunnen leveren in de dPi en de afstemming met de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) over de vervanging van de bedrijfswaarde voor de beleidswaarde in RJ 645 hebben wij daarom afgewacht. Aw en WSW hebben afstemming met de Raad voor de Jaarverslaggeving gehad over de opname van de beleidswaarde in de toelichting bij de jaarrekening en het laten vervallen van de verplichting om de bedrijfswaarde in de toelichting bij de jaarrekening op te nemen. De RJ zal binnenkort een Uiting uitbrengen waarin deze wijziging wordt geëffectueerd. Ook wilden wij de regiobijeenkomsten over de beleidswaarde afwachten zodat wij zoveel mogelijk van de opmerkingen en vragen mee konden nemen in het beoordelingskader.

### **Gezamenlijk beoordelingskader**

Het gezamenlijk beoordelingskader vervangt alle kaders, lijstjes en werkinstructies die er nu zijn. De grote meerwaarde zit in de consistentie die is bereikt, terwijl op onderdelen een vereenvoudiging heeft plaatsgevonden. Zo wordt het aantal te beoordelen financiële ratio's van vijf teruggebracht naar vier:

- ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of een corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
- LTV (vermogen): maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

Ten opzichte van het huidige beoordelingskader van Aw en WSW vervalt de Debt Service Coverage Ratio (DSCR) vanwege de complexiteit en een hoge correlatie met de andere ratio's. Een andere verandering is dat de dekkingsratio in het vervolg op basis van de marktwaarde wordt bepaald en niet langer op basis van de WOZ-waarde.

### **Beleidswaarde**

Een belangrijk onderdeel van het beoordelingskader is de introductie van de beleidswaarde. Door de beleidswaarde ontstaat voor het eerst duidelijkheid en afstemming over het te hanteren normenkader, maar het betekent wel een grote verandering. Voor corporaties en andere betrokkenen betekent dit onzekerheid. Daarom hebben WSW en Aw gedurende de zomer een aantal bijeenkomsten georganiseerd waarin de overgang naar de beleidswaarde centraal stond. Bovendien hebben wij bij corporaties per 1 oktober 2018 gevraagd om een opgaaf van de beleidswaarde zodat een beeld van alle corporaties opgesteld kan worden van de gevolgen van de overgang naar de beleidswaarde.

De analyse van de beleidswaarde is nog in uitvoering. Deze vergt tijd, ook omdat we de beleidswaarde in twee ratio's gebruiken en omdat we daarna willen vaststellen of de vier ratio's tezamen een samenhangend beeld vormen waaruit we de juiste conclusies kunnen trekken. Dit moet ertoe leiden dat we in het eerste kwartaal van 2019 het normenkader definitief kunnen vaststellen. We hebben daarnaast ook tijd nodig omdat we de uitkomsten van de analyses per corporatie ook goed willen begrijpen. Dit mede vanwege de vragen en reacties die wij

ontvingen van corporaties tijdens het berekenen van de beleidswaarde voor de 1 oktober opvraag. Hieruit kwam voort dat corporaties verschillen constateerden in de uitkomsten tussen softwareleveranciers en twijfels en vragen hadden over de definities voor onderhoud en beheer. Het is in het proces belangrijk dit te begrijpen om aan de uitkomsten de juiste conclusies te verbinden.

De signalen die wij ontvingen over software en definities van onderhoud en beheer zijn hiervoor zeer waardevol en wij geven hier in het proces ook opvolging aan. Door de koppeling van beleidswaarde aan het handboek marktwaarde wordt de beleidswaarde berekening onderdeel van de softwarecertificering van markt- en beleidswaardemodellen. Dit moet grote verschillen tussen modellen in de toekomst tegen gaan. Corporaties maar ook accountants zien aanscherping van de bestaande definities inzake onderhoud en beheer als een belangrijk aandachtspunt voor consistentie: in relatie tot de berekening maar ook de controleerbaarheid van de beleidswaarde. Aw, WSW en BZK zijn in overleg met de accountants en corporaties om deze definities scherper te krijgen. Wij willen daarmee twijfel en onduidelijkheid die corporaties en accountants ervaren over definities (nu en in het verleden) in de toekomst wegnemen. De aangescherpte definities leggen we vast in de geactualiseerde handleiding voor toepassing van de functionele indeling winst - en verliesrekening.

De bedrijfswaarde en volkshuisvestelijke bestemming vragen we met ingang van de dPi 2018 al niet meer op. In plaats daarvan gebruiken WSW en de Aw nu al de beleidswaarde. Hierdoor nemen de toezichts- en verantwoordingslasten substantieel af. Sira heeft de jaarlijkse besparing van de vervanging van de bedrijfswaarde door de beleidswaarde voor corporaties geschat op € 1 miljoen.

In het voorjaar maakten wij een vergelijking tussen bedrijfswaarde en beleidswaarde op basis van een eerste analyse van 67 corporaties die 52% van het aantal verhuureenheden beheren. De resultaten van deze impactanalyse waren dat de verschillen in de beoordeling van financiële continuïteit tussen beleidswaarde en bedrijfswaarde beperkt waren. Waar er toch verschillen optraden, waren deze goed verklaarbaar. Gebruik van de beleidswaarde leidde in deze analyse nauwelijks tot wijzigingen van de risicoklassen van WSW of tot overschrijdingen van de normen voor de LTV of solvabiliteit.

Wij zijn daarom van mening dat de beleidswaarde goed bruikbaar is voor toezicht en voor borging, maar dat we nader moeten onderzoeken hoe wij omgaan met de verschillen als die optreden met de huidige situatie. Tegelijkertijd moeten we wel kunnen doorwerken en mag de introductie van een nieuw waardebegrip er niet toe leiden dat onze oordelen over verschillende corporaties drastisch veranderen. Ook willen wij niet dat binnen corporaties lopende processen in de problemen komen door introductie van een nieuw waardebegrip: denk aan de begrotingsvoorbereiding en het maken van de prestatieafspraken met gemeenten.

Om de gewenste duidelijkheid te geven aan corporaties communiceerden wij daarom voor de zomer dat de beleidswaarde richtinggevend wordt voor de begroting 2019. De normen voor de financiële ratio's zijn voorlopig niet veranderd. Voor de LTV is de normstelling 75% gebleven. Op grond van de uitgevoerde impactanalyse in het voorjaar bleek namelijk dat de huidige normstelling ook bij toepassing van de beleidswaarde passend zou kunnen zijn.

### **Normenkader**

Met de gegevens uit de opvraag van 1 oktober krijgen wij een compleet beeld en kunnen wij individuele gesprekken aangaan met corporaties die verschillen laten zien ten opzichte van de huidige situatie. De beleidswaarde die we in de dPi opvragen zal nog niet in alle gevallen (foutloos) aangeleverd worden of zal aanleiding zijn tot nader gesprek. Om die reden gebruiken we de beleidswaarde nog niet als harde normering in 2019, maar als een signaal om verder het gesprek aan te gaan. Uiteraard vindt het toezicht op corporaties en de beslissingen om al dan niet te borgen, plaats op basis van een grondige, bredere analyse van de (financiële) situatie van de betreffende corporatie. Dergelijke analyses vinden (tijdelijk) meer dan gebruikelijk plaats op basis van individuele analyses van corporaties.

Het jaar 2019 is daarmee een overgangsjaar richting een definitief normenkader. In het eerste kwartaal van 2019 stellen we de definitieve normen vast en komt daarmee ook de investeringsruimte van corporaties tot uiting. Dat vraagt er ook om dat we het waardebegrip, de onderliggende uitgangspunten in de waardering, en de normstelling als één pakket zien in de bepaling van de investeringsruimte van corporaties. Uitgangspunt is dat de introductie van een nieuw waardebegrip niet mag leiden tot fundamenteel andere oordelen over een corporatie of tot sterke schommelingen van de investeringsruimte, tenzij dit vanuit risico-overweging passend zou zijn. Het risicoraamwerk blijft constant en de normen zijn bedoeld om de financiële gezondheid en borgbaarheid van individuele corporaties te beoordelen en het risico van een beroep op de achtervang te minimaliseren. Deze oordelen veranderen niet door een nieuw waardebegrip.

### **Een op het gezamenlijk beoordelingskader afgestemd werkproces**

Eind januari 2018 sloten WSW en de Aw een samenwerkingsconvenant waarin zij de werkzaamheden die volgen uit het gezamenlijk beoordelingskader onder elkaar verdelen. De Aw richt zich in de beoordeling op de governance van een corporatie, WSW op het bedrijfsmodel en de financiële analyse met oog op de borging. Beide organisaties bespreken jaarlijks bij de ontvangst van de dVi en de dPi de belangrijkste (financiële) ontwikkelingen van corporaties en stemmen dat eventueel op elkaar af. De Aw richt zich daarnaast op de integriteit en de rechtmatigheid en informeert WSW over haar bevindingen op deze terreinen. Vanaf 1 januari 2019 is het nieuwe gezamenlijk beoordelingskader en de nieuwe vorm van samenwerking een feit.

Aw en WSW informeren elkaar gedurende het jaar steeds met behulp van vastgestelde rapportages. Omdat meer uitwisseling van informatie plaatsvindt tussen beide organisaties is er ook minder behoefte aan een tussentijdse opvraag van informatie bij corporaties.

WSW en Aw richtten hun samenwerking in vanuit een 'risicogericht perspectief'. Dit betekent dat naarmate het risicoprofiel van een corporatie toeneemt, zij steeds intensiever samenwerken en met elkaar maatregelen en interventies afstemmen. Ook verschilt de opvraag van gegevens afhankelijk van het geconstateerde risico. De organisaties definiëren een basisopvraag om te beoordelen of er risico's zijn voor een bepaalde corporatie of niet. Als zij geen risico's constateren dan stopt daarmee het proces van gegevens opvragen. Mocht de basisbeoordeling echter aanleiding geven om dieper te gaan, dan vindt door WSW of Aw nog een verdieping plaats, afhankelijk van waar zij het risico constateren (bij het bedrijfsmodel of bij de governance). Dit 'risico gerichte perspectief' in de

basisopvraag is in de dPi18 en dVi18 reeds ingezet en leidt tot substantiële reductie van de gegevens die wij opvragen en daarmee tot een daling van de administratieve last bij corporaties.

Aw en WSW houden ieder een eigenstandige verantwoordelijkheid vanuit hun rol van toezichthouder en burger. Het kan dus zijn dat ieder vanuit een eigen verantwoordelijkheid tot een ander oordeel komt. In de praktijk zal dit beperkt voorkomen. In de werkafspraken legden beide organisaties een 'escalatiematrix' vast die zorgt dat beide organisaties eventuele oordeelsverschillen eerst binnen en tussen hen afstemmen. Mocht er vanuit de eigen rol toch nog een verschil van inzicht blijven dan moet dit uitlegbaar zijn aan een corporatie. Aw en WSW bevestigen dit dan elk in een 'zienswijze' aan elkaar. Het afgelopen jaar hebben wij in diverse pilots de nieuwe werkwijze getest en zijn wij op steeds meer terreinen de samenwerking en afstemming gaan zoeken.

#### **Tot slot**

We zijn er van overtuigd dat het gezamenlijk beoordelingskader en de daarop afgestemde samenwerking tussen Aw en WSW leidt tot een versterking van het risicoraamwerk. Het leidt ook tot een voor de sector eenduidiger en efficiëntere inrichting van het toezicht- en beoordelingskader. Het verticaal toezicht past hiermee in een streven van beide organisaties om een bijdrage te leveren aan de reductie van de verantwoordingslasten voor corporaties.

Wij gaan een overgangsjaar tegemoet voor wat betreft de beleidswaarde. Gedurende deze periode moet er ruimte zijn voor het leerproces dat wij samen met de sector aan gaan. Tegelijkertijd moet er wel betrouwbaar toezicht plaatsvinden en moet het borgingsplafond vastgesteld kunnen worden.

DIRECTEUR AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES

BESTUURDER WAARBORGFONDS  
SOCIALE WONINGBOUW

