



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

ILT / Autoriteit woningcorporaties

Een nadere kennismaking met
de Autoriteit woningcorporaties,
voor bestuurders, raden van
commissarissen van corporaties
en financieel managers.

Maart 2016



Programma

13.30 - 14.00 uur: Kees van Nieuwamerongen – Visie en prioriteiten Aw

14.00 - 14.30 uur: Bas Jelier – Integraal toezichtkader

14.30 - 15.00 uur: Pauze – mogelijkheid tot stellen vragen thematafels

15.00 - 15.30 uur: Imeldo Kwaak – Scheiding DAEB / niet-DAEB

15.30 - 16.00 uur: Anja Verdiesen – Fit- en propertoets

16.00: Borrel





Missie

De missie van de Aw is het uitvoeren van integraal risicogericht toezicht op woningcorporaties zoals opgedragen in de Woningwet.

De Aw bewaakt en beschermt de maatschappelijke middelen van woningcorporaties , zodat deze rechtmatig, effectief en efficiënt worden ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Het is de intentie en de ambitie van de Aw dat het woningcorporatiestelsel zijn publieke taak bestendig kan uitvoeren.





Toezichtprincipes

1. Onafhankelijkheid
2. Risicogericht
3. Slagvaardig
4. Professioneel
5. Transparant
6. Samenwerkend



Organisatie en werkwijze

Twee toezichtafdelingen

Eèn afdeling Vergunningverlening, Analyse en Ontwikkeling





Prioriteiten 2016

- Integraal toezicht
- Vergunningverlening
- Scheiding DAEB niet-DAEB
- Nieuwe beoordelingsmethodiek
- Samenspel WSW en Aw





Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Integraal toezichtkader

Bas Jelier, afdelingshoofd
Toezicht



Integraal toezicht op vier aspecten





Aw stelt kwaliteit Governance centraal

Stelling: meeste debacles in de sector zijn terug te voeren op een ontoereikend functionerende governance



Aw stelt kwaliteit Governance centraal

Stelling: meeste debacles in de sector zijn terug te voeren op een ontoereikend functionerende governance

Goede governance belangrijke waarborg voor:

- ✓ Risico's inschatten in de bedrijfsvoering
- ✓ Kwaliteit besluitvormingsprocessen
- ✓ Bescherming maatschappelijke middelen (effectieve en efficiënte inzet)
- ✓ Compliant zijn aan wet- en regelgeving
- ✓ Integer gedrag



Aw stelt kwaliteit Governance centraal

Vraag: wat is een goede Governance?



Aw stelt kwaliteit Governance centraal

Vraag: wat is een goede Governance?

Een goede Governance bestaat uit:

- ✓ Weging van belangen van alle stakeholders
- ✓ Checks en balances binnen processen van sturen, beheersen, verantwoorden en toezicht houden zijn in goede onderlinge samenhang ingericht en functioneren adequaat.
- ✓ Zowel instrumenteel als soft-controls, gedrag
- ✓ Gerichtheid op het realiseren van de doelstellingen van de organisatie



Aw stelt kwaliteit Governance centraal

Op welke aspecten van de governance richt de Aw zich?

- ✓ Inrichting checks en balances RvC/RvT <-> RvB/directie
- ✓ Relatie met stakeholders
- ✓ Portefeuillemanagement
- ✓ Risicomanagement
- ✓ P&C/PDCA-cyclus
- ✓ Sturing op compliance bereidheid
- ✓ Sturing op integriteit

Toezicht Aw gericht op goede waarborg van inrichting en werking Governance



Aw stelt kwaliteit Governance centraal

Hoe pakt Aw toezicht op kwaliteit governance op?

Vergunningverlening

- Geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets
- Beoordelen financieel reglementen, statuten

Toezicht

- Integrale basisaudits governance
- Modulaire audits t.a.v. portefeuillestrategie, risicomanagement, P&C-cyclus etc.
- Specifiek onderzoek n.a.v. signalen

- Door het hele jaar heen audits
- On-site
- Beoordelingskaders in ontwikkeling



Toezicht op beschermen maatschappelijk vermogen

- ✓ Gericht op DAEB en niet-DAEB-tak afzonderlijk
 - ✓ Kwaliteit van de kasstromen meer centraal
 - ✓ Marktwaaarde verhuurde staat minus beklemming vanuit beleid corporatie
 - ✓ Gericht op beoordelen marktconformiteit niet-Daeb
 - ✓ Risicobuffers bepalen op nieuwe manier (vanuit kasstromen ipv vermogensbuffers)
-
- Implementatie via risico-selectie, signaleringen vanuit dPi/dVi
 - Vervolgens individuele risicobeoordelingen
 - Sterkere afstemming met beelden WSW
 - Eèn toezichtsbrief voor 1 december (Fin. en rechtmatigheid)



Toezicht op beschermen maatschappelijk vermogen

De Aw stelt het toezicht op beschermen maatschappelijk vermogen centraal (art. 61 Woningwet) in het financieel toezicht:

Omvalrisico

- ICR
- DSCR
- LTV (bedrijfswaarde)
- Solvabiliteit (marktwaarde)
- Dekkingsratio

Risico's realisatie beleid

- risicobuffers o.b.v. activiteitenpatroon (vanuit de kasstromen)

Risico's niet marktconformiteit

- Rendement (niet-)DAEB
- marktconformiteit beheer en onderhoud
- marktconformiteit (des)investeringen



Toezicht op rechtmatigheid en integriteit

Hoe pakt Aw toezicht op rechtmatigheid en integriteit op?

Rechtmatigheid

- Individuele onderzoeken vanuit signaleringen dVi/dPi (Woningwet, WNT)
- Specifiek onderzoek vanuit governance-audits
- Specifiek onderzoek n.a.v. meldingen, vergunningverlening
- Thematische onderzoeken
- Actieve communicatie over compliance

Integriteit

- Meldpunt integriteit
- Signalen vanuit governance-audits
- Toezicht, geschiktheids- & betrouwbaarheidsonderzoeken
- Bevorderen integriteitsbeleid
- Afstemming met IOD

- Thematisch /gericht onderzoek?



Vragen?





Programma

14.30 - 15.00 uur: Pauze – mogelijkheid tot stellen vragen aan de thematafels

15.00 - 15.30 uur: Imeldo Kwaak – Scheiding DAEB / niet-DAEB

15.30 - 16.00 uur: Anja Verdiesen – Fit- en propertoets

16.00: Borrel





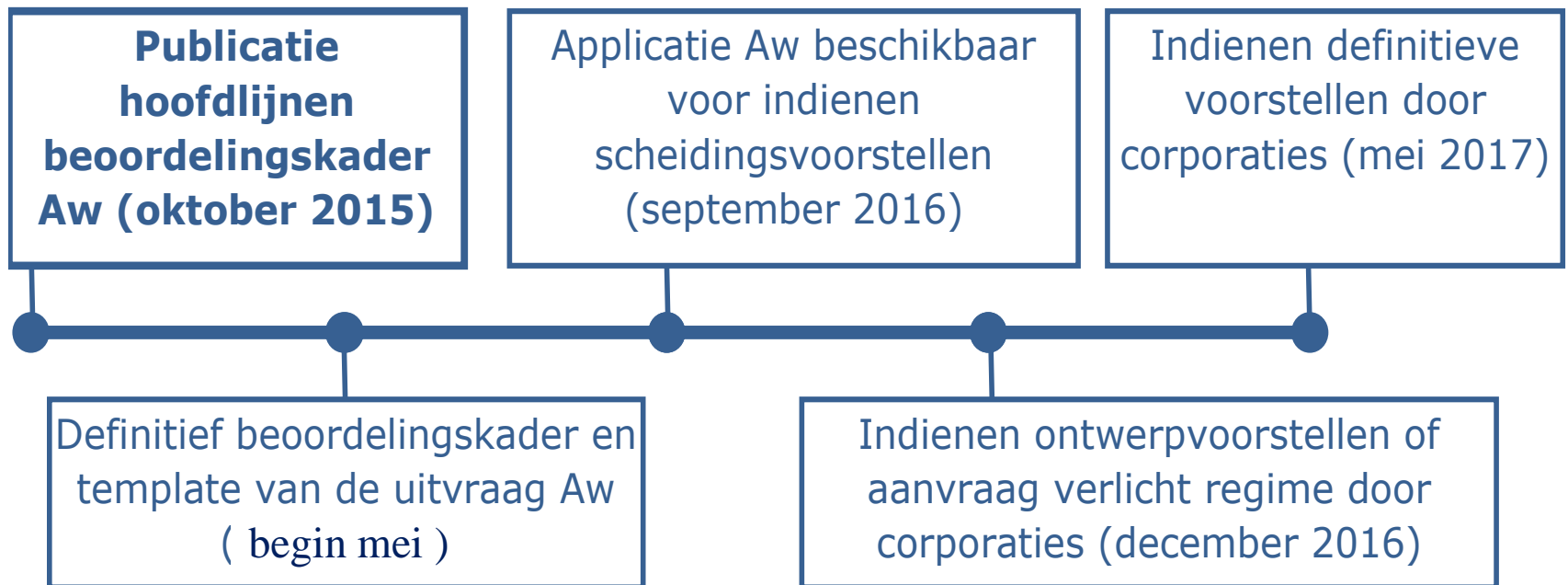
Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Scheiding DAEB/niet-DAEB

Door Imeldo Kwaak



Implementatie scheiding





Activiteiten afgelopen weken: van hoofdlijnen naar consultatiedocument (eind maart)

Pilots

- Doel: kader testen via concept beoordeling scheidingsvoorstel
- Selectiecriteria:
 - Verlicht regime
 - Niet levensvatbaar voorafgaande aan scheiding
 - Ambities niet-DAEB
 - Krimpgebied

Stakeholders

- Gesprekken
 - WSW
 - Aedes
 - BZK

Intern Aw

- Detaillering kader
- Uitwerking formats



Basisprincipes

Governance

- Centraal begrip toezicht na scheiding

Woningwet art 42

- Verankering strategie en volkshuisvestelijke opgave

Woningwet art 61d

- Bescherming maatschappelijk vermogen

BTIV art 77 e.a.

- Structurele levensvatbaarheid en financierbaarheid afzonderlijke DAEB en niet-DAEB tak

Markwaardering



Governance

Governance

- Centraal begrip toezicht na scheiding

Rol bij scheiding:

- Plan van aanpak inrichting governance afzonderlijke takken
- Verschillen plan van aanpak bij juridische splitsing, administratieve en hybride scheiding



Uitleg: Verankering strategie en vhv opgave

VHV gewenste portefeuillestrategie

- Analyse doelgroep
- Regionale woningmarkt
- Visie en doelstellingen corporatie
- Behoeftewoningmarkt
- Inkomensverdeling in de kernregio
- Behoeftekwaliteit bezit en duurzaamheid

Wensportefeuille

- Verdeling naar huurklassen
- Verdeling naar energielabels en NEN-scores

Transformatieopgave

- Huurbeleid incl. toewijzingen
- Exploitatie en onderhoud
- (des-)Investerings

- Afstemming gemeente, huurders en WSW
- Aw: marginale toets volkshuisvestelijke belang



Uitleg: Bescherming maatschappelijk vermogen

Maatschappelijk vermogen

Bij scheiding:

- Allocatie afzonderlijke takken
 - Rendement niet-DAEB
 - Omvang interne lening
 - Verdeelsleutels

Na scheiding:

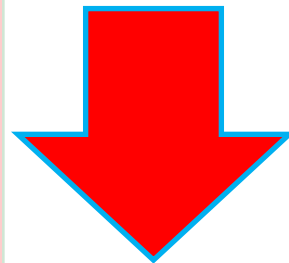
- Efficiëntie onderhoud
- Efficiëntie beheerkosten
- Passende stichtingskosten
- nieuwbouwproductie DAEB activiteiten;
- Marktconformiteit verkoopprognose DAEB;



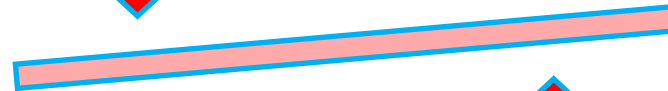
Uitleg: Structurele levensvatbaarheid en financierbaarheid DAEB en niet-DAEB tak

- Evenwicht van kengetallen, geen gelijke solvabiliteit
- Evenwicht afhankelijk van ambities en rendement in niet-Daeb

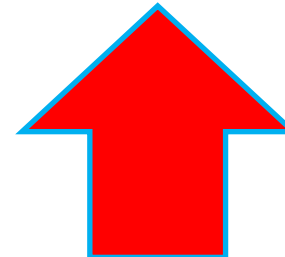
- ICR
- Solvabiliteit marktwaarde (met beklemming)
- LTV bedrijfswaarde
- DSCR
- LTV marktwaarde



DAEB



Niet-
DAEB



- ICR
- Solvabiliteit marktwaarde
- DSCR
- LTV marktwaarde
- Direct rendement marktwaarde

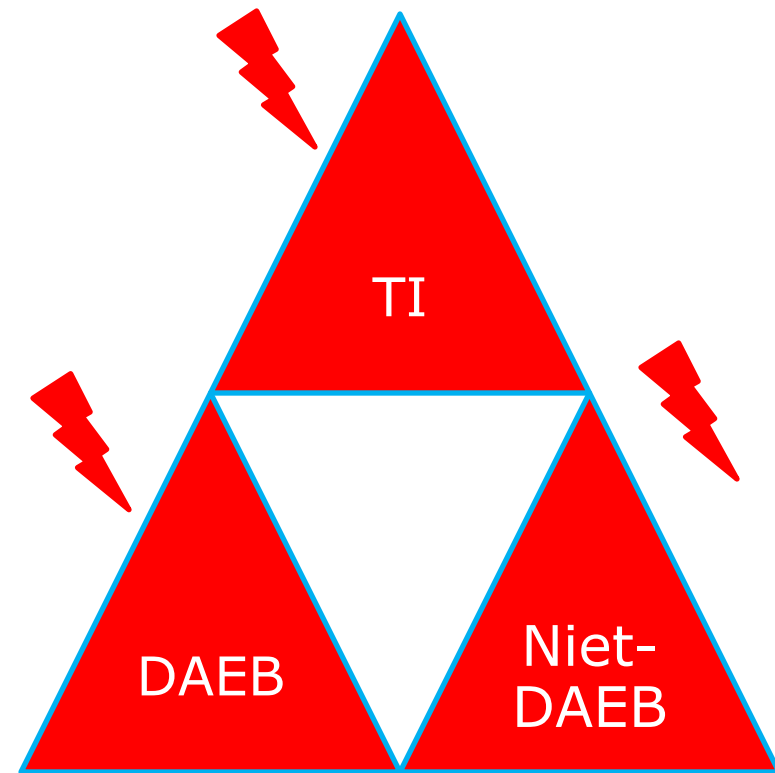
Risicoprofiel

- Risicoprofiel per tak bepaald
- Voorgenomen niet-DAEB activiteiten moeten passen binnen risicoprofiel relatief kleinere niet-DAEB tak.



- Verschil met verleden:

Risico productie nieuwbouwoopwoningen nu afgewogen o.b.v. gehele TI, straks alleen o.b.v. niet-DAEB tak.





Conclusies

Komende weken:

- Publicatie kaders scheiding (consultatiedocument)
- Definitieve kaders scheiding
- Formats uitvraag

U kunt ter voorbereiding reeds het volgende doen:

- Uitwerken strategie
- Gesprekken gemeente
- Gesprekken huurdersorganisatie

Overige voorbereidingen nieuwe wet:

- Marktwaaarde
- Let op tijdslijnen t/m 2017!



Vragen?





Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Toets Geschiktheid en Betrouwbaarheid

Door: Annemarie te Weijden /
Anja Verdiesen



Inhoud presentatie

- Waaron de fit en proper toets?
- Aantallen
- De aanvraag en de uitvoering
- Betrouwbaarheid
- Ervaringen & leerpunten
- Ervaringen gesprek
- Zienswijze
- Ons beeld





Inhoudsopgave “Ver van Huis”

1.2 Hoe kon dat gebeuren?

- 1.2.1 Menselijk gedrag varen op moreel kompas alleen onvoldoende
- 1.2.2 Gebrek aan duidelijke grenzen: overambitie en risicovol gedrag
- 1.2.3 Gebrekkige governance: onvoldoende tegenkrachten
- 1.2.4 Veel geld en weinig risicobesef: moreel gevaar

1.3 Wie zijn daarvoor verantwoordelijk?

- 1.3.1 Falende bestuurders en het ontbreken van tegenkracht
- 1.3.2 Tekortschietende zelfregulering door de sector
- 1.3.3 Onvolwaardig publiek toezicht
- 1.3.4 Politiek onvermogen





Geschiktheid en betrouwbaarheid

Toegelaten instellingen
Werving en selectie
(Her)benoeming
Remuneratiecommissie

Persoonlijk
Extra stap na selectie
Herbenoeming niet vanzelfsprekend

toets geschiktheid
en betrouwbaarheid

Herzieningswet
Autoriteit
Toezicht op governance
Invullen wettelijk kader

Nieuw proces
Zorgvuldigheid
Termijnen



Stand van zaken aanvragen: juli 2015 - medio maart 2016

	Benoemingen	Herbenoemingen	Totaal
Commissarissen	112	137	249
Bestuurders	35	8	43
Totaal	147	145	292



De aanvraag

- Ti' s vinden het wel een hele klus om alle informatie te verzamelen;
- Indienen via de website verliep in het begin niet echt soepel;
- Aw zorgvuldige check op compleetheid;
- Ervaringen onvolledige aanvragen m.n.:
 - > Matrixformulier: kennis en ervaring van de RvC of RvB
 - > De motivering en de onderbouwing van de *(gedrags)competenties (bijlage 1 BTIV)*



De uitvoering

- Termijn van 4 weken, eenmalig te verlengen met vier weken.
- Toetsingsgesprek
- Vervolg na eerste gesprek
- Resultaten
- Naar tweede fase uitvoering





Betrouwbaarheid

- VOG
- Open bronnen
- Belastingdienst
- Vragen over onderzoek in de privésfeer
Geloof niet alle verhalen!
- Meldingen,
toezichtantecedenten
- Integriteit onderdeel in het gesprek

ZO

**DAT WAREN
DE REGELS**

**DAN GAAN WE
NU OVER NAAR
DE REALITEIT**

Loesje

Postbus 1045

6801 BA Arnhem

www.loesje.nl



Ervaringen algemeen

- De vraag of het wel nodig is
- Stevige gesprekken
- Mate van bereidheid wettelijke toetsing/verantwoording op governance af te leggen loopt uiteen
- Wat geven de kandidaten terug





Ervaringen thematisch

- Ingang 1 juli; ook aanvragen achteraf ingediend
- Ondertekening aanvraag- en motiveringsformulieren door voorzitter RvC!
- Benoeming zonder zienswijze is onrechtmatig
- Bij opvraag verantwoordingsinformatie 2015 (dVi) onderdeel van assurance rapport
- Interim bestuurders ook toetsen, vaak met spoed





Leerpunten

- Aansluiting tussen vooraf vastgesteld profiel en kandidaat
- Aanpassing werving en selectie door ti's vindt al plaats
- Remuneratiecommissie, herbenoeming en zelfevaluatie: raakvlakken
- Kijken naar en beoordelen op matrix en competenties BTIV
- Inpassen in wervingsprocedure en op tijd indienen! Zie rechtmatigheid. 1 week beoordeling en 4 weken behandeltermijn, die 1 maal mag worden verlengd!



Het gesprek:

- Een goede voorbereiding is belangrijk!
- Ga een echt toetsingsgesprek aan
- Gebruik 'ik' in plaats van 'wij', dat werkt
- Voorbeelden aandragen
- Het tonen van zelfreflectie
- Omstandigheden die het gesprek kunnen beïnvloeden: bespreken!
- Voorbereiding helpt! Competenties zelf voor ogen hebben





Zienswijze

- Positief of negatief
- Navraag referenten, alleen indien nodig
- Voorzitter RVC voor context rond (her)benoeming
- Concept negatieve zienswijze wordt voorgelegd
- Soms intrekken van de aanvraag





Tweede gesprekken en teruggetrokken kandidaten

- Totaal aantal: 19 (op ongeveer 243 toetsingen)
- Alsnog positieve zienswijze: 9
- Terugtrekkingen: 4
- Positief met kanttekening: 2
- Nog lopend: 4



Geen positieve zienswijze; indicatoren

- Expliciete integriteitkwesties, onvoldoende onafhankelijkheid
- Rol van intern toezichthouder niet in beeld!
- > Weinig blijk van kritische houding
- > Onvoldoende motivatie voor de rol
- > Geen zicht op belangen, risico's, speelveld van de corporatie of de sector
- Competenties





Ons beeld

- Kwaliteit in de sector en de betrokkenheid van de commissarissen en bestuurders bij hun corporaties
- Ook zicht op situaties die niet de schoonheidsprijs verdienen
- Verjonging en vernieuwing
- Werving en selectie, herbenoeming
- Gedrag en inhoud





Tot slot

- Uw ervaringen?
- Wat wilt u nog vragen?
- Wat wilt u ons meegeven?





Informatiekanalen Aw:



www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties



Twitter: @ILenT_Aw