



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Beleidsregels financieel toezicht Autoriteit woningcorporaties 2016



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

December 2015
ILT-2015/49939

Colofon

Uitgegeven door

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/Autoriteit woningcorporaties

Koningskade 4, Den Haag
Postbus 90653, 2509 LR Den Haag

088 489 00 00
www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties
@inspectieLenT | @ILenT_Aw

Inhoud

Inleiding—4

1 Het financieel toezicht—7

- 1.1 Risicoselectie—9
- 1.2 Beoordelingen financieel toezicht—10
- 1.3 Interventies financieel toezicht—11
- 1.4 Handhavingsmaatregelen—15
- 1.5 Vijf domeinen van financieel toezicht—18

2 Goedkeuringen—29

- 2.1 Besluit inzake voorgenomen verbindingen—30
- 2.2 Besluit inzake de toekenning van een ontheffing op het verbod voor toegelaten instellingen om vermogen te verschaffen aan een verbonden onderneming, na de oprichting daarvan—32
- 2.3 Besluit goedkeuren niet-DAEB werkzaamheden—34
- 2.4 Het nemen van een besluit inzake het openbaar aanbieden van aandelen van toegelaten instellingen in een woningvennootschap—40
- 2.5 Het nemen van een besluit inzake de goedkeuring van een financieel reglement van toegelaten instellingen—41

3 Bijdrage toezichtkosten—44

- 3.1 Bepaling van het bedrag bij heffing toezichtkosten—44
- 3.2 Procedure rond vaststelling en betaling van de bijdrage—44

4 Eindafrekening bijzondere projectsteun—45

Bijlage Bepaling volkshuisvestelijk vermogen en risico—47



Inleiding

De Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting is op 1 juli 2015 in werking getreden. Dat betekent onder andere dat op 1 juli 2015 de Autoriteit woningcorporaties (hierna te noemen: Aw) is opgericht. De Aw ressorteert onder de minister voor Wonen en Rijksdienst en houdt toezicht namens de minister voor Wonen en Rijksdienst. De minister voor Wonen en Rijksdienst heeft de bevoegdheden en taken ten behoeve van de Aw op grond van de Woningwet gemandateerd aan de inspecteur-generaal van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De Aw is dan ook geïntegreerd binnen de ILT.

De Aw houdt sinds 1 juli 2015 integraal toezicht op de corporaties. Dat betekent dat de Aw toeziet op de rechtmatigheid, governance, integriteit en financieel toezicht houdt op de corporaties. De Commissie Hoekstra constateerde in haar eindrapportage bij de casusanalyse van de probleemgevallen in de afgelopen jaren, dat de problemen bij toegelaten instellingen veelal meerdere terreinen beslaan. Zo lopen problemen op het terrein van de financiën regelmatig samen met of zijn voorafgegaan door problemen op het terrein van de governance, integriteit of rechtmatigheid binnen de toegelaten instelling. De Minister heeft er daarom voor gekozen om het toezicht op toegelaten instellingen integraal vorm te geven.

De Aw zal breed toezicht houden op de 4 toezichtsvelden. In het komende jaar zal dit worden uitgewerkt in een integraal toezichtskader.

Voor zover de Aw beoordelingsruimte toekomt bij de invulling van zijn bevoegdheden/ taken met betrekking tot het financieel toezicht en voor zover het wenselijk wordt geacht om hiervan gebruik te maken, vult zij die oordeelsruimte in met deze Beleidsregels financieel toezicht Aw.

De Aw heeft in de Woningwet een groot aantal goedkeuringstaken gekregen. Sommige van deze nieuwe taken worden in Hoofdstuk 2 uitgewerkt. Verder zal naar verwachting het takenpakket van de Aw per 2016 verder worden uitgebreid met het toezicht op de naleving van de publiekrechtelijke verplichtingen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit heeft onder meer betrekking op de wijze van risicobeoordeling van corporaties door het WSW en de financiële soliditeit van het WSW.

Hoofdstuk 1 gaat over het financieel toezicht. Hoofdstuk 2 behandelt de goedkeuringen die de Aw kan verlenen of weigeren. Hoofdstuk 3 behandelt de bijdrageheffing voor de toezichtkosten. Hoofdstuk 4 gaat over de Eindafrekening bijzondere projectsteun.

Wettelijk kader

De huidige wettelijke grondslag voor de werkzaamheden en de positie van de Autoriteit woningcorporaties (AW) staat in de artikelen 60 tot en met 61c van de Woningwet. Daarin zijn de taken die verband houden met het toezicht aan de autoriteit opgedragen. In artikel 61, tweede lid, staat dat het toezicht zich richt op de volgende onderwerpen:

- a. De rechtmatigheid van het handelen en nalaten van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen;*
- b. De governance en de integriteit van beleid en beheer van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen;*
- c. Het behoud van de financiële continuïteit van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen;*
- d. Het beschermen van het maatschappelijk bestemd vermogen van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen;*
- e. De solvabiliteit en de liquiditeit van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen;*
- f. De kwaliteit van het financieel risicomanagement, het financieel beheer, de financiële aansturing en de financiële verantwoording van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen;*
- g. De compensatie, waaronder mede is begrepen de naleving van artikel 48, alsmede artikel 49, eerste en tweede lid, dan wel van de artikelen 49, eerste lid, 25b, eerste lid, van de Mededingingswet, en de andere situaties waarin toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen meer compensatie zouden kunnen ontvangen dan hen toekomt.*

In artikel 61, derde lid, staat dat het toezicht de volgende taken omvat:

- a. het risicogericht beoordelen van het beleid en beheer van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen en het aan hen doen toekomen van dat oordeel;*
- b. het risicogericht beoordelen van het functioneren van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen in het algemeen;*
- c. het desgevraagd en uit eigen beweging informeren van Onze Minister over ontwikkelingen omtrent de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen die in het belang van het toezicht zijn en het op grond daarvan doen van voorstellen.*

Blijkens het vijfde lid van artikel 61 zal de bevoegdheid om in verband daarmee aanwijzingen te geven en andere maatregelen te nemen aan de autoriteit moeten worden gemandateerd. In artikel 123 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV, Stb. 2015, nr. 231) staan de toezichttaken en de handhavingsmaatregelen die aan de autoriteit zullen worden gemandateerd. Dit is gebeurd in het Besluit mandaat Aw en aanwijzing toezichthouders Woningwet en WNT (Stcrt. 29 juni 2015, nr. 17887).

1 Het financieel toezicht

De Aw bewaakt vanuit het publieke belang en door onafhankelijk financieel toezicht, onder andere de financiële continuïteit van woningcorporaties, zodat corporaties duurzaam in de volkshuisvesting kunnen functioneren. Financieel toezicht vloeit voort uit de publieke taak van corporaties, het verrichten van diensten van algemeen economisch belang waarvoor zij staatssteun krijgen. Het ontbreken van de tucht van de markt voor corporaties, is een extra motief voor financieel toezicht. Het dient als tegenwicht tegen het ontbreken van reguliere 'checks and balances' in een commerciële markt en de ongewenste effecten die het zekerheidsstelsel met zich meebrengt.

Door goed financieel toezicht wil de Aw risico's eerder signaleren en sneller acteren om op die manier problemen zoveel mogelijk te voorkomen.

In het financieel toezicht beoordeelt de Aw de continuïteit van de corporatie in brede zin. De Aw kijkt daarbij naar vijf toezichtdomeinen, te weten:

- kwaliteit van informatie;
- kwaliteit van risicobeheer;
- bescherming maatschappelijk gebonden vermogen;
- liquiditeit en financiering;
- solvabiliteit en draagkracht vermogen in relatie tot activiteiten.

De Aw maakt in het financieel toezicht risicogericht keuzes en stelt vanuit vereisten van effectiviteit en efficiëntie, prioriteiten gebaseerd op het risicoprofiel van individuele corporaties en van de sector als geheel. Risicogericht betekent dat alle corporaties onder toezicht staan, maar dat op basis van het risicoprofiel wordt bepaald bij welke corporaties onderzoek nodig is, wat daarbij in het bijzonder de aandachtsgebieden zijn en welke interventies vervolgens worden opgelegd. De Aw ziet financieel toezicht als een continu proces, waarbij financieel toezicht steeds gebruik maakt van alle beschikbare informatie en signalen. Het continue toezicht is daarmee een dynamisch beoordelingsproces. Hierbij worden ook toezichtbevindingen uit voorgaande jaren betrokken en informatie van het WSW, waar de rechtsvoorganger CFV een informatieprotocol mee heeft afgesloten. Naast het beoordelen is het monitoren van de opgelegde interventies ook onderdeel van het toezichtproces.

Om de risico's die van invloed zijn op het goed functioneren van corporaties in beeld te krijgen, heeft de Aw een risicodetectiesysteem ontwikkeld. Op basis van evaluatie en nieuwe ontwikkelingen (bijvoorbeeld de inwerkingtreding van de Herzene Woningwet per 1 juli 2015) die van invloed zijn op het risicoprofiel van de sector of individuele corporaties, zullen voor 2016 enkele signaalpunten die in 2015 zijn gehanteerd, vervallen en vervangen worden door nieuwe signaalpunten. De signaalpunten publiceert de Aw op zijn website.

De signaalpunten tezamen vormen een dashboard. Met behulp van dit dashboard en eventueel aanvullend onderzoek, stelt de Aw aan het einde van elk jaar een oordeel op over het functioneren van iedere corporatie op de bovengenoemde domeinen. Dit oordeel wordt vastgelegd in een toezichtbrief. De toezichtbrieven worden openbaar gemaakt door plaatsing op de website van de Aw onder corporaties. Vanwege het maatschappelijke doel van woningcorporaties hecht de Aw groot belang aan het openbaar maken van zijn beoordelingen en informatie opdat 'checks and balances' door stakeholders kunnen plaatsvinden. De Aw stelt dat gegevens in beginsel openbaar zijn, maar toetst zorgvuldig of er sprake is van (bedrijfs-)vertrouwelijke informatie.

Naast individuele oordelen rapporteert de Aw ook over de financiële positie van de sector als geheel. Naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen die het risicoprofiel van de sector raken, kunnen ook thema-onderzoeken worden

uitgevoerd. Ook kan de Aw de minister adviseren, vanwege de aard van een op te leggen handhavingsmaatregel door de minister, indien de minister voornemens is een handhavingsmaatregel op te leggen.

Om de financiële toezichttaak goed uit te kunnen voeren, worden jaarlijks prognose- en verantwoordingsgegevens bij corporaties opgevraagd via CorpoData. CorpoData is een onderdeel van de ILT en WSW en BZK zijn afnemers van de producten van CorpoData. CorpoData zorgt voor een gezamenlijke uitvraag om de gegevensopvraag zo gestructureerd en efficiënt mogelijk te laten verlopen. Hierdoor wordt een reductie van de administratieve lasten bij corporaties gerealiseerd. De opvraag bestaat uit:

- jaarverslag en jaarrekening;
- volkshuisvestingsverslag;
- de prognose gegevens zoals opgenomen in de dPi (de Prospectieve informatie) en de verantwoordingsinformatie (dVi);
- de voorgeschreven accountantsverklaring, - mededelingen en - rapportages, zoals aangegeven in artikel 37 Woningwet.

De stukken moeten jaarlijks vóór 15 december (prognose) en 1 juli (in 2017 voor 1 mei) ontvangen zijn. Het bestuur van de corporatie is verantwoordelijk voor tijdige en kwalitatief correcte aanlevering. De stukken dienen aangeleverd te worden bij CorpoData.

Rol CorpoData voor financieel toezicht

CorpoData is verantwoordelijk voor ontvangst, rappel, (kwaliteits-)controle en verwerking van de gevraagde gegevens. De corporaties zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun gegevens. Als de gegevens niet op tijd zijn ingediend of de kwaliteit van de gegevens onvoldoende is, kan de Aw een handhavingsmaatregel opleggen.

Voor specifieke onderwerpen is het mogelijk dat CorpoData, op verzoek van de Aw, aanvullende gegevens opvraagt. Die kunnen gericht zijn op alle corporaties of een deel van de corporaties. Daarnaast kan de Aw in het kader van onderzoek, aanvullende informatie opvragen bij één of meerdere corporaties.

Toezicht is een continu proces. Dit betekent dat de Aw verwacht dat zowel bestuur als raad van toezicht (hierna te noemen: RvT¹), de Aw direct informeren zodra er zich veranderingen voordoen, die wezenlijk afwijken van de eerder toegezonden verantwoordingsdocumenten en, in het bijzonder, de prognosegegevens. Het bestuur en RvT zijn verplicht om onder andere de volgende zaken, direct te melden aan de Aw:

- Een aanzienlijk hoger investeringsvolume in de eerste twee prognosejaren dan in de dPi is aangegeven.
- Duidelijke wijzigingen in de financiële positie van de corporatie, waardoor zij de kernactiviteiten niet meer, of niet meer in zijn geheel kan uitvoeren.
- Liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen in de corporatie, of in een rechtspersoon, of vennootschap, waar de corporatie mee verbonden is.
- Financiële risico's als gevolg van schendingen of mogelijke schendingen van integriteit binnen de corporatie.
- Conflicten tussen de RvT en het bestuur van de corporatie, of het bestuur van een rechtspersoon of vennootschap met welke een verbinding bestaat.
- Afboekingen/ afwaarderingen die leiden tot een serieuze aantasting van de financiële positie van de corporatie.
- Strategische koerswijzigingen c.q. herorientatie van de corporatie.

¹ In de tekst wordt telkens gesproken over RvT. Dit kan ook de RvC zijn.

Databank en databankrecht

Op basis van de informatieopvraging ontwikkelt de Aw twee databanken, de dPi en dVi, waarin als gevolg van bewerkingen en controles, de betrouwbaarheid en de vergelijkbaarheid van de gegevens gewaarborgd zijn. Verder ontwikkelt de Aw een databank ten behoeve van een periodieke derivatenopvraag voor de uitvoering van stresstesten derivaten.

De Databankwet bepaalt dat de Aw niet van rechtswege het databankrecht heeft. De Aw kan dit recht verkrijgen door hier een voorbehoud op te maken. Daarom behoudt de Aw zich uitdrukkelijk het databankrecht voor ten aanzien van de volgende databanken:

De dPi-database, gevormd op basis van de gegevensopvraging ex art. 44a van de Woningwet, voor wat betreft de gegevens die specifiek zijn bestemd voor de Aw.

De dVi-database, gevormd op basis van de gegevensopvraging ex art 38, tweede lid Woningwet, voor wat betreft de gegevens die specifiek zijn bestemd voor de Aw.

De derivaten-database, gevormd op basis van periodieke gegevensopvraging derivaten.

Behoudens de in of krachtens de Databankwet gestelde uitzonderingen, mag het opvragen of hergebruiken van deze databanken of van een substantieel deel van de inhoud, evenals het herhaald en systematisch opvragen of hergebruiken van niet-substantiële delen van deze databanken ten behoeve van commerciële doeleinden, in enige vorm of op enige wijze, niet plaatsvinden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Aw.

1.1 Risicoselectie financieel toezicht

Toezichtcapaciteit en –expertise is schaars. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt. Dit gebeurt door alle onder toezicht staande corporaties voorafgaand aan een risicoanalyse te onderwerpen.

Risico's die grote gevolgen kunnen hebben op de sector als geheel, zijn een belangrijk criterium voor de indeling naar toezichtaanpak. Ernstige problemen bij grote corporaties hebben invloed op het zekerheidsstelsel. Om die reden geldt voor grote corporaties een aparte aanpak.

De beoordeling van alle andere corporaties begint met een (geautomatiseerde) analyse van de door de corporaties aangeleverde verantwoordings- en prognosegegevens (dVi en dPi). Niet alleen de meest recente, maar ook eerdere verantwoordingsinformatie wordt gebruikt, alsook statusinformatie uit de meest recente afgeronde beoordeling met daaraan verbonden maatregelen). Per corporatie wordt een dashboard opgesteld met signaalpunten die alle toezichtdomeinen bestrijken. Voor alle signaalpunten worden criteria vastgesteld (zie Normen en Bronnen beoordelingsmethodiek).

Een corporatie wordt geselecteerd voor (nader) onderzoek, wanneer hij afwijkend scoort op (een combinatie van) signaalpunten. Hierbij kan overigens de status uit een eerdere ronde ook reden zijn voor een onderzoek.

De aangeslagen signaleringspunten van het dashboard zijn het startpunt voor het onderzoek door een inspecteur, naast de punten die uit de laatste beoordeling (vastgelegd in de toezichtsbrief) nog zijn blijven staan.

Het onderzoek van de signaleringspunten is er allereerst op gericht om de overschrijding van de grenswaarden te duiden en te verklaren. Hierbij worden de signaleringspunten niet geïsoleerd beoordeeld, maar in samenhang. Hiertoe zal veelal nadere informatie bij de corporatie worden opgevraagd, vinden er gesprekken plaats en zonodig toezicht on site. Vervolgens ligt de vraag voor hoe na deze analyse de risico's worden ingeschat die reden waren voor de

signalering. Ten slotte richt het onderzoek zich op de beoordeling van de mogelijke continuïteitsrisico's (risico's die het goed functioneren van corporaties raken) en op de maatregelen die deze risico's mitigeren.

Het toezicht op grote corporaties richt zich naast de signaleringspunten van het dashboard op het samenhangend stelsel van strategie, cultuur, bedrijfsmodel en interne beheersing. De kernvraag hierbij is: heeft de corporatie de interne beheersing, in het bijzonder met betrekking tot het goed kunnen functioneren als corporatie, toereikend ingericht (opzet, bestaan en werking). Hierbij wordt ook on site onderzoek gedaan, waarbij de aanpak onderdeel kan zijn van een agenda, zodat er door het hele jaar momenten kunnen zijn waarop dit wordt opgepakt. De bestuurder zal hierbij de inspecteur moeten overtuigen dat hij/ zij 'in control' is.

Bij deze vorm van toezicht wordt onder andere het volgende vastgesteld:

- 1 Is er sprake van een duidelijke sturing (missie, visie, strategisch beleid en operationele doelen)?
- 2 Is er sprake van een transparante organisatie en intern toezicht (zowel in organisatiestructuur als cultuur, waaronder leiderschap en besluitvormingsprocessen)?
- 3 Is er sprake van een toereikend risicobeheer?
- 4 Is er sprake van voldoende kwaliteit van interne en externe (verantwoordings-)informatie, zodat wanneer nodig, tijdig kan worden bijgestuurd?
- 5 Is er sprake van evaluatie en beoordeling in het kader van de publieke taak, het publiek belang?

1.2 Beoordelingen financieel toezicht

Toezicht is een continu proces. Het is echter van belang dat dit proces een ijkpunt kent. Daarom brengt de Aw jaarlijks een toezichtbrief uit. In deze brief geeft de inspecteur een reflectie op de uitkomsten van het beoordelingsproces. Aan het eind van het jaar brengt de Aw per corporatie een toezichtbrief uit. In bijzondere gevallen kan de Aw hiervan afwijken. Wanneer een corporatie in gebreke blijft met het aanleveren van gegevens, heeft de toezichtbrief noodgedwongen een beperkter karakter, omdat de Aw dan geen integraal oordeel kan hebben over de continuïteit en het goed functioneren van de corporatie. De nadruk ligt dan op maatregelen zonder een precieze uitspraak over de beoordeling. Vanwege het niet integraal kunnen beoordelen, is niet te bepalen wat de risico's precies zijn. Zolang een dergelijke situatie duurt, beperkt een handhavingsmaatregel de corporatie tot het nemen van rechtshandelingen.

Mochten zich na het uitbrengen van de toezichtbrief nieuwe feiten voordoen, kan dat reden zijn voor aanpassing van de beoordeling en het opleggen van (nieuwe) interventies.

De beoordeling is risicogericht. Dit betekent dat als de financiële positie niet als onvoldoende wordt beoordeeld (in termen van vermogen en liquiditeitsratio's), er geen indicaties zijn van aantasting van maatschappelijk gebonden vermogen en het financieel risicobeheer geen aanleiding geeft tot zorg en de verantwoording niet onvoldoende is, een beoordeling volgt die aangeeft dat er geen continuïteitsrisico's van betekenis worden voorzien en dat de Aw geen aanleiding ziet tot interventie.

De volgende financiële oordelen zijn mogelijk:

- De corporatie is niet geselecteerd op basis van de risico-signalen en geeft geen aanleiding tot interventies.
- De corporatie is geselecteerd op basis van de risico-signalen. Na onderzoek van de inspecteur wordt vastgesteld dat er geen indicaties zijn die tot een interventie leiden.

- De corporatie is geselecteerd op basis van de risico-signalen. Na onderzoek van de inspecteur wordt vastgesteld dat er indicaties zijn tot het doen van een interventie. Wanneer de corporatie op één specifiek onderdeel de performance moet verbeteren, kan volstaan worden met het opleggen van een maatregel.
- De corporatie is geselecteerd op basis van risico-signalen. Na onderzoek van de inspecteur wordt vastgesteld dat er indicaties zijn tot het doen van een meer verstrekkende interventie. In deze situaties wordt een verbeterplan opgelegd dat moet leiden tot de realisering van een door de Aw omschreven einddoel. In het verbeterplan moet de corporatie aangeven op welke manier dit doel gerealiseerd zal worden.
- De corporatie is geselecteerd op basis van risico-signalen. Na onderzoek van de inspecteur wordt vastgesteld dat er indicaties zijn tot het doen van een meer verstrekkende interventie. De corporatie herkent zich niet in het oordeel van de Aw en/ of geeft aan niet de ernst van de situatie te willen inzien, of is onvoldoende in staat/ bereid om uitvoering te geven aan de door de Aw opgelegde herstelmaatregelen. In deze situaties wordt de corporatie onder verscherpt toezicht geplaatst. De corporatie moet een herstelplan opstellen. Wanneer het herstel daadwerkelijk optreedt en er voldoende uitzicht is op continuïteit en goed functioneren, wordt het verscherpt toezicht teruggebracht naar regulier toezicht.

1.3 Interventies financieel toezicht

Iedere corporatie bevindt zich op elk moment in een bepaalde toezichtfase. De toezichtfase bepaalt ook of er (vanuit een eerdere beoordeling) monitoring plaatsvindt op de realisatie van afspraken, of dat er monitoring moet gaan plaatsvinden op grond van de nieuwe beoordeling. De toezichtbrief zal hierbij een verbinding leggen met hetgeen in de eerdere brief als agenda is neergelegd en vastleggen in hoeverre de agenda naar behoren is afgehandeld. Dit zal mede van belang zijn voor de bepaling van de toezichtfase op grond van de laatste beoordelingsronde. Bij monitoring vinden gesprekken met bestuur en de RvT plaats. Corporaties dienen hun maatregelen en verbeteracties in te bedden in hun reguliere planning en control cyclus. Daarnaast houdt de corporatie conform de monitoringsafspraken de inspecteur op de hoogte van de voortgang van de ingezette maatregelen. Belangrijk element in de monitoring is of corporaties plannen aanleveren die van voldoende kwaliteit zijn.

De interventies uit het regulier toezicht kunnen ook ingezet worden bij verscherpt toezicht.

Differentiatie naar intensiteit wordt onder meer bepaald door het risicoprofiel. Bij een corporatie met een hoog risicoprofiel neemt de intensiteit van de interventie en de frequentie toe.

Regulier toezicht

Bij regulier toezicht is de continuïteit (het goed functioneren) van de corporatie niet in gevaar. Wel kunnen er risico's zijn die voor de Aw aanleiding zijn tot het opleggen van interventies. De Aw kan bijvoorbeeld oordelen dat een corporatie maatregelen moet nemen om te komen tot een betere risicobeheersing. Een maatregel ziet toe op het verbeteren van een onderdeel van de corporatieperformance en is door de Aw omschreven en afgebakend. De Aw kan ook een verbeterplan opleggen. Een verbeterplan richt zich op het bereiken van een door de Aw benoemd einddoel, de wegen die het verbeterplan beschrijft om het doel te bereiken worden niet door de Aw maar door de corporatie zelf aangegeven. De Aw toetst alleen of de genoemde wegen voldoende plausibel zijn en, na goedkeuring zal over het algemeen gemonitord worden op de uitvoering en het bereiken van resultaat. De uitvoering van maatregelen en verbeterplannen worden door de Aw gemonitord.

Verscherpt toezicht

Bij de overgang van regulier naar verscherpt toezicht worden onderstaande criteria gehanteerd. De opsomming is niet limitatief.

De financiële continuïteit is in gevaar: het risico op continuïteitsproblemen op korte dan wel middellange termijn is zodanig groot, dat correctie dringend en noodzakelijk is.

De corporatie is niet voornemens een beleidswijziging door te voeren in relatie tot de geconstateerde risico's of zet daartoe niet de juiste stappen in het juiste tempo.

De corporatie is niet bereid om medewerking te verlenen aan informatieverzoeken of toezichtactiviteiten van de Aw.

De kwaliteit van de aangeleverde informatie richting de Aw is bij voortduring onvoldoende.

De Aw heeft ernstige zorgen of twijfels over het functioneren van de governance binnen de corporatie (inclusief de rol van RvT).

De Aw heeft vermoedens of kennis van onrechtmatig handelen of van schending van de integriteit.

Het criterium 'financiële continuïteit is in gevaar' wordt door de Aw breed geïnterpreteerd. De continuïteit kan in gevaar komen door liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen, maar ook door verliezen die het maatschappelijke gebonden vermogen substantieel aantasten.

Bij verscherpt toezicht zet de Aw de corporatie aan tot het maken van een herstelplan. De Aw formuleert SMART aan welke doelstellingen het herstelplan moet voldoen. Ook het herstelplan moet SMART geformuleerd worden. Als de Aw akkoord gaat met het herstelplan, wordt de uitvoering periodiek gemonitord. De te stellen eisen aan het herstelplan en de frequentie van monitoring verschillen afhankelijk van de aard en omvang van de problematiek.

Doorgaans zal de corporatie meewerken. Er zijn echter situaties denkbaar dat een corporatie niet wil meewerken of niet beschikt over voldoende expertise om de beoogde eindsituatie te bereiken. In dat geval gaat de Aw, gelet op de noodzaak en urgentie van herstelmaatregelen, over tot het geven van een aanwijzing waarin de geëigende maatregelen worden verplicht. Ook de aanstelling van een externe toezichthouder door de Aw of onder bewindstelling van het bestuur en/ of RvT door de minister is mogelijk.

Het verscherpt toezicht wordt beëindigd als het gewenste herstel bereikt is. Het kan ook beëindigen door het aangaan van een fusie, door het beëindigen van de status van toegelaten instelling en door intrekking van de toelating.

Openbaarheid verbeter- en herstelplannen

In de fase van totstandkoming van een verbeter-/herstelplan is het voor goed en effectief toezicht noodzakelijk dat de inspecteur en de onder toezicht staande corporatie in vertrouwelijkheid met elkaar kunnen communiceren. Openbaarheid van voornemens en concepten beperkt in deze fase het effectief toezicht door de Aw en kan het bedrijfsbelang van de corporatie benadelen. Daarom beschouwt de Aw concept verbeter-/herstelplannen als vertrouwelijke informatie c.q. documenten. Hiervan kan worden afgeweken indien de betrokken corporatie zelf aangeeft geen bezwaar te hebben tegen openbaarmaking. Definitief vastgestelde verbeter-/herstelplannen zijn in beginsel wel openbaar. Het is echter niet uit te sluiten dat in deze vastgestelde plannen bedrijfsgevoelige informatie is opgenomen die bij openbaarmaking onevenredige benadeling van de corporatie tot gevolg kan hebben. In dergelijke situaties kan de Aw besluiten om bepaalde delen uit het verbeter-/herstelplan niet openbaar te maken.

Fasen van toezicht

In het toezicht zijn fasen te identificeren die oplopen in intensiteit van toezichtaandacht (regulier versus verscherpt toezicht) en in de zwaarte van interventies. De interventies die de Aw tot haar beschikking heeft, zijn deels smaller dan de interventieladder van de ILT en deels heeft de Aw specifieke wettelijke handhavingsmaatregelen (waaronder het geven van een aanwijzing, aanstellen passief/actief toezichthouder en verplichten tot terugbetalen overcompensatie). In de interventieladder zijn de interventies opgenomen die de Aw tot haar beschikking heeft.

Regie OM

Punitieve aanpak:

Gericht op straffen of
generale preventie
(strafrecht)

- Via PV of preweeg
(opsporing)
- Via aangifte OM

Regie ILT Aw

Repressieve aanpak:

Gericht op straf

- Bestuurlijke boete

Reputatieve aanpak:

- Publiceren interventies

Correctieve aanpak:

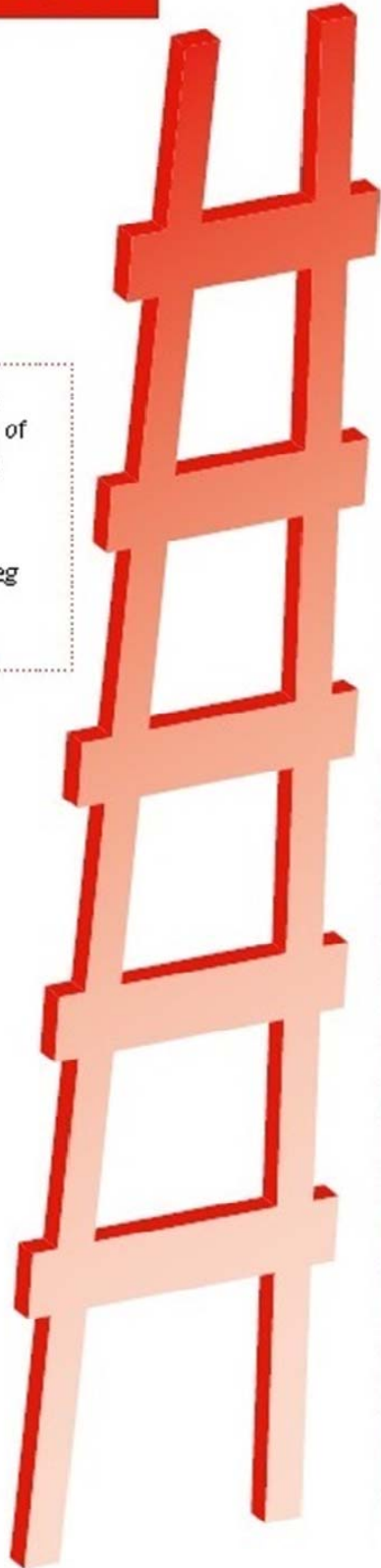
Gericht op herstel en naleving

- Benoemen van een actieve
toezichthouder
- Benoemen van een passieve
toezichthouder
- Terugvorderen
overcompensatie
- Onthouden van compensatie
- Last onder dwangsom
- Aanwijzing
- Opstellen herstelplan
(verscherpt toezicht)
- Opstellen verbeterplan
- Op te leggen maatregelen
- Bestuurlijk gesprek
- Waarschuwing

Preventieve aanpak:

Gericht op het voorkomen van
overtredingen

- Nalevingscommunicatie
- Informatie/voorlichting geven



Verder kan de minister de rechter verzoeken om een corporatie onder bewind te stellen en kan de minister besluiten een toelating in te trekken. De Aw kan de minister hierover adviseren.

1.4 Handhavingsmaatregelen

De Aw heeft in het kader van het financieel toezicht de volgende handhavingsmaatregelen:

- het geven van een aanwijzing;
- het aanstellen van een passief toezichthouder;
- het aanstellen van een actief toezichthouder;
- het opleggen van een last onder dwangsom;
- het opleggen van een bestuurlijke boete;
- het onthouden van compensatie / verplichten tot terugbetaling van teveel ontvangen compensatie.

De Aw heeft deze maatregelen op grond van artikel 61, lid 5, van de Woningwet. Dit artikel bepaalt dat de minister aan de Aw mandaat verleent voor het geven bovengenoemde handhavingsmaatregelen. Dit is gebeurd in artikel 3 van het Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichthouders Woningwet en WNT (Stcrt. 29 juni 2015, nr. 17887). De Aw toetst bij het opleggen van een handhavingsmaatregel onder andere de eisen van zorgvuldigheid, proportionaliteit, subsidiariteit en effectiviteit. Dit brengt onder andere mee dat de Aw een corporatie zal horen voordat wordt overgegaan tot het opleggen van een handhavingsmaatregel.

Het geven van een aanwijzing

De Aw kan een aanwijzing geven indien dat in het belang van de volkshuisvesting is. Het belang van de volkshuisvesting omvat onder andere het voeren van een zodanig beleid en beheer, dat de continuïteit en het goed functioneren van de corporatie is gewaarborgd en het uitsluitend bestemmen van batige saldi voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Het gaat hierbij om handelingen of nalatigheden van corporaties die in strijd zijn met letter, doel of strekking van de regelgeving hieromtrent. In de aanwijzing legt de Aw de verplichting op dat het handelen in strijd met het belang van de volkshuisvesting wordt opgeheven of dat voorgenomen handelen in strijd met het belang van de volkshuisvesting wordt nagelaten. De Aw zal in de aanwijzing een termijn opnemen waarbinnen daaraan moet zijn voldaan. Verder vermeldt de aanwijzing de gevolgen die de Aw verbindt aan het niet voldoen aan de aanwijzing. Bij een besluit om een aanwijzing te geven betreft de Aw de situatie van de volkshuisvesting in de gemeenten waar de corporatie feitelijk werkzaam is. De Aw kan één of meer gemeenten in de gelegenheid stellen om hun zienswijze kenbaar te maken. Van de aanwijzing doet de Aw mededeling in de Staatscourant.

Artikel 61d eerste lid van de Woningwet bepaalt dat Onze Minister in het belang van de volkshuisvesting een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij een aanwijzing kan geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten. Een aanwijzing aan een toegelaten instelling kan betrekking hebben op werkzaamheden van een dochtermaatschappij of van een samenwerkingsvennootschap waarin zij volledig aansprakelijke vennote is, in welk geval zij er voor zorg draagt dat de dochtermaatschappij of die vennootschap die aanwijzing naleeft. Een aanwijzing heeft geen betrekking op het plaatsen van opdrachten door een toegelaten instelling of haar dochtermaatschappij.

Het aanstellen van een passief toezichthouder

De Aw kan in het belang van de volkshuisvesting bepalen dat een corporatie bepaalde handelingen slechts kan verrichten met de voorafgaande instemming van één of meer door hem aangewezen personen of instanties, dan wel met zijn voorafgaande instemming. De Aw bepaalt een tijdvak waarin deze eis geldt en voor welke handelingen deze eis geldt. De Aw brengt de kosten van de werkzaamheden van de personen of instanties in rekening bij de corporatie en vermeldt dit in het besluit.

Artikel 61g van de Woningwet bepaalt dat Onze Minister in het belang van de volkshuisvesting kan bepalen dat een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij voor een door hem te bepalen tijdvak, door hem aangegeven handelingen, slechts verricht na goedkeuring van een of meer door hem aangewezen instanties, dan wel na zijn goedkeuring.

Benoemen passief toezichthouder indien corporaties gegevens niet tijdig of onvolledig indienen

Corporaties moeten uiterlijk 1 juli de verantwoordingsinformatie en uiterlijk 15 december de prognoseinformatie indienen bij de Aw.

Voor de Aw is van belang dat corporaties de informatie die zij de Aw dienen te verstrekken, daadwerkelijk en tijdig indienen. Deze informatie wordt gebruikt ten behoeve van het toezicht op en kunnen beoordelen van corporaties.

Indien corporaties de benodigde informatie en bescheiden niet tijdig of onvolledig indienen, stelt de Aw een termijn van twee weken om de gevraagde informatie alsnog in te dienen. Voor de gevallen waarin de indiening van de bescheiden en informatie dan nog steeds achterwege blijft, is de Aw de bevoegdheid gegeven te bepalen dat bepaalde rechtshandelingen uitsluitend na goedkeuring van de Aw mogen worden verricht, totdat de benodigde bescheiden en informatie alsnog worden ingediend.

De Aw beseft dat het treffen van een dergelijke maatregel, als ingrijpend moet worden beschouwd. Toepassing ervan moet daarom zorgvuldig, proportioneel en effectief zijn. De vraag of een dergelijke maatregel wordt getroffen en zo ja, welke rechtshandelingen aan voorafgaande instemming van de Aw worden onderworpen, is sterk afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval en zal ook dan pas definitief bepaald kunnen worden. Dat neemt niet weg dat enkele algemene afwegingscriteria wel degelijk zijn te bepalen.

Bij de overweging tot oplegging van de maatregel over te gaan, kunnen onder andere de volgende criteria een rol spelen:

- Kan de corporatie aantonen dat de termijnoverschrijding buiten de schuld van de corporatie of door overmacht is ontstaan?
- Betreft het een corporatie die een herstel- of verbeterplan moet indienen en/ of die wordt gemonitord?
- Is de termijnoverschrijding (overwegend) een gevolg van bestuurlijke patstelling of bestuurlijke onenigheid?
- Is in eerdere jaren een maatregel opgelegd als gevolg van niet tijdige indiening van de dPi en/ of dVi-gegevens?
- Is de corporatie geselecteerd voor nader onderzoek, omdat het risicoprofiel van zo'n corporatie groter is?
- Wat is de aard van het ontbrekende stuk/ de ontbrekende stukken?

Na de afweging of toepassing van een maatregel noodzakelijk is, dient bepaald te worden welke inhoud de maatregel heeft. De volgende criteria zullen onder andere worden betrokken bij de afweging omtrent welke rechtshandelingen worden onderworpen aan preventieve goedkeuring:

Het betreffen rechtshandelingen die substantieel de financiële positie van de corporatie raken.

Rechtshandelingen die door de corporatie verricht moeten worden ter voldoening aan (op het moment van het opleggen van de maatregel) lopende verplichtingen jegens derden, vallen niet onder de maatregel.

Bij de keuze van rechtshandelingen die onderworpen worden aan preventieve goedkeuring door de Aw wordt, waar mogelijk en relevant, rekening gehouden met directe belangen van derden.

Voor invulling van de term 'substantieel' in de eerste bullet, wordt in beginsel de volgende staffel gehanteerd:

Aantal VHE	Rechtshandelingen boven onderstaande bedragen moeten worden voorgelegd
< 500	€ 50.000,-
501-1500	€ 100.000,-
1501 - 5.000	€ 250.000,-
5.001- 20.000	€ 500.000,-
20.001 - 50.000	€ 1.000.000,-
> 50.001	€ 5.000.000,-

In beginsel worden de volgende rechtshandelingen verboden zonder voorafgaande goedkeuring van de Aw:

Het aangaan van financiële verplichtingen voor (nieuw)bouwactiviteiten en iedere aan- en verkooptransactie met een financiële omvang groter dan de in de staffel genoemde bedragen.

Naast een eventuele maatregel dient de corporatie een verbeterplan aan te leveren waarin zij uiteenzet welke maatregelen door de corporatie genomen worden om in de toekomst wel tijdig de gevraagde gegevens te kunnen aanleveren. Indien een corporatie geen sanctie opgelegd krijgt, wordt een nieuwe termijn gesteld. Indien deze termijn wederom niet gehaald wordt, volgt alsnog een sanctie. De sanctie vervalt van rechtswege zodra alle bescheiden binnen zijn.

Het aanstellen van een actief toezichthouder

De Aw kan een actief toezichthouder benoemen indien een corporatie een aanwijzing van de Aw niet opvolgt waarin de corporatie de verplichting is opgelegd dat bepaalde handelingen niet kunnen worden verricht zonder dat voorafgaand daaraan een schriftelijk plan is opgesteld. Een gemeente kan niet als actief toezichthouder worden aangewezen. Alvorens de Aw hiertoe overgaat, stelt de Aw de corporatie in de gelegenheid om binnen een door de Aw te bepalen termijn, aannemelijk te maken dat de corporatie binnen een redelijke termijn zal voldoen aan de aanwijzing. De Aw brengt de kosten van de werkzaamheden van deze personen of instanties in rekening bij de corporatie en vermeldt dit in het besluit.

Artikel 61g, lid 2, van de Woningwet bepaalt dat de minister een actief toezichthouder kan benoemen. Het derde lid bepaalt dat de minister hiertoe ook kan overgaan indien een corporatie een aanwijzing niet opvolgt waarin staat dat de corporatie een financieel reglement moet opstellen.

Het opleggen van een last onder dwangsom

De Aw kan op grond van artikel 105 van de Woningwet aan een corporatie een last onder dwangsom opleggen of een bestuurlijke boete opleggen:

Ter handhaving van het bepaalde bij of krachtens Hoofdstuk IV van de Woningwet;

Indien een corporatie in strijd handelt met een aanwijzing;

Indien een corporatie in strijd handelt met de maatregel dat een corporatie bepaalde handelingen slechts kan verrichten na voorafgaande goedkeuring;

Indien een corporatie in strijd handelt met de maatregel dat ten behoeve van door een corporatie te verrichten handelingen een plan wordt opgesteld door een door de Aw aan te wijzen persoon of instantie;

Of naar aanleiding van een plan als bedoeld in artikel 29, eerste lid, tweede volzin, of 57, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet dan wel indien de toegelaten instelling een zodanig plan niet verstrekt. Het gaat hier om een plan inzake de financiële sanering.

De last onder dwangsom omschrijft de te nemen herstelmaatregelen. Tevens wordt er een termijn gesteld gedurende welke de overtreder de last kan uitvoeren zonder dat een dwangsom wordt verbeurd. De dwangsom wordt vastgesteld op een bedrag ineens of op een bedrag per tijdseenheid waarin de last niet is uitgevoerd, dan wel per overtreding van de last. De Aw stelt tevens een bedrag vast waarboven geen dwangsom meer wordt verbeurd. De bedragen staan in redelijke verhouding tot de zwaarte van het geschonden belang en tot de beoogde werking van de dwangsom (evenredigheidsvereiste).

Bestuurlijke boete

De Aw heeft de bevoegdheid om namens de minister een bestuurlijke boete op te leggen. Dit is een nieuwe bevoegdheid voor de Aw. Het beleid hiervoor wordt nader uitgewerkt en zal ter zijner tijd op de website van de Aw worden geplaatst.

Onthouden van/ verplichten tot terugbetaling van overcompensatie

Artikel 104a van de Woningwet bepaalt dat Onze Minister een corporatie aan welke compensatie niet volledig toekomt, kan verplichten tot betaling van een geldsom ten laste van die compensatie. Deze bevoegdheid is gemandateerd aan de Aw. Daarnaast kan de Aw op grond van artikel 63 van het Besluit nieuwe compensatie onthouden.

1.5 Vijf domeinen van financieel toezicht

De Aw houdt risicogericht toezicht op de financiële positie van de corporaties. Vanuit een vijftal invalshoeken (toezichtvelden) voert de Aw het toezicht uit. Daarbij richt de Aw zich op de korte termijn (liquiditeit) en op de langere termijn (de solvabiliteit). Daarbij beoordeelt de Aw of de activiteiten en beleidsvoornemens van de corporatie op middellange termijn (huurbeleid, verkopen, sloop et cetera) passen bij de financiële positie van de corporatie (draagkracht vermogen).

Tevens beoordeelt de Aw de risico's die samenhangen met de financiële positie. De Aw beoordeelt daartoe, risicogericht, het door de organisatie gevoerde financieel risicobeheer. De kwaliteit van de financiële verantwoording is een belangrijke bouwsteen in de oordeelsvorming. De Aw wil voordat gestart wordt met toezichtactiviteiten vaststellen dat de aangeleverde dVi/ dPi en andere relevante verantwoordingsinformatie voor de Aw een voldoende basis voor beoordeling vormen. De Aw signaleert ook mogelijke risico's op onvoldoende bescherming (weglek) van het maatschappelijk gebonden vermogen.

Hieronder wordt ingegaan op de vijf domeinen van financieel toezicht.

1.5.1 Kwaliteit financiële verantwoording

De kwaliteit van de financiële verantwoording is van groot belang voor de Aw. Indien de kwaliteit van de financiële verantwoording niet goed is, geeft dit aan dat de corporatie niet 'in control' is.

De Aw vernieuwt de risicoanalyse als onderdeel van continu toezicht periodiek op basis van de aangeleverde informatie, aangevuld met informatie die uit andere bronnen of vanuit het verleden bekend is. Nieuwe feiten buiten de gestructureerde informatievoorziening kunnen een hogere frequentie in de vernieuwing van de risicoanalyse dan wel de uiteindelijke financiële beoordeling tot gevolg hebben. Voor de Aw is de aangeleverde informatie van groot belang. De aandacht voor dit toezichtdomein moet als resultaat het inzicht opleveren of de kwaliteit van de verantwoording van een corporatie een voldoende niveau heeft om te gebruiken als basis voor risicoanalyse.

De laatste jaren is bij een deel van de corporaties gebleken dat zowel de cijfermatige als de beleidsmatige consistentie van de prognosecijfers zwak is. De bestuursverklaring zekert dat de prognose informatie een weergave is van het vastgestelde beleid en dat het feitelijk handelen van de corporatie erop gericht is om de opgegeven activiteiten tegen de aangegeven opbrengst dan wel prijs tot stand te brengen. Dit betekent dat de uitgangspunten in de dPi (met name de programmering en de kasstroomprognose) aansluiten bij de meest recente meerjarenbegroting die door het intern toezichthoudend orgaan is goedgekeurd. Dit betekent ook dat als de dPi afwijkt van de goedgekeurde meerjarenbegroting, de bestuurder voorafgaand aan de toezending van de dPi het intern toezichthoudend orgaan een bijgestelde meerjarenbegroting moet laten goedkeuren. De kwaliteit van de financiële informatie is een voorwaarde voor de Aw als toezichthouder om zijn taak goed te kunnen uitoefenen. Afgelopen jaren heeft de Aw ook bij diverse corporaties een onvoldoende kwaliteit van de aangeleverde data geconstateerd met betrekking tot reguliere stresstesten en bij tussentijdse meldingen bij het niet meer voldoen aan de 2% buffereis. De Aw vindt dit niet aanvaardbaar, omdat onjuiste informatie leidt tot een onjuist beeld van de stand en eventuele consequenties van de derivatenportefeuille en/ of leningen met embedded derivaten. Dit belemmert het toezicht van de Aw en het gaat ten koste van een juiste informatievoorziening aan de minister.

Als bij toekomstige verantwoording (dVi, dPi, stresstesten) blijkt dat de kwaliteit van de aangeleverde data tekortschiet, intervenueert de Aw en legt zondig maatregelen op. Zo kunnen de bestuurder en het intern toezichtorgaan aangesproken worden op hun verantwoordelijkheid. Zolang de kwaliteit van de verantwoording onvoldoende is, is het mogelijk om beperkingen op te leggen. Bijvoorbeeld door grenzen te stellen aan de verplichtingen die een corporatie kan aangaan.

Hierbij worden ondermeer de onderstaande signaalpunten gebruikt:

- het beeld van CorpoData over de kwaliteit van de in eerste instantie aangeleverde informatie dPi/ dVi/stresstest derivaten;
- de realisatie-indices laten slechte scores zien;
- fluctuaties in prognoses netto variabele lasten;
- stabiliteit en kwaliteit van opeenvolgende ramingen voor ICR en financieringsbehoefte
- twijfels over de verankering van de programmering, zoals: ramingen van aantallen, stichtingskosten en verkoopopbrengsten.
- De signaleringen worden meegenomen in het onderzoek als het signaalbeeld aanleiding geeft tot verder onderzoek. Tijdens het onderzoek moet de inspecteur zich een oordeel vormen op basis van de beantwoording van de volgende kernvragen:

- Biedt de basisdocumentatie (jaarverslag, prognose- en verantwoordingsgegevens (waaronder stresstest), accountantsrapportages, website, et cetera) voldoende vertrouwen om de continuïteit van de corporatie (in brede zin) te kunnen beoordelen?
- Geeft de basisdocumentatie een getrouw beeld van de (financiële) werkelijkheid van de corporatie?
- In hoeverre geeft de basisdocumentatie het beeld dat de corporatie transparant is in haar verantwoording?
- Wat is het beeld van de corporatie ten aanzien van de kwaliteit van haar financiële verantwoording?

1.5.2 Beschermen van maatschappelijk gebonden vermogen

De afgelopen jaren hebben laten zien dat er grote verliezen zijn geleden met commerciële projecten, grondposities, derivaten en activiteiten in verbindingen. Dit heeft niet altijd geleid tot een continuïteitsprobleem in enge zin. Voor een deel is dit voorkomen door additionele verkoop van bestaand bezit, het bijstellen van ambities en in een enkel geval door het aantrekken van saneringssteun.

De verantwoordelijkheid voor het beschermen van het maatschappelijk gebonden vermogen ligt bij bestuur en intern toezichthoudend orgaan. Gelet op de omvang van het vermogen van de sector², het ontbreken van een duidelijke eigenaar³ en het niet optimaal functioneren van de beheer-, verhuur- en koopmarkt, vindt de Aw het van groot belang dat extern toezicht op het beschermen van maatschappelijk gebonden vermogen plaatsvindt.

Er is sprake van weglek van maatschappelijk gebonden vermogen wanneer een corporatie:

- niet kostenefficiënt (leveren van prestaties tegen de laagst mogelijke kosten) omgaat met het maatschappelijk gebonden vermogen;
- sterk negatief afwijkende rendementen realiseert op niet-DAEB activiteiten (huur en koop) in vergelijking tot andere corporaties of de markt;
- niet-DAEB activiteiten het maatschappelijk gevonden vermogen dermate beklemmen dat de ruimte voor DAEB-activiteiten (kerntaak) in het gedrang komt;
- de huurstelling rekening houdend met de taakopdracht, niet in overeenstemming is met de kwaliteit van de woongelegenheden of de kwaliteit niet in overeenstemming is met de taakopdracht.

Signalen die in dit verband kunnen worden gebruikt zijn (onder kwaliteit risicobeheer zijn ook met dit toezichtdomein samenhangende zaken opgenomen) onder andere:

- verliezen in de jaarrekening;
- extreem hoge stichtingskosten;
- extreem lage verkoopopbrengsten;
- hoge netto bedrijfslasten;
- laag direct rendement (in vergelijking tot marktpartijen) op de niet DAEB portefeuille in exploitatie;
- groot verlies overige activiteiten dan wel hoog niveau van lasten op leefbaarheid en overige organisatiekosten (functionele w/v).

² Op basis van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ruim 45 miljard euro. Op basis van marktwaarde ruim 140 miljard euro.

³ Corporaties hebben geen 'aandeelhouders' die belang hebben bij een optimale inzet van het vermogen.

De signaleringen worden meegenomen in het onderzoek. Tijdens het onderzoek moet de inspecteur zich een oordeel vormen op basis van de beantwoording van de volgende kernvragen:

- Is de corporatie zich ervan bewust dat ze sober en doelmatig om moet gaan met het haar ter beschikking staande maatschappelijk gebonden vermogen?
- Is de corporatie zich ervan bewust dat er sprake is van onnodige aantasting van maatschappelijk gebonden vermogen?
- Wat is de belangrijkste oorzaak van mogelijk weglek van maatschappelijk gebonden vermogen?
- Is de kans aanwezig dat weglek van maatschappelijk gebonden vermogen blijft bestaan (permanent door bijvoorbeeld hoge bedrijfslasten of incidenteel door een misgelopen nieuwbouw project)?
- Heeft de corporatie maatregelen genomen om in de toekomst onnodige aantasting van maatschappelijk gebonden vermogen te voorkomen?

1.5.3 Kwaliteit risicobeheer/ interne governance/ soft controls

Risicobeheer is essentieel voor het functioneren van corporaties. Het is de ruggengraat van de governancestructuur, want goed risicobeheer begint bij de hoofdstructuren en bij het gedrag van intern toezichthouders, bestuurders en medewerkers. Governance is het samenspel van bevoegdheden die de integere en professionele besluitvorming in organisaties op een transparante wijze bevordert. Governance is het normatieve kader waarbinnen besluiten worden genomen.

De signalen en een eventueel onderzoek moeten duidelijk maken of er sprake is van een voldoende kwaliteit op dit toezichtdomein.

De slechte resultaten op het toezichtdomein 'beschermen maatschappelijk vermogen' zijn vaak veroorzaakt door onvoldoende beheersing van risico's en onvolkomenheden in het besturingssysteem. Een onevenwichtige relatie tussen bestuurder en intern toezichthoudend orgaan speelt hier vaak een belangrijke rol. De checks en balances zijn in die gevallen niet op orde.

De volgende signaalpunten kunnen onder andere bij dit veld worden gebruikt:

- omvang productie in voornemens;
- omvang van (nieuwe) niet-DAEB activiteiten; omvang van de materiële vaste activa in exploitatie⁴ als percentage van het volkshuisvestelijk balanstotaal;
- soft controls;
 - signalen met betrekking tot integriteitsschendingen danwel risico's;
 - duidelijke sturing vanuit missie, visie en strategie;
 - goed functioneren van intern toezicht;
 - toegesneden set aan beheersingsinstrumenten (informatievoorziening en risicobeheer);
 - leiderschapstijl die aansluit op de corporatie doelstelling (aandacht voor reflectie op eigen gedrag);
 - besluitvormingsproces biedt voldoende ruimte voor tegenspraak;
 - is de corporatie aangesloten bij de Governancecode woningcorporaties?
 - rapportages van de accountant en jaarverslagen.

⁴ Is gelijk aan de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde.

Op basis van de RJ 645 zijn voor de indeling van de winst- en verliesrekening in de jaarrekening twee alternatieven mogelijk:

- *de functionele inrichting;*
- *de categoriale indeling.*

Functioneel

In het functionele model wordt het resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen uitgesplitst naar een functionele indeling. Hierbij worden de opbrengsten en kosten weergegeven naar de verschillende bedrijfsfuncties:

- *exploitatie vastgoed;*
- *resultaat vastgoedontwikkeling;*
- *resultaat verkoop vastgoedportefeuille;*
- *waardeverandering vastgoedportefeuille;*
- *netto resultaat overige activiteiten;*
- *overige organisatiekosten;*
- *leefbaarheid;*
- *financiële baten en lasten.*

Categoriaal

Bij de categoriale indeling van de winst- en verliesrekening worden de bedrijfsopbrengsten en bedrijfslasten weergegeven per soort (huuropbrengsten, lonen en salarissen, sociale lasten, afschrijvingen, overige bedrijfslasten et cetera) en niet toegerekend aan de eventueel verschillende bedrijfsactiviteiten. CFV (nu opgegaan in de Aw) heeft voor het verslagjaar 2013 de keuze gemaakt dat corporaties in de dVi moeten rapporteren op basis van de functionele indeling. Het functionele model van de winst- en verliesrekening geeft een beter inzicht in de opbouw van het jaarresultaat van een corporatie, waarbij het jaarresultaat naar de verschillende activiteiten van de corporatie wordt uitgesplitst en de omvang van de niet aan de vastgoedportefeuille toe te rekenen baten en lasten, separaat worden weergegeven als overhead.

De signaleringen kunnen aanleiding geven tot een nader onderzoek. Tijdens het onderzoek moet de inspecteur zich een oordeel vormen op basis van antwoorden op de volgende kernvragen:

- Is er sprake van een duidelijke en consistente sturing (doorvertaling van missie → visie → strategische doelen naar operationele doelen)?
- Is er sprake van een goed functionerend intern toezichtorgaan?
- Is er sprake van een toereikende en werkende set aan beheersingsinstrumenten (informatievoorziening en risicobeheer)?
- Is er sprake van een volledig en toereikend ingericht besluitvormingsproces (is hierbij sprake van volledige instemming met besluiten door de benodigde functionarissen binnen de organisatie)?
- Is er sprake van een leiderschapsstijl die aansluit bij de corporatiedoelstellingen. (is daarbij voldoende aandacht voor reflectie op het eigen gedrag en ruimte voor voldoende tegenspraak? Is er voldoende 'countervailing power' georganiseerd)?

1.5.4 Liquiditeit en financiering

De gevolgen van de financiële crises, de vastgelopen woningmarkt en de beleidsinterventies van de Rijksoverheid, leiden tot toenemende financiële onzekerheid bij corporaties. Niet alleen onzekerheid op lange termijn, maar ook op korte termijn. Om die reden heeft de Aw het toezicht verbreed met onder andere een onderzoek naar de liquiditeitspositie en kasratio's van de individuele corporaties. Verder kijkt de Aw ook naar de financiering van corporaties, met bijzondere aandacht voor ongeborgde financiering van DAEB- danwel niet-DAEB-activiteiten.

Dit toezichtdomein heeft betrekking op de financiële consequenties van het beleid van individuele corporaties in liquiditeits- financieringstermen. De signaleringen en het eventueel nader onderzoek moeten duidelijk maken hoe de corporatie op balansdatum of in de prognoseperiode zich verhoudt tot een aantal liquiditeits- en financieringsratio's. De score op de verschillende ratio's kan indicaties opleveren voor beschikbaarheid- en prijsrisico's die de continuïteit van een corporatie op korte of middellange termijn onder druk kan zetten. De corporatie dient in dit verband de Aw steeds onmiddellijk in kennis te stellen van de meest recente correspondentie met WSW (bijvoorbeeld brief waarin borgingsplafond en borgbaarheid aan de orde komt).

Een onderdeel van dit kader vormt ook het toezicht op derivaten. Het toezicht op derivaten kent echter een bredere aanpak dan alleen een focus op financiële risico's. Naleving van wetgeving vormt hier ook een onderdeel van.

Signalen die bij dit toezichtdomein onder andere van belang zijn:

- de rentedekkingsgraad (ICR);
- de exploitatiekasstroom gedeeld door rentelasten en genormeerde aflossing (DSCR genormeerd);
- de lange schulden gedeeld door leegwaarde, marktwaarde en volkshuisvestelijke exploitatiewaarde;
- de financieringsbehoefte DAEB en niet-DAEB;
- het renterisico; marktwaarde leningen en rentegevoeligheid;
- aanhouden liquiditeitsbuffer van 2%. (voor de andere onderdelen van het derivatentoezicht geldt een andere aanpak. Deze wordt onderstaand geschetst).

Compliance financiële regels

Rechtmatig optreden is van essentieel belang voor het vertrouwen in de sector. Signaleringen kunnen op verschillende manier tot stand komen. Naast signalen die voortvloeien uit opgaves van de corporaties en accountantsverslagen kunnen ook signalen vanuit de omgeving worden gebruikt.

In dit verband wordt bijzondere aandacht gegeven aan twee nieuwe elementen die per 1 juli 2015 van kracht zijn geworden na inwerkingtreding van de Herzieningswet.

1. De Aw houdt ook toezicht op het tweede lid van artikel 21c van de Woningwet. Dit artikellid bepaalt dat de toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 geen middelen mag aantrekken indien het totaal van de aangetrokken financiële middelen hiermee hoger komt te liggen dan 50% van de WOZ-waarde. Dit percentage is neergelegd in artikel 13, derde lid, van het Besluit. Bij het toezicht op artikel 21c van de Woningwet zal de Aw gebruik maken van de werkzaamheden van de accountant. De werkzaamheden voor de accountant zullen worden vastgelegd in het controleprotocol (bijlage 4 van de Regeling). De Aw krijgt vervolgens via het Assurance-rapport informatie over de naleving van deze wettelijke bepalingen en kan naar aanleiding daarvan, zo nodig, interveniëren conform de interventieladder (paragraaf 1.4 van de Beleidsregels).

2. De Aw houdt toezicht op artikel 21d van de Woningwet. Dat houdt in dat de Aw toeziet of een toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 op niet-DAEB bezit uitsluitend recht van pand of hypotheek heeft gevestigd ten behoeve van de financier (niet ten behoeve van WSW of anderen). Dit is anders wanneer de vestiging van een recht van hypotheek of onderpand gebaseerd is op grond van een volmacht die voor 1 juli 2015 aan het WSW is verleend. Dat is op grond van de wet toegestaan. Daarnaast ziet de Aw toe of een toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 op DAEB bezit uitsluitend recht van pand of hypotheek heeft gevestigd ten behoeve van het WSW.

Bij het toezicht op dit artikel zal de Aw gebruik maken van de werkzaamheden van de accountant. De werkzaamheden voor de accountant zullen worden vastgelegd in het controleprotocol (bijlage 4 van de Regeling). De Aw krijgt vervolgens via het Assurance-rapport informatie over de naleving van deze wettelijke bepaling en kan naar aanleiding daarvan, zo nodig, interveniëren conform de interventieladder (paragraaf 1.4 van de Beleidsregels).

Uitvraag middels de verantwoordingsinformatie met betrekking tot rechtmatigheidsvragen kan aanleiding zijn voor signalen.

Signalen met betrekking tot rechtmatigheidsschendingen danwel risico's kunnen aanleiding zijn voor nader onderzoek.

Tijdens het onderzoek moet de inspecteur zich een oordeel vormen op basis van antwoorden op de volgende kernvragen:

- Is er sprake van beperkte risico's op rechtmatigheidsschendingen?
- Is er sprake van een toereikende en werkende set aan beheersingsinstrumenten met betrekking tot compliance?

Toezicht op derivaten

Op grond van de beleidsregels derivaten heeft de Aw een aantal taken en bevoegdheden gekregen zoals:

De beoordeling van de plannen betreffende de afbouw van derivatencontracten waarin clausules zijn opgenomen die het toezicht kunnen belemmeren.

De naleving van de bepalingen bij het afsluiten van nieuwe derivatentransacties per 1 oktober 2012.

De beoordeling van de benodigde liquiditeitsbuffer (2%) om de liquiditeitsverplichtingen uit hoofde van de derivatencontracten te kunnen voldoen.

De beoordeling van de interne organisatie rond financiële derivaten.

In de beleidsregels derivaten is bepaald dat de Aw de risico's vanwege het bezit van financiële derivaten bij zijn jaarlijkse oordeel over de corporaties betreft. Daarnaast actualiseert de Aw periodiek de bestaande Q&A betreffende de Beleidsregels derivaten en publiceert deze op de website van de Aw.

Op 1 juli 2015 is de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in werking getreden en zijn de Beleidsregels derivaten ingetrokken. In artikel 45, derde lid, van de Regeling is overgangsrecht opgenomen, inhoudende dat de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen van kracht blijven tot het tijdstip waarop de minister het regelement inzake het financieel beleid en beheer heeft goedgekeurd.

Toezichtbelemmerende bepalingen

Op grond van artikel 45 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 dienen corporaties, die toezichtbelemmerende bepalingen in bestaande derivatencontracten hebben, zich in te spannen om deze bepalingen te

eliminieren uit de contracten. In 2015 is er nog een beperkt aantal corporaties met TBB's in hun derivatencontracten. Deze corporaties is verzocht om zich te blijven inspannen om de bepalingen te eliminieren en de Aw daarvan jaarlijks op de hoogte te houden. De Aw blijft deze corporaties toetsen of zij actief blijven om de toezichtbelemmerende bepalingen uit de contracten te eliminieren.

Nieuwe derivatentransacties

De voorwaarden waaraan corporaties dienen te voldoen bij het afsluiten van nieuwe derivatentransacties liggen vast in de artikelen 105 tot en met 108 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en hebben onder meer betrekking op het type derivaat, de looptijd, de rating van tegenpartijen en de model- en raamovereenkomsten van de nieuwe derivaten.

In het controleprotocol Bbsh is op deze punten een controlerende rol door de accountant ingebouwd. De accountant zal jaarlijks in het Assurance-rapport overtredingen rapporteren. De bevindingen door de accountant over verslagjaar 2015 zijn in 2016 beschikbaar. Bij geconstateerde overtredingen intervenueert de Aw in 2016, waarbij ook de mogelijkheid van het opleggen van een sanctie in de afweging wordt betrokken.

Liquiditeitsbuffer en meldingsplicht

Conform artikel 108, lid 1, sub a, van het Besluit, dienen corporaties die financiële derivaten gebruiken, daarvoor een liquiditeitsbuffer aan te houden die ten minste groot genoeg is om de uit de derivatenportefeuille voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 2%-punt te kunnen voldoen. Corporaties dienen zelf te monitoren of aan de eisen in artikel 108, lid 1, sub a, van het Besluit wordt voldaan. Indien daar niet aan wordt voldaan, dient dit onmiddellijk bij de Aw gemeld te worden. Vervolgens dient in overleg met de Aw een plan van aanpak te worden opgesteld, gericht op het binnen een haalbare termijn weer te kunnen voldoen aan de 2%-norm.

Melding dient plaats te vinden via een daarvoor ontwikkelde applicatie die door de Aw beschikbaar is gesteld. Indien achteraf blijkt dat corporaties ten onrechte geen melding hebben gemaakt in relatie tot artikel 108 van de Woningwet intervenueert de Aw en overweegt het opleggen van een sanctie.

De meldingsplicht staat los van de stresstesten, zoals de Aw die periodiek blijft uitvoeren. De uitkomsten van de stresstesten en meldingen in relatie tot de 2%-punt norm worden in 2016 gekoppeld aan de reguliere financiële beoordelingen. Corporaties die niet aan de 2%-punt norm voldoen, worden gemonitord in de uitvoering van de maatregelen gericht op het verminderen van het liquiditeitsrisico. Afhankelijk van renteontwikkelingen en specifieke omstandigheden voert de Aw een of meerdere stresstesten uit.

Interne organisatie

Corporaties die financiële derivaten gebruiken, dienen hun interne organisatie op adequate wijze daarop te hebben ingericht. Dit betekent dat in elk geval moet zijn geborgd dat er voldoende aandacht is voor:

- de wijze waarop en de mate waarin het gebruik van financiële derivaten bijdraagt aan het beperken van risico's bij het financiële beleid en beheer;
- de interne organisatiestructuur inzake aanschaf en gebruik van financiële derivaten, waaronder in elk geval regels inzake bevoegdheden en mandatering, interne controle, interne verantwoording, rol en betrokkenheid van de externe accountant, en rol en betrokkenheid van het orgaan waaraan het toezicht op het bestuur is opgedragen;
- waarborging van voldoende interne professionaliteit inzake financiële derivaten, ook bij de RvT;

- beheersingsstructuren rond de risico's van financiële derivaten, onder meer gericht op de marktwaarde, de omvang en de samenstelling van de derivatenportefeuille en de monitoring van de marktwaarde en de liquiditeitsbuffer in relatie tot het liquiditeitsrisico.

In de externe verantwoording dient aandacht besteed te worden aan de interne organisatie rondom financiële derivaten.

Het beoordelen van de opzet van de interne organisatie rondom financiële derivaten integreert de Aw in 2016 in het regulier financiële beoordelingsproces. Zowel de corporatie als de minister worden omtrent de bevindingen geïnformeerd via de openbare toezichtsbrief. Bij de beoordeling van de opzet van de interne organisatie wordt een risicogerichte aanpak gehanteerd.

1.5.5 Solvabiliteit en Draagkracht vermogen op basis van voorgenomen beleid

Solvabiliteit

De solvabiliteit van een corporatie geeft aan in hoeverre de corporatie de verhuur van haar woningbezit langjarig kan voortzetten waarbij rekening wordt gehouden met haar financiële verplichtingen vanuit de balans. Het risico is dat bij de corporatie op lange termijn geen toereikend verdienmodel bestaat. Bij de solvabiliteit kijkt de Aw primair naar voortgezette verhuurexploitatie, zonder rekening te houden met eventuele verkopen van de corporatie (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde).

Voor een extern financieel toezichthouder zijn verschillende grondslagen voor waardering een knelpunt. Het doet afbreuk aan het inzicht in de financiële positie en de vergelijkbaarheid tussen corporaties. Om recht te doen aan het uitgangspunt 'gelijke monniken, gelijke kappen', corrigeert de Aw de uiteenlopende waarderingen in de opgegeven bedrijfswaarde.

Correcties kunnen worden uitgevoerd op de volgende onderwerpen:

- *moment van discontering;*
- *verkoopportefeuille;*
- *parameters;*
- *levensduur;*
- *restwaarde;*
- *lastenniveau;*
- *verhuurdersheffing.*

Bij solvabiliteit wordt op basis van signalen en eventueel nader onderzoek vastgesteld of een corporatie op basis van voortzetting van het beheer op balansdatum aan haar verplichtingen kan voldoen. De financiële effecten van voorgenomen activiteiten na balansdatum blijven hierbij buiten beschouwing. De beoordeling is gebaseerd op twee bouwstenen:

- het volkshuisvestelijk vermogen op balansdatum;
- het vermogen dat op balansdatum beschikbaar moet zijn om de risico's en de vermogensbeklemming te kunnen opvangen.

De vermogensbeklemming heeft betrekking op de Vennootschapsbelasting (Vpb). Onder 'beklemming' wordt het vermogen verstaan dat als buffer noodzakelijk is om aan voorzienbare, structurele betalingsverplichtingen met

betrekking tot Vpb te kunnen voldoen. Bij de financiële beoordeling vormt de bedrijfswaarde gebaseerd op een voortgezette verhuurexploitatie de waarderingsgrondslag.

Corporaties hebben in de financiële verslaglegging relatief grote vrijheid om naar eigen inzicht de waardering van activa en passiva uit te voeren. Dit leidt ertoe dat gelijke omstandigheden door corporaties verschillend gewaardeerd kunnen worden.

De Aw hanteert een risiconiveau om de solvabiliteit te beoordelen. Hierbij wordt rekening gehouden met markt-, macro-economisch- en operationele risico's. Het verschil tussen de verwachte kasstromen en de kasstromen op basis van een slecht weer scenario, wordt hierbij gekapitaliseerd, rekening houdend met de samenhang tussen de risico's. In principe wordt voor elke balanspost afzonderlijk de hoogte van het risico bepaald dat verbonden is aan de realisatie van de waarde van de betreffende balanspost. Hierbij gaat het alleen om de neerwaartse risico's. De risicobepaling is gebaseerd op de 'value-at-risk'-benadering. Er moet bij de waardering op basis van voortgezette verhuur (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) een zodanige vermogensbuffer zijn, dat risico's die verbonden zijn aan de waardering van de afzonderlijke balansposten (resultante markt-, macro-economische- en operationeel risico, risico opslag vanwege beperkte marge tussen marktwaarde en volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, Vpb beklemming) kunnen worden opgevangen.

In de risicobepaling ('value at risk') worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het volkshuisvestelijk vermogen dient met 95% zekerheid groter dan nul te zijn.
- Het effect van de risico's die zich in deze periode kunnen voordoen, wordt uitgedrukt in euro's.
- Het percentage van 95% is lager dan bij het toezicht op banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen wordt gehanteerd. De Aw kiest voor dit lagere percentage om de volgende redenen:
 - Woningcorporaties hebben over het algemeen de mogelijkheid hun financiële positie te verbeteren door meer woningen te verkopen en/ of door minder te investeren dan voorgenomen in de vijfjaarsperiode. De eventuele aanpassing in de programmering leidt natuurlijk wel tot een inbreuk op het voorgenomen beleid van de corporatie.
 - De sociale huursector is een bijzondere sector met een eigen financieringsstructuur, inclusief een borgingsinstituut en een saneringsfonds. De sector als geheel is solide. De gedragsrisico's die het gevolg zijn van dit 'vangnet' zijn betrokken bij de formulering van de signalen.
 - Bij woningcorporaties waarbij de marktwaarde (in jaar drie en vijf rekening houdend met een slecht-weerscenario) van de portefeuille minder dan 150% bedraagt van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, wordt een extra risicobuffer van 5% van het balanstotaal gehanteerd.

Tijdens het onderzoek moet de inspecteur de volgende kernvraag beantwoorden: Kan de corporatie de uit de balans voortvloeiende verplichtingen op basis van een voortgezette verhuurexploitatie opvangen?

Een onvoldoende solvabiliteit hoeft in dit verband niet direct te leiden tot een volledige discontinuïteit, maar heeft wel tot gevolg dat beleidsuitgangspunten voor de exploitatie en ook voor de programmering aangepast dienen te worden, wil de verhuur weer een voldoende balans opleveren.

In de bijlage wordt de verdere uitwerking van de analyse van de solvabiliteit weergegeven.

Draagkracht vermogen op basis van voorgenomen beleid

De draagkracht van het vermogen geeft aan in hoeverre de beleidsvoornemens van de corporatie (huurbeleid, nieuwbouw, verkoop, sloop et cetera) passend zijn bij de financiële positie van de corporatie. Het risico is aanwezig dat de corporatie meer activiteiten wil uitvoeren of een onvoldoende exploitatiebeleid uitvoert, waardoor de corporatie op middellange termijn (peilmoment jaar drie en jaar vijf) onvoldoende financiële buffer bezit om risico's op te vangen.

Bij draagkracht vermogen staat de passendheid van de voornemens in relatie tot de financiële mogelijkheden centraal. De signaalpunten eventueel aangevuld met nader onderzoek, moeten duidelijk maken of de activiteiten voldoende passend zijn. Wanneer dit niet het geval is, moet de corporatie haar maatschappelijke prestaties en beleid (voorgenomen activiteiten zijn in principe een neerslag van de prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie) aanpassen om tot een gewenste balans te komen.

De beoordeling draagkracht vermogen op basis van voorgenomen beleid richt zich op de financiële lasten en opbrengsten van de voorgenomen activiteiten in verhouding tot de financiële mogelijkheden van de corporatie in de prognoseperiode. De beoordeling van de financiële passendheid van het activiteitenpatroon is gebaseerd op twee bouwstenen:

- het volkshuisvestelijk vermogen in jaar drie en aan het eind van de prognoseperiode;
- het vermogen dat beschikbaar moet zijn om de risico's en de vermogensbeklemming te kunnen opvangen in jaar drie en aan het einde van de prognoseperiode.

De Aw brengt de financiële risico's van drie respectievelijk vijf jaar voorgenomen activiteiten in kaart. De Aw kiest voor twee ijkmomenten in deze beoordeling. Drie jaar, omdat de activiteiten tot dit moment normaal gesproken redelijk hard vastliggen. Indien er in de eerste drie jaren een onbalans bestaat, is het goed om dit expliciet zichtbaar te maken. Een onbalans die wordt veroorzaakt in de laatste twee jaren, heeft vaak een andere betekenis. De stuurbaarheid is bij deze tijdshorizon groter.

Tijdens het onderzoek moet de inspecteur de volgende kernvraag beantwoorden: Is de vermogensontwikkeling, die het gevolg is van de voorgenomen activiteiten, voldoende om de risico's (resultante markt-, macro-economische- en operationeel risico, risico opslag vanwege beperkte marge tussen marktwaarde en volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, Vpb beklemming) op te vangen die aan de uitvoering van de voornemens verbonden zijn?

In de bijlage wordt de verdere uitwerking van de analyse van draagkracht vermogen in relatie tot de voorgenomen activiteiten weergegeven.

2 Goedkeuringen en zienswijzen

In de herziene Woningwet is veel meer preventief toezicht opgenomen dan voorheen. De Aw heeft de taak gekregen om dit toezicht uit te oefenen. De Aw kan daartoe voor de onderstaande onderwerpen goedkeuringen verlenen of weigeren. Het betreft goedkeuringen inzake de volgende onderwerpen:

- Het nemen van een besluit om een voorgenomen verbinding van toegelaten instellingen goed te keuren of te weigeren;
- Het nemen van een besluit inzake de toekenning van een ontheffing op het verbod voor toegelaten instellingen om vermogen te verschaffen aan een verbonden onderneming, na de oprichting daarvan;
- Het nemen van een besluit inzake goedkeuring van voornemens van toegelaten instellingen voor het verrichten van niet-DAEB werkzaamheden (markttoets);
- Het nemen van een besluit inzake het openbaar aanbieden van aandelen van toegelaten instellingen in een woningvennootschap;
- Het nemen van een besluit inzake de goedkeuring van een financieel reglement van toegelaten instellingen;
- Het nemen van een besluit inzake de goedkeuring van verkopen;
- Het nemen van een besluit inzake het bouwen en verwerven van maatschappelijk- en bedrijfsmatig vastgoed;
- Het nemen van een besluit inzake voorstellen administratieve of juridische scheiding in 2017;
- Het nemen van een besluit omtrent nieuwe toelatingen;
- Het nemen van een besluit inzake fusies en splitsingen van toegelaten instellingen en aangegeven verbindingen;
- Het geven van een zienswijze inzake de geschiktheid en betrouwbaarheid van bestuurders en leden van de raad van toezicht;
- Het nemen van een besluit inzake een verzoek indeling andere bezoldigingsklasse WNT;
- Het nemen van een besluit inzake de wijziging van statuten en aktes;
- Het nemen van een besluit inzake samenwerking buiten eigen gebied;
- Het nemen van een besluit inzake uitbreiding van het werkgebied in Nederland;
- Het nemen van een besluit inzake uitbreiding van het werkgebied in een grensregio;
- Het nemen van een besluit inzake goedkeuring van een lager percentage toewijzingen woningen buiten de doelgroep.

In de volgende paragrafen zijn voor de eerste vijf onderwerpen beleidsregels opgesteld, omdat de Aw ten aanzien van deze taken beoordelingsruimte toekomt en de Aw het wenselijk vindt om deze ruimte nader in te vullen. Per onderwerp wordt ingegaan op de reikwijdte van de wettelijke toezichtstaak, de in te dienen stukken, de beoordelingsgronden en de mogelijke interventies. Voor de andere, bovengenoemde onderwerpen is informatie over onder andere de in te dienen stukken aanwezig op de website van de ILT (<https://www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/goedkeuringen/>). Bij elk verleend besluit vindt het toezicht plaats op basis van de in het goedkeuringsbesluit nader omschreven vereisten.

2.1 Besluit inzake voorgenomen verbinding

2.1.1 Reikwijdte

De toetsingstaak goedkeuring verbindingen betreft zowel de goedkeuring van nieuwe verbindingen als de toetsing van bestaande verbindingen. De beleidsregels beperken zich in eerste instantie tot de goedkeuring van nieuwe verbindingen. Het beleid voor de toetsing van bestaande verbindingen (deze moeten uiterlijk 1 januari 2018 compliant zijn aan de regelgeving) zal worden ontwikkeld in 2016 en zal te zijner tijd op de website worden geplaatst.

De taak goedkeuring verbindingen heeft raakvlakken met de taak scheiding DAEB en niet DAEB activiteiten. Het onderbrengen van niet DAEB activiteiten in een verbinding kan immers ook geschieden vanuit de doelstelling scheiding van DAEB en niet DAEB activiteiten. Indien een toegelaten instelling een verbinding opricht met als doel het scheiden van DAEB en niet DAEB activiteiten, zal het oprichten van de verbinding niet getoetst worden vanuit de taak goedkeuring verbindingen. Toetsing zal dan geschieden vanuit de taak scheiding DAEB en niet DAEB.

Een bijzonder aandachtspunt betreft de situatie voordat de scheiding DAEB en niet DAEB is doorgevoerd. In artikel 14, lid 2 en lid 3, van het Besluit is aangegeven dat voor het begrip toegelaten instelling ook de situatie na scheiding (DAEB tak/ niet DAEB tak en toegelaten instelling als geheel) verstaan moet worden. Met in achtneming dat een verbinding in principe alleen mag worden opgericht voor niet DAEB activiteiten⁵, betekent dit dat na scheiding de verbinding alleen vanuit de niet DAEB tak, dan wel de juridisch afgescheiden niet DAEB tak mag worden gefinancierd.

Gevolg hiervan is dat indien een verbinding wordt opgericht voor de scheiding DAEB/ niet DAEB, deze verbinding later altijd onderdeel wordt van het scheidingsvoorstel DAEB en niet DAEB activiteiten. Het oprichten van een verbinding na 1 juli 2015, maar voor de scheiding DAEB/ niet DAEB, levert een hoop administratieve handelingen op voor zowel de toegelaten instelling als de Aw. Omdat het scheidingskader nog nader uitwerkt moet worden is het risico aanwezig dat de verbinding later nog moet worden aangepast om aan de scheidingsvereisten te voldoen. De Aw zal dan ook terughoudend zijn om voorafgaand aan de scheiding DAEB/ niet DAEB goedkeuring te verlenen aan de oprichting van nieuwe verbindingen. Naast de vereisten waaraan de verbinding krachtens wet- en regelgeving moet voldoen, zal de Aw extra kritisch kijken naar de motivatie om een verbinding op te richten, indien de oprichting niet specifiek is ingegeven vanuit de scheiding DAEB/ niet DAEB.

Het goedkeuringsvereiste is op grond van artikel 21, lid 3, van de Woningwet niet vereist voor een verbinding van een toegelaten instelling met een samenwerkingsvennootschap.

2.1.2 In te dienen stukken

In artikel 8 van het Besluit is beschreven welke stukken bij de aanvraag tot goedkeuring van een verbinding moeten worden ingediend. Het betreft zowel stukken met een kwalitatief karakter als kwantitatieve stukken.

De in te dienen stukken met een kwalitatief karakter zijn de volgende:

- een kopie van de statuten van de op te richten verbinding dan wel de betreffende overeenkomst tot samenwerking;

⁵ Zie artikel 9 van het BTIV.

- een schriftelijke verklaring van het college van B&W van de gemeente waar de verbinding haar werkzaamheden zal uitvoeren waarin zij haar zienswijze op het oprichten van en het doel van de verbinding weergeeft;
- Een schriftelijke verklaring van de huurdersorganisatie waarin zij aangeeft in te stemmen met de oprichting van de verbinding;
- Een afschrift van de meest recente kredietwaardigheidsbeoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- Een ondernemingsplan voor de op te richten verbinding;
- Een motiveringsbrief van de toegelaten instelling waarin uiteengezet wordt dat het aangaan van de verbinding in het belang van de volkshuisvesting is.

De in te dienen stukken met een kwalitatief karakter zijn de volgende:

- Het voorgenomen financieringsplan van de verbinding. De omvang van het vreemd vermogen en de betreffende verschaffers moeten duidelijk vermeld worden. Ten aanzien van het eigen vermogen moet duidelijk zijn welke partijen (in ieder geval de toegelaten instelling) een kapitaalstorting hebben verstrekt.
- De voorgenomen openingsbalans van de verbinding conform model dVi en een 5 jarige kasstroomprognose van de verbinding conform model dPi. In dit kasstroomoverzicht moeten de kasstromen tussen de toegelaten instelling en de verbinding apart inzichtelijk worden gemaakt.

Naast de in artikel 8 van het Besluit genoemde stukken dient ook een vragenlijst van de Aw te worden ingevuld met aanvullende vragen. Deze vragenlijst zal in 2016 op de website van de Aw/ILT worden geplaatst.

2.1.3 Beoordelingsgronden

Nadat is vastgesteld dat het goedkeuringsverzoek voldoet aan de vereisten om in behandeling te kunnen worden genomen, wordt het verzoek op inhoud beoordeeld. De inhoudelijke toets kent een aantal onderdelen:

- toets op vormvereisten en kwalitatieve eisen;
- toets op financiële gronden.

Toets op vorm vereisten en kwalitatieve eisen

Bij de beoordeling of de goed te keuren verbinding voldoet aan de vorm- en kwalitatieve eisen wordt in eerste instantie getoetst of de verbinding voldoet aan artikel 21, lid 1 en 2, van de Woningwet.

De kwalitatieve toets is verder gebaseerd op artikel 8, lid 1, onderdelen a tot en met c en e van het Besluit. Een belangrijk toetspunt hierbij is de motivering van de toegelaten instelling dat de verbinding in het belang is van de volkshuisvesting. Vanwege de al eerder genoemde samenloop met de scheidingsvoorstellen DAEB/ niet DAEB, zal de Aw terughoudend zijn bij het goedkeuren van verbindingen en zeer scherp de motivatie voor de oprichting toetsen.

Toets op financiële gronden

Weglek

De toets op financiële gronden is gebaseerd op de artikelen 9 tot en met 11 van het Besluit. De Aw geeft zelf een nadere invulling van het vereiste als geformuleerd in artikel 9, lid 1, onderdeel a van het Besluit. In dit artikel staat dat goedkeuring moet worden onthouden als door de verbinding een niet aanvaardbaar risico bestaat dat het ingebrachte vermogen in de verbinding niet voor de volkshuisvesting bestemd blijft. De Aw interpreteert dit dat het oprichten van de verbinding niet mag leiden tot een verhoogd risico van weglek van maatschappelijk beschermd vermogen. Tot weglek van vermogen rekent de Aw ook de mogelijke extra kosten die moeten

worden gemaakt om een verbinding, die voor de scheiding van DAEB en niet DAEB activiteiten is opgericht, te laten voldoen aan de vereisten van scheiding DAEB en niet DAEB activiteiten.

Financiële continuïteit

In artikel 10 van het Besluit is geformuleerd dat de financiële continuïteit van zowel de toegelaten instelling als die van de verbinding gewaarborgd moet zijn. De Aw wil aan dit uitgangspunt een nadere duiding geven. Elke vermogensoverdracht naar de verbinding leidt per definitie tot een grotere beklemming van het vermogen van de toegelaten instelling. De Aw heeft in dit verband extra aandacht voor de toegelaten instelling. De Aw kijkt niet alleen naar de solvabiliteits- en liquiditeitsratio's bij de toegelaten instelling na vermogensoverdracht. De Aw kijkt bij de toetsing ook naar de financieringsmogelijkheden van de activiteiten van de toegelaten instelling, rekening houdend met de effecten van het eigen middelenbeleid van het WSW.

De beoordeling van de financiële continuïteit van zowel de verbinding als de toegelaten instelling is gekoppeld aan de vermogens- en liquiditeitspositie die onderdeel vormen van de (financiële) beoordeling in brede zin. Ten aanzien van de vermogenspositie geldt dat voor de bepaling van het minimaal noodzakelijke vermogen (ondergrens vermogen) deze methodisch aansluit bij de beoordeling van de corporatie in brede zin, maar een aantal vereenvoudigingen zal kennen.

Financiering verbinding

Indien de Aw van mening is dat het oprichten van de verbinding bijdraagt aan het verminderen van risico van weglek van vermogen uit de volkshuisvesting stelt de Aw bij de financiering van de verbinding vanuit de toegelaten instelling nadere grenzen. De kapitaaloverdracht van de toegelaten instelling naar de verbinding zal een zodanige maximale omvang hebben dat de solvabiliteit van de verbinding het minimaal noodzakelijk vermogen beperkt overschrijdt, waarbij rekening wordt gehouden met eisen die worden gesteld aan commerciële financiering.

Naast de omvang van de financiering worden er op grond van artikel 13 van het Besluit nadere eisen gesteld aan de categorieën van instellingen waarmee de toegelaten instelling financieringstransacties aan mag gaan.

2.1.4 Interventies

Indien een toegelaten instelling overgaat tot het oprichten van een verbinding, zonder de goedkeuring te hebben gevraagd of te hebben gekregen van de Aw, handelt zij onrechtmatig. De Aw kan interveniëren conform de interventieladder van paragraaf 1.4 Beleidsregels.

2.2 Besluit inzake de toekenning van een ontheffing op het verbod voor toegelaten instellingen om vermogen te verschaffen aan een verbonden onderneming, na de oprichting daarvan;

2.2.1 Reikwijdte

Artikel 21a, eerste lid, van de Woningwet bepaalt dat de corporatie een met haar verbonden onderneming niet anderszins vermogen verschaft dan door middel van het storten van aandelenkapitaal of het aan die onderneming bij haar oprichting verstrekken van een lening als bedoeld in artikel 21, tweede lid, onderdeel e, van de wet. Zij stelt zich na die oprichting niet in enigerlei opzicht garant voor die onderneming. Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat de corporatie een op het tijdstip van artikel I van de Herzieningswet met haar verbonden onderneming geen ander

vermogen verschaft dan het vermogen dat zij tot dat tijdstip aan die onderneming heeft verschaft, en stelt zich niet anderszins garant dan zoals zij tot dat tijdstip heeft gedaan.

De door haar aan een zodanige onderneming tot dat tijdstip gedane garantstellingen hebben uitsluitend betrekking op werkzaamheden van die onderneming waarmee voor dat tijdstip een aanvang is gemaakt, of met betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat het maken van die aanvang wordt beoogd. Bij of krachtens AMvB kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van de tweede volzin. Artikel 21a, derde lid, van de Woningwet bepaalt dat een toegelaten instelling aan de Aw een ontheffing kan vragen van deze verboden.

Artikel 21a, vierde lid, van de wet bepaalt dat dit artikel niet van toepassing is op het verschaffen van vermogen aan en garantstellingen voor samenwerkingsvennootschappen.

De door een toegelaten instelling gedane garantstellingen voor 1 juli 2015 aan een verbonden onderneming hebben uitsluitend betrekking op werkzaamheden van die onderneming waarmee voor dat tijdstip een aanvang is gemaakt, of met betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat het maken van die aanvang wordt beoogd. Het Besluit bepaalt in artikel 17 uit welke stukken, aan te wijzen in de ministeriële regeling, moet blijken dat een corporatie heeft beoogd een aanvang te maken met de werkzaamheden. In artikel 5 van de Regeling is hier uitwerking aan gegeven. Deze houdt in dat geen goedkeuring is vereist voor de bedoelde werkzaamheden waarmee door de t.i. vóór 1-7-2015 aantoonbaar een feitelijke aanvang is gemaakt. De aanvang vóór 1-7-2015 wordt te zijn geacht beoogd indien:

- een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bedoelde werkzaamheden vóór 1-7-2015 is ingediend; of
- een schriftelijke overeenkomst kan worden overgelegd waarin de corporatie een (financiële) juridische verplichting is aangegaan en waaruit blijkt dat de feitelijke aanvang van fysieke werkzaamheden ter plaatse binnen twee jaar na 1-7-2015 wordt beoogd. Prestatieafspraken met de gemeente of anderszins intentie-overeenkomsten zijn niet voldoende om hieraan te voldoen, tenzij deze zich kwalificeren als schriftelijke overeenkomst zoals hiervoor beschreven. De termijn kan op verzoek van de corporatie worden verlengd. Een dergelijk verzoek wordt alleen in behandeling genomen, indien een aanvraag voor of de verlening van een gewijzigde omgevingsvergunning kan worden overlegd en indien onderbouwd wordt welke omstandigheden ertoe hebben geleid dat nog geen aanvang is gemaakt binnen de oorspronkelijke termijn. Het totaal van de oorspronkelijke termijn waarbinnen een aanvang gemaakt diende te worden, vermeerderd met de verlenging, kan niet hoger zijn dan 5 jaar.

2.2.2 In te dienen stukken

De corporatie dient een verzoek om ontheffing in bij de Aw. Bij dit verzoek moet de corporatie de volgende zaken indienen/verstrekken:

- Een overzicht/bewijsstuk dat de verbonden onderneming (verbinding) voor 1 juli 2015 is aangegaan en van het tot dat tijdstip verschaft eigen of vreemd vermogen (leningen en rekening courant) en/of garanties;
- Het ondernemingsplan van de verbonden onderneming (betrokken rechtspersoon of vennootschap) waaruit de relatie moet blijken tussen de garantstellingen door de corporatie met de werkzaamheden van die verbonden onderneming en het aanvangstijdstip van die werkzaamheden;
- Het financieringsplan van de verbonden onderneming, waar in ieder geval is opgenomen welke partijen voor welk deel eigen vermogen of vreemd vermogen hebben verschaft, modaliteit van de leningen (herfinanciering);

- Een notitie waaruit blijkt dat het noodzakelijk is dat de corporatie vermogen toekent aan de verbonden onderneming, niet zijnde een kapitaalstorting (aandelen). De notitie moet een analyse bevatten van de rentabiliteit en de financierbaarheid van de verbinding en stappen waaruit moet blijken of dit al dan niet mogelijk is met eventueel alternatieven om problemen te voorkomen (bijv. afbouw).

2.2.3 Beoordelingsgronden

Een ontheffing wordt op grond van artikel 12 van het BTIV door de Aw uitsluitend verleend indien dat naar het oordeel van de Aw noodzakelijk is:

- a. Om te voorkomen dat de corporatie gehouden is om schulden van de betrokken verbonden onderneming te voldoen; of
- b. Ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestonden op het tijdstip waarop artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking is getreden (1 juli 2015) of
- c. Ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestaan op het tijdstip waarop een juridische scheiding wordt bewerkstelligd.

Dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat de financiële discipline die de toegelaten instellingen in normale gevallen moeten betrachten, in bijzondere gevallen zou leiden tot situaties die ongewenst zijn. Voorkomen moet worden dat toegelaten instellingen door het voldoen aan de financiële regels in een financiële situatie belanden waarin sanering aan de orde zou kunnen komen.

2.2.4. Interventies

Indien een corporatie geen ontheffing aanvraagt of geen ontheffing krijgt voor het verbod om vermogen te verschaffen aan een verbonden onderneming en desondanks toch vermogen verschaft aan een verbonden onderneming, handelt zij in strijd met artikel 21a van de Woningwet. Dit is onrechtmatig. De interventieladder van paragraaf 1.4 van de Beleidsregels is hierop van toepassing.

2.3 Besluit goedkeuren niet-DAEB werkzaamheden

2.3.1 Reikwijdte

Artikel 44c van de Woningwet bepaalt dat voornemens voor door toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen (hierna telkens gevat onder: toegelaten instellingen) te verrichten werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang onderworpen zijn aan de goedkeuring van de Aw. Indien de (voorgenomen) niet-DAEB investeringen van de toegelaten instelling niet op basis van het overgangsrecht in artikel II lid 10 van de Herzieningswet is uitgezonderd van het goedkeuringsvereiste van artikel 44c Woningwet, is in principe voorafgaande goedkeuring van de Aw vereist. De reikwijdte van de vergunningplicht kent evenwel enkele nadere wettelijke afbakening.

Dochters en verbindingen

Zo is het goedkeuringsvereiste niet van toepassing op niet-DAEB werkzaamheden die worden uitgevoerd door een woningvennootschap of anderszins een andere rechtspersoon dan de toegelaten instelling of de samenwerkingsvennootschap. Deze toets hoeft dus niet te worden doorlopen indien de activiteit wordt uitgevoerd door een dochter van een toegelaten instelling.

Onderhoud/renovatie

Voorts is op grond van de artikelen 41 en 42 van het Besluit geen goedkeuring vereist in geval de werkzaamheden bestaan uit:

- a) onderhoud/renovatie van niet-DAEB woongelegenheden van de toegelaten instelling (en onroerende en infrastructurele aanhorigheden) en
- b) onderhoud/renovatie van gebouwen met een bedrijfsmatige bestemming van de toegelaten instellingen (en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden) en
- c) werkzaamheden die uit a) of b) noodzakelijkerwijs voortvloeien, zoals verwerven, of sloop van onroerende zaken.

Herstructurering, Rotterdam-zuid en krimpgebieden

Goedkeuring is wel vereist, echter *zonder de markttoets*, in geval van werkzaamheden die te kwalificeren zijn als herstructurering, of welke worden uitgevoerd in Rotterdam-Zuid of in de krimpgebieden¹.

¹ In de Wet Maatregelen woningmarkt 2014 zijn deze gebieden onder art. 1.11 lid 2 nader geografisch gedefinieerd de deelgemeenten Charlois, Feijenoord en IJsselmonde van de gemeente Rotterdam, en in de gemeenten Appingedam, Beek, Bellingwedde, Brunssum, De Marne, Delfzijl, Eemshoek, Eemshoek, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Hulst, Kerkrade, Landgraaf, Loppersum, Maastricht, Meerssen, Menterwolde, Nuth, Oldambt, Onderbanken, Pekela, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Sluis, Stadskanaal, Stein, Terneuzen, Vaals, Valkenburg aan de Geul, Veendam, Vlagtwedde en Voerendaal.

In geval van herstructurering dienen de werkzaamheden plaats te vinden op grond die de corporatie vóór 1-1-2015 in eigendom had; in geval van duurzame erfpacht is het herstructureringregime niet van toepassing (zie art. 42 BTIV).

Herstructurering is een aanpak die eruit bestaat dat (o.a.) niet-DAEB investeringen worden gepleegd met als doel bepaalde wijken of gebieden aantrekkelijker te maken: de niet-DAEB investering als bijdrage aan de uitoefening van de kerntaak van de corporatie. Er is geen wettelijke begrenzing aan het aandeel niet-DAEB werkzaamheden in herstructureringsgebieden. Als herstructureringsactiviteiten kunnen worden beschouwd:

- sloop gevolgd door nieuwbouw dan wel herbouw of
- ingrijpende renovatie van reeds bebouwde grond in gebieden waar woningbezit van de toegelaten instelling is gelegen.

Het gaat in de kern om het transformeren van DAEB vastgoed naar niet-DAEB en van particulier bezit tot niet-DAEB vastgoed. Hieronder valt dus zowel het transformeren van eigen bezit, als het verwerven van onroerend goed wat initieel als DAEB te kwalificeren is.

Overgangsrecht

Op grond van het overgangsrecht (artikel II, lid 10 Herzieningswet) is het goedkeuringsvereiste niet van toepassing, indien met de uitvoering van de niet-DAEB investering vóór 1-7-2015 een aanvang is gemaakt, dan wel indien die aanvang is beoogd. Het Besluit bepaalt in artikel 17 uit welke stukken, aan te wijzen in de ministeriële regeling, dat moet blijken.

In artikel 5 van de Regeling is hier uitwerking aan gegeven. Deze houdt in dat

1. geen goedkeuring is vereist voor de bedoelde werkzaamheden waarmee door de toegelaten instelling vóór 1-7-2015 aantoonbaar een feitelijke aanvang is gemaakt;
2. de aanvang vóór 1-7-2015 geacht wordt te zijn beoogd indien
 - a. een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bedoelde werkzaamheden vóór 1-7-2015 is ingediend;
 - b. de vergunning is verleend doch nog niet onherroepelijk is en een aanvang van de werkzaamheden wordt gemaakt binnen de in de vergunning opgenomen termijn;

c. een schriftelijke overeenkomst waarin de toegelaten instelling een (financiële) juridische verplichting is aangegaan en waaruit blijkt dat de feitelijke aanvang van fysieke werkzaamheden ter plaatse binnen twee jaar na 1-7-2015 wordt beoogd. Prestatieafspraken met de gemeente of anderszins intentie-overeenkomsten zijn niet voldoende om hieraan te voldoen.

De termijn kan op verzoek van de corporatie worden verlengd. Een dergelijk verzoek wordt alleen in behandeling genomen, indien een aanvraag voor of de verlening van een gewijzigde omgevingsvergunning kan worden overlegd en indien onderbouwd wordt welke omstandigheden ertoe hebben geleid dat nog geen aanvang is gemaakt binnen de oorspronkelijke termijn. Het totaal van de oorspronkelijke termijn waarbinnen een aanvang gemaakt diende te worden, vermeerderd met de verlenging, kan niet hoger zijn dan 5 jaar.

De Aw kan het verzoek om verlenging van de termijn goedkeuren, indien:

- de Aw de verlenging noodzakelijk oordeelt om de werkzaamheden uit te voeren. De Aw zal alleen tot het oordeel kunnen komen dat van noodzaak sprake is, als de corporatie geen verwijt kan worden gemaakt van de vertraging, of de nadelen van het weigeren van de verlening disproportioneel zijn ten opzichte van het met de weigering te dienen belang; en
- de corporatie - indien reeds een vergunning was verleend - een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning voor hetzelfde voornemen overlegt; of
- de corporatie een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het voornemen overlegt, die is ingediend binnen de termijn van twee jaar als hierboven bedoeld.

De Aw zal een verzoek om verlenging overeenkomstig de (proces)vereisten van de Awb behandelen.

2.3.2 Klachtprocedure en in te dienen stukken

Verzoek om goedkeuring niet-DAEB werkzaamheden

Een verzoek om goedkeuring kan pas in behandeling worden genomen indien de termijn van 4 weken als bedoeld in art. 44c, lid 1 onder f, Woningwet ongebruikt is verstreken. De termijn van 4 weken als hier bedoeld vangt aan op de dag na de algemene bekendmaking dat de werkzaamheden door de corporatie of de samenwerkingsvennootschap worden uitgevoerd. Deze bekendmaking wordt gedaan door het college van B&W van de gemeente die de markttoets heeft uitgevoerd. Indien er wel binnen de termijn klachten van geïnteresseerde partijen zijn binnengekomen, kan het goedkeuringsverzoek niet eerder in behandeling worden genomen dan 8 weken na indiening van de klachten of zoveel eerder als de klachten zijn beoordeeld. Van binnengekomen klachten bij de Aw worden de betrokken gemeente en de aanvrager onverwijld in kennis gesteld.

Beoordeling klachten van geïnteresseerde partijen

De beoordeling van klachten door de Aw heeft betrekking op de vraag of de markttoets door de gemeente op een juiste wijze is uitgevoerd. Dergelijke klachten zijn enkel ontvankelijk als die gericht zijn op de handelwijze van de gemeente inzake de markttoets zoals die door de wet is voorgeschreven. Bijvoorbeeld in het geval dat derden geen kans hebben gehad om interesse kenbaar te maken (onvoldoende ruchtbaarheid of niet langs elektronische weg) of als derden op ontorechte gronden niet in aanmerking hebben kunnen komen voor het uitvoeren van de activiteit (wel voldoen aan gestelde voorwaarden en niet in aanmerking komen). Uitgangspunt is dat voorrang moet worden gegeven aan marktpartijen, dus

als bij een correcte uitvoering van de markttoets een marktpartij bereid lijkt de investering te doen, mag de gemeente het niet aan de corporatie toewijzen. Ingeval de Aw binnen 8 weken van indiening van de klacht oordeelt dat de markttoets door de gemeente onjuist is uitgevoerd, moet de Aw dit terugleggen bij de gemeente. De procedure zal dan overgedaan moeten worden. Ingeval de Aw binnen 8 weken na indiening van klachten als bedoeld, heeft laten weten dat de aanvrager (de corporatie) de werkzaamheden niet mag verrichten, vervalt de aanvraag om goedkeuring.

In te dienen stukken bij verzoek om goedkeuring niet-DAEB investering

Om de aanvraag van de corporatie om goedkeuring te kunnen beoordelen, dient een aantal documenten overlegd te worden. Dit betreft:

- een uitwerking van de werkzaamheden waar goedkeuring voor wordt gevraagd;
- een schriftelijke verklaring van het college van B&W van de gemeente waar de niet-DAEB werkzaamheden zullen worden uitgevoerd, waarin wordt verklaard dat overleg is gevoerd met andere gemeente(n) die een rechtstreeks belang hebben bij de voorgenomen niet-DAEB werkzaamheden;
- een afschrift van de algemene bekendmaking van het college van B&W, waarin wordt medegedeeld dat geen anderen dan de toegelaten instelling of de samenwerkingsvennootschap bereid zijn gevonden de werkzaamheden te verrichten, dat de toegelaten instelling of de samenwerkingsvennootschap niet is beoordeeld boven andere gegadigden, dat daarmee uitvoering van de werkzaamheden door de toegelaten instelling of de samenwerkingsvennootschap noodzakelijk is en de mededeling dat anderen die de werkzaamheden zouden kunnen willen verrichten, bezwaren daartegen binnen 4 weken ter kennis van de Aw kunnen worden gebracht;
- de zienswijze van de borgingsvoorziening op de bedoelde werkzaamheden.

De gemeenten worden geacht een rechtstreeks belang te hebben bij de voorgenomen niet-DAEB werkzaamheden, indien de betrokken corporatie feitelijk werkzaam is in die gemeente en/of met welke de gemeente die de markttoets uitvoert, een gezamenlijk volkshuisvestelijk beleid heeft vastgesteld.

2.3.3 Beoordelingsgronden

Nadat is vastgesteld dat het goedkeuringsverzoek voldoet aan de vereisten om in behandeling te kunnen worden genomen, wordt het verzoek inhoudelijk beoordeeld.

Beoordeling markttoets

De Aw controleert - indien de markttoets is vereist - of de markttoets, zoals geregeld in de wet, door de desbetreffende gemeente op correcte wijze is uitgevoerd. Getoetst wordt of door de gemeente op de door de wet voorgeschreven wijze is nagegaan of anderen dan de corporatie of de samenwerkingsvennootschap tegen de daartoe gestelde voorwaarden de bedoelde werkzaamheden bereid zijn te verrichten, waarbij in ieder geval een afschrift van de algemene bekendmaking langs elektronische weg is bijgevoegd. Bezien wordt of de corporatie (of de samenwerkingsvennootschap) niet is beoordeeld boven anderen, met name of aan alle betrokkenen tijdig dezelfde inlichtingen zijn verstrekt en dat wijzigingen van die voornemens of de voorwaarden waaronder zij zouden moeten worden uitgevoerd, aan ieder gelijkelijk bekend zijn gemaakt.

Indien klachten van derden zijn ingediend inzake de markttoets, betreft de Aw deze klachten zo nodig bij de beoordeling. De Aw kan bij de gemeente nadere informatie opvragen bij twijfel of de toegelaten instelling niet is beoordeeld ten opzichte van andere partijen.

Hoewel deze beoordeling van de markttoets overwegend procedureel is, dient de Aw ook te toetsen of de gemeente *in redelijkheid* de betrokken niet-DAEB werkzaamheden noodzakelijk kan achten voor de uitvoering van het (gemeentelijk) volkshuisvestelijk beleid. De Aw toets hier zeer marginaal, gericht op het tegenhouden van gevallen, waarin duidelijk is dat het noodzakelijkheidsoordeel ten onrechte gebruikt wordt om de uitvoering in handen van de corporatie te leggen.

Financiële toets

Bij niet-DAEB investeringen geeft de Aw in de goedkeuringsprocedure ook een financieel oordeel. Goedkeuring moet worden onthouden als de Aw hierin negatief oordeelt. Voor wat betreft de financiële toetsing kan de Aw zijn goedkeuring uitsluitend onthouden, indien naar zijn oordeel bij het verrichten van de niet-DAEB werkzaamheden, met inachtneming van de zienswijze van het WSW, onvoldoende financiële middelen beschikbaar zullen zijn om de DAEB werkzaamheden van de toegelaten instelling, te kunnen verrichten (art. 44c lid 3b van de Woningwet). De Aw toetst specifiek:

1. of bij het verrichten van die werkzaamheden, (als gevolg van bij ministeriële regeling op dat gebied te geven voorschriften) in voldoende financiële middelen beschikbaar zullen zijn om andere werkzaamheden van de toegelaten instelling die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang te kunnen verrichten, (art. 45 lid 1 b); en
2. of het rendement van die werkzaamheden voldoet aan de eisen gesteld in de regeling (art. 45, lid 1 a); en
3. de financiering van het project (art. 45 lid 2).

Naast de bovenstaande toets op projectniveau, toetst de Aw op programmaniveau ook of de financiële continuïteit van de toegelaten instelling als geheel voldoende gewaarborgd is (art. 45 lid 1 c). Deze toets die losstaat van deze goedkeuringsprocedure op projectniveau, wordt gevormd door de in hoofdstuk 1 van deze Beleidsregels beschreven oordeelsvorming over de financiële continuïteit van de corporatie in brede zin. Op het programmaniveau van de jaarlijkse dPi, waarin ook de niet DAEB investeringen zijn opgenomen, analyseert de Aw of de financiële positie na doorrekening als voldoende wordt beoordeeld (in termen van vermogen en liquiditeitsratio's), of er indicaties zijn van aantasting van maatschappelijk gebonden vermogen, of de risicobeheersing aanleiding geeft tot zorg en de verantwoording voldoende is en er dus geen beoordeling volgt die aangeeft dat er continuïteitsrisico's van betekenis worden voorzien. Onverlet een goedkeuring door de Aw van niet DAEB-investeringen op projectniveau, kan de jaarlijkse toets op de financiële continuïteit van de toegelaten instelling als geheel er dus toe leiden dat de beoogde en reeds goedgekeurde niet-DAEB investering vanuit dat bredere perspectief op programma-niveau toch niet gerealiseerd kan worden.

Ad. 1 het effect op de financiële positie van de niet DAEB-tak

Nadat de scheiding tussen DAEB en niet DAEB definitief geïmplementeerd is per 1 januari 2018, beoordeelt de Aw of bij het verrichten van de goed te keuren werkzaamheden voldoende financiële middelen beschikbaar zullen zijn om andere werkzaamheden van de toegelaten instelling die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang te kunnen verrichten (artikel 45 lid 1 b van het Besluit). De Aw toetst dan of de rentedekkingsgraad van de niet-DAEB tak tenminste 1,4 is en of de schulden van de niet-DAEB tak niet hoger zijn dan 50% WOZ-waarde van het in de niet-DAEB tak ondergebracht onroerend goed (artikel 20 lid 2 van de Regeling).

Ad. 2 het rendement van de niet-DAEB werkzaamheden

Indien blijkt de zienswijze van de borgingsvoorziening⁶ niet aannemelijk is dat het rendement van die werkzaamheden voldoet aan de eisen gesteld in de regeling (artikel 45, lid 1 a van het Besluit), dan onthoudt de Aw in ieder geval zijn goedkeuring. Bij huurvastgoed dient het bruto aanvangsrendement (BAR) minimaal 5,5% te bedragen. Bij koopvastgoed moet er een winstmarge van minimaal 5% zijn op de investering (artikel 20 lid 1 van de Regeling).

Ad 3. de financiering van het project

De financiering van het project moet voldoen aan de eisen daar voor gesteld in het artikel 13 van het Besluit. Daarin is limitatief bepaald met welke categorieën van financiële instellingen de toegelaten instelling transacties mag aangaan, zonder gebruik te maken van de borgingsvoorziening (artikel 44 lid 1 van het Besluit). Er zijn hierop twee uitzonderingen mogelijk, namelijk in geval het herstructureren betreft en indien de toegelaten instelling ten overstaan van de Aw, in een brief aannemelijk heeft gemaakt dat zij aan bovenstaande regel geen gevolg kan geven.

Indien toegelaten instellingen een vermogensscheiding moeten doorvoeren, moet een voorziening opgesteld worden die voldoet aan de artikelen 44 lid 2 tot en met 4ⁱⁱ van het Besluit. Dit aspect gaat spelen vanaf het moment dat de scheiding is doorgevoerd en na de introductie van de marktwaarde.

2.3.4 Interventies

Indien de Aw heeft vastgesteld dat de toegelaten instelling in strijd met de voorschriften van artikel 44c Woningwet heeft gehandeld, zijn de interventies als omschreven in par. 1.4 van de Beleidsregels van toepassing. Deze interventiebevoegdheden zijn ook van toepassing indien de Aw achteraf, na realisering van de niet-DAEB werkzaamheden door de toegelaten instelling, constateert dat in strijd is gehandeld met de goedkeuring of anderszins met artikel 44c van de wet.

Voetnoot ii

2. De toegelaten instelling stelt ten behoeve van toepassing van het eerste lid, tweede volzin, een voorziening in, ten laste waarvan zij een interne lening verstrekt, welke aan de niet-DAEB-tak ten goede komt. Op het rentepercentage van die lening is het bepaalde bij en krachtens artikel 10, tweede lid, onderdeel a, van overeenkomstige toepassing.

3. De voorziening, bedoeld in het tweede lid, bevat uitsluitend de netto-opbrengsten van vervreemdingen op 1 januari 2012 of nadien van woongelegenheden als bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdelen a en b, en artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet, verminderd met het per jaar aan die woongelegenheden toe te rekenen deel van de leningen, bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, welk deel verhoudingsgewijs gelijk is aan het quotiënt van het totaalbedrag van die leningen en dat van de WOZ-waarde van die woongelegenheden, welke totaalbedragen blijken uit de voor dat jaar vastgestelde balans van de toegelaten instelling. De voorziening bevat die aldus verminderde netto-opbrengsten voorts uitsluitend, voor zover er een batig saldo over het betrokken jaar is uit de verhuur en de vervreemding van woongelegenheden als bedoeld in de eerste volzin, bepaald op grond van waardering van die woongelegenheden tegen de marktwaarde. De eerste en tweede volzin zijn van overeenkomstige toepassing op de jaarlijks aan de voorziening toe te voegen middelen.

4. Op de aflossing van de lening, bedoeld in het tweede lid, is artikel 70, tweede lid, van overeenkomstige toepassing.

⁶ <http://www.wsw.nl/over-wsw/onze-visie-op/>

2.4 Het nemen van een besluit inzake het openbaar aanbieden van aandelen van toegelaten instellingen in een woningvennootschap

2.4.1. Reikwijdte

Artikel 27, eerste lid, onderdelen b en c, van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen een voorgenomen verkoop van aandelen in een dochteronderneming en /of de overdracht of overgang van de door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming ter goedkeuring aan de Aw moeten voorleggen.

2.4.2 In te dienen stukken

De corporatie dient bij de Aw een verzoek om goedkeuring van de voorgenomen verkoop of overdracht in. Bij het verzoek moet de corporatie de volgende stukken indienen:

- De intrinsieke waarde van de aandelen met overzicht van de bepaling van de waarde en de gehanteerde uitgangspunten. De bepaling van de intrinsieke waarde is gebaseerd op marktwaarde van de activa en de schulden. Deze bepaling van de intrinsieke waarde dient gevalideerd te worden door een registeraccountant.
- De voorgestelde verkoopprijs van de aandelen.
- Overzicht/notitie waarin de voorwaarden staan die bij het aangaan van de verbinding/deelneming met/in de rechtspersoon of vennootschap zijn gesteld/overeengekomen.
- Overzicht van financiële relatie tussen corporatie met de rechtspersoon/vennootschap, zoals leningen, kapitaalstortingen, garanties en zekerheden.
- Overzicht van financiële relatie tussen eventuele derde partijen met de rechtspersoon/vennootschap, zoals leningen, kapitaalstortingen, garanties en zekerheden.
- Overzicht dat inzicht geeft in de zeggenschap in de rechtspersoon/vennootschap en in de overige aandeelhouders en preferenties.
- Instemming overige aandeelhouders, indien aanwezig.
- Verklaring omtrent Gedrag (met betrekking tot financiële transacties/malversaties) van de koper.
- De 'waarde' die in de laatste jaarrekening de facto voor de aandelen is gehanteerd.

2.4.3 Beoordelingsgronden

De Aw keurt een vervreemding aan anderen dan toegelaten instellingen niet goed, indien:

- De voorgenomen verkoop er toe leidt dat de financiële continuïteit van de toegelaten instelling niet langer is gewaarborgd. Dit geldt tevens voor de verbinding (dochteronderneming);
- Die vervreemding geschiedt tegen een prijs die naar zijn oordeel onvoldoende overeenkomt met de intrinsieke waarde;
- De toegelaten instelling een lening of een garantie aan de dochtermaatschappij heeft verstrekt of voor haar schulden aansprakelijk is, en die vervreemding er toe zou leiden dat zij de helft of minder van de stemrechten in de algemene vergadering van de dochtermaatschappij overhoudt of
- Degene aan wie wordt vervreemd hem geen verklaring omtrent het gedrag kan overleggen.

2.4.4 Interventies

Indien een toegelaten instelling besluit zonder goedkeuring van de Aw aandelen openbaar aan te bieden, dan is dat besluit op grond van artikel 27, vierde lid, van de Woningwet nietig. Verder geldt de interventieladder, zoals opgenomen in paragraaf 1.4 van de Beleidsregels.

2.5 Het nemen van een besluit inzake de goedkeuring van een financieel reglement van toegelaten instellingen

2.5.1. Reikwijdte

Artikel 55a van de Woningwet bepaalt dat een toegelaten instelling een reglement opstelt om ervoor zorg te dragen dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. In het reglement moet in elk geval worden opgenomen binnen welke grenzen de aan haar financiële beleid en beheer verbonden risico's aanvaardbaar zijn, en welk beleid zij beoogt te voeren ingeval haar financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen. Het reglement heeft mede betrekking op de dochtermaatschappijen en op de samenwerkingsvennootschappen waarin zij volledig aansprakelijke vennote is.

Het reglement bevordert dat het financiële beleid en beheer van de toegelaten instelling en zijn dochtermaatschappij(en) dienstbaar is aan het bereiken van haar doelstellingen op het terrein van de volkshuisvesting en gericht is op het waarborgen van haar financiële continuïteit. Het reglement bevordert voorts het optimaal beheersen van financiële risico's en het voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van volkshuisvestelijk vermogen.

De bepalingen die ten minste dienen te worden opgenomen in het reglement zijn weergegeven in het Besluit en de Regeling. Deze bepalingen bevatten voorschriften ten aanzien van:

- de organisatie: o.a. de administratieve organisatie en interne risicobeheersing, de organisatiestructuur, vereisten aan RvT en doelstellingen van het financieel beleid en beheer;
- begroting en verantwoording: eisen aan een meerjarenbegroting en verantwoording over naleving en streefwaarden en prestatie indicatoren;
- inhoudelijke bepalingen rond derivaten en beleggingen: o.a. het type derivaat en belegging, de looptijd daarvan, de rating van tegenpartijen, de noodzakelijke liquiditeitsbuffer, toezicht belemmerende clausules en de model- en raamovereenkomsten van de nieuwe derivaten;
- overige bepalingen: o.a. procedures rond het vaststellen van het reglement.

2.5.2. In te dienen stukken

De Aw toetst of de door haar ontvangen reglementen financieel beheer van toegelaten instellingen en dat van dochtermaatschappijen voldoen aan de vereisten in het Besluit en de Regeling. Het toetsingskader publiceert de Aw voor 1 januari 2016 op de website. Naast vereisten uit het Besluit en de Regeling bevat dit toetsingskader een kwalitatieve invulling van voornoemde vereisten. Toegelaten instellingen moeten voor 1 januari 2017 een goedgekeurd reglement hebben. De toegelaten instellingen en hun dochtermaatschappij(en) kunnen hun reglementen vanaf 1 februari tot 1 september 2016 ter beoordeling voor te leggen aan de Aw. Het reglement dient tijdig en volledig te zijn ingediend voor de genoemde uiterste datum. Een on-

volledig reglement wordt niet in behandeling genomen - door de Aw.

2.5.3 Beoordelingsgronden

De Aw houdt toezicht op de naleving van deze wet- en regelgeving. Dit toezicht houdt in:

1. De goedkeuring van het reglement (voldoen aan de vereisten uit het Besluit en de Regeling)
2. De toetsing of feitelijk wordt gehandeld conform het reglement (naleving)
In het controleprotocol worden voor de naleving van het reglement aandachtspunten opgenomen voor de instellingsaccountant. Immers een toegelaten instelling moet zich houden aan zijn eigen voorschriften. Daarbij gaat het om een zogenaamde "materiële toets". Indien er afwijkingen ten opzichte van de eigen voorschriften geconstateerd worden dan neemt de instellingsaccountant dit op in een rapport van bevindingen.

Overgangsbepalingen

In artikel 45 en 46 van de Regeling zijn overgangsbepalingen opgenomen. Deze bepalingen zijn gericht op twee zaken, namelijk:

1. Wet- en regelgeving die geldt tot het moment dat het reglement van een toegelaten instelling en zijn dochtermaatschappij(en) is goedgekeurd
De Beleidsregels gebruik financiële derivaten en de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting blijven op een toegelaten instelling en zijn dochtermaatschappij(en) van toepassing tot het tijdstip waarop de Aw het reglement heeft goedgekeurd. Dit met uitzondering van het gewijzigde artikel 41 (van de Regeling), waardoor de ratingeis per 25 september 2015 is teruggebracht tot een "A" rating en daarmee gelijk is aan de eis voor beleggingen van minder dan 3 maanden;
2. Plannen van aanpak gericht op de afbouw van bepaalde posities of opheffen van bepaalde bepalingen
Toegelaten instellingen en dochtermaatschappij(en) die niet aan de beleidsregels derivaten en beleggingen voldeden hebben plannen van aanpak toegestuurd aan de Aw. De Aw monitort deze plannen. Indien de Aw meldingen van toegelaten instellingen of accountants ontvangt dat niet aan de voorschriften voor derivaten of beleggingen wordt voldaan door toegelaten instellingen of zijn dochtermaatschappijen dan zal de Aw interveniëren door het toepassen van zijn sanctiebeleid.

2.5.4. Interventies

De toegelaten instelling dient het reglement tijdig (voor 1 september 2016) aan de Aw aan te leveren. In geval de Aw constateert dat het reglement niet tijdig is ingediend of dat het tijdig ingediende reglement inhoudelijk niet voldoet aan de vereisten uit het Besluit en de Regeling kan de Aw de toegelaten instelling een aanwijzing geven om het reglement alsnog in te dienen of aan te passen aan het Besluit en de Regeling binnen een gestelde termijn. De Aw stuurt de toegelaten instelling een brief waarin staat op welke gronden het reglement niet voldoet aan het Besluit en de Regeling, evenals een termijn waarbinnen de toegelaten instelling opnieuw het reglement kan indienen. In deze brief wordt ook aangegeven dat dit de laatste mogelijkheid is om te komen tot een juiste en volledige aanpassing. Indien de toegela-

ten instelling niet tijdig of opnieuw een onjuist reglement toestuurt dan kan een last onder dwangsom worden opgelegd.

Bij geconstateerde overtredingen over de feitelijke naleving van het reglement kan de Aw interveniëren door het geven van een aanwijzing en het opleggen van een last onder dwangsom.

3 Bijdrageheffing toezichtkosten

De bekostiging van de diensten en activiteiten die met het toezicht zijn gemeoid, komen op grond van de Woningwet voor rekening van de toegelaten instellingen. In artikel 121 van het Besluit is een regeling opgenomen die aan de doorberekening van de kosten van het toezicht uitwerking geeft. De in redelijkheid te maken kosten voor adequaat toezicht worden jaarlijks door de minister in de begroting bekendgemaakt. Aldus vormen zij ook voorwerp van parlementaire goedkeuring.

De wettelijke grondslag voor de bijdrageheffing is geregeld in art. 61c van de Woningwet en art. 121 van het BTIV. In artikel 121 van het BTIV is de berekening van de hoogte van de bijdrageheffing vastgelegd.

3.1 Bepaling van het bedrag bij heffing toezichtkosten

Het bedrag voor de heffing voor de toezichtkosten wordt als volgt bepaald: de helft van de heffing wordt omgeslagen naar rato van het aantal woonegelegenheden en de andere helft naar rato van de totale WOZ-waarde van het bezit van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen in verhouding tot het landelijke totaal. Het aantal woonegelegenheden en de totale WOZ-waarde van het bezit van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen wordt bepaald op 31 december van het jaar voorafgaand aan het jaar waarover de bijdrage verschuldigd is en wordt gebaseerd op de gegevens zoals de corporatie die heeft opgegeven in de dVi. Wanneer er specifieke sanctie-instrumenten (aanwijzing, aanstellen toezichthouder) worden ingezet richting een toegelaten instelling, dienen de kosten daarvan door de betreffende individuele instelling te worden betaald.

3.2 Procedure rond vaststelling en betaling van de bijdrage

De Aw stelt per toegelaten instelling de bijdrageheffing voor de toezichtkosten vast en maakt deze uiterlijk op 1 oktober van het jaar waarover deze verschuldigd is bekend aan de toegelaten instellingen kenbaar. De bijdrage moet worden betaald binnen een maand na dagtekening van de bijdragebrief. Bij niet tijdige betaling treedt vanaf de datum van verstrijken, de verplichting tot het betalen van rente in werking, bepaald overeenkomstig afdeling 4.4.2. van de Awb. Indien er in het jaar voorafgaande aan het heffingsjaar een fusie heeft plaatsgevonden, dient de fusiedrager de bijdrage te betalen over het gezamenlijke aantal woningen van de fusiepartners. Heeft de fusie in het jaar voorafgaande aan het heffingsjaar op zodanig tijdstip plaatsgevonden dat geen aparte jaarstukken van de fusiepartners zijn opgemaakt, dan gelden uitsluitend de geconsolideerde jaarstukken als uitgangspunt voor de bepaling van de bijdrage.

Er zijn geen gronden voor kwijtschelding van de bijdrageheffing toezichtskosten.

4 Eindafrekening bijzondere projectsteun

In 2008 heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting de taak gekregen om de bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken uit te voeren. Uitgangspunt was dat voor corporaties in de 40 wijken per jaar extra financiële steun beschikbaar was voor activiteiten uit het wijkactieplan. De bijzondere projectsteun voor de wijkenaanpak is in 2013 afgeschaft. Er kunnen sinds 2013 geen nieuwe aanvragen worden gedaan voor bijzondere projectsteun. Er lopen tot op heden nog wel activiteiten door die voor 2013 met een projectplan zijn aangevangen. Zodra die activiteiten zijn afgerond, dienen corporaties een eindafrekening bijzondere projectsteun in te dienen bij de Aw op grond van artikel 3, eerste lid, van het Besluit mandaat Aw en aanwijzing toezichthouders Woningwet en WNT (Stcrt. 29 juni 2015, nr. 17887).

De eindafrekening bij verstrekte bijzondere projectsteun voor de wijkenaanpak bestaat in ieder geval uit een verklaring van het College van Burgemeester en Wethouders. Daarin moet vermeld staan in hoeverre de activiteiten, waarvoor de bijzondere projectsteun is verleend, daadwerkelijk zijn uitgevoerd. Als sprake is van vervangende dan wel aanvullende activiteiten, moeten deze expliciet in de verklaring van de gemeente worden betrokken. Het kan zijn dat de Aw daarnaast om een afschrift van de verantwoording aan de gemeente vraagt. Deze extra verantwoordingsverplichting wordt in het concrete geval gemotiveerd.

Indien na afronding van het project uit de verantwoording blijkt dat de activiteiten niet conform de steunbeschikking zijn gerealiseerd, en de geraamde kosten van de wel uitgevoerde activiteiten (inclusief de eventueel vervangende respectievelijke aanvullende activiteiten) minder bedragen dan 95% van de geraamde kosten waarop de steunverlening is gebaseerd, is de Aw gerechtigd tot evenredige terugvordering van het verleende steunbedrag.

Om die reden kan de Aw bij steunverlening een verplichting opleggen tot (financiële) verantwoording gekoppeld aan een accountantscontrole. De Aw beoogt niet een aparte verplichting in het leven te roepen om een accountantsverklaring op te stellen. De Aw gaat ervan uit dat de verantwoording, zoals die aan de gemeente wordt afgelegd door de corporatie, in principe is voorzien van een accountantsverklaring. Een afschrift hiervan kan dan volstaan. Indien dat niet het geval is, ligt het voor de hand dat de corporatie de (financiële) verantwoording koppelt aan de accountantscontrole van de jaarlijkse verantwoording over het jaar waarin de activiteiten zijn gerealiseerd.

Van de beleidsruimte inzake terugvordering maakt de Aw gebruik indien de omvang van de verstrekte subsidie aan een corporatie in een wijk substantieel lager is dan de daadwerkelijk gerealiseerde additionele inzet van die corporatie en indien het subsidiebedrag lager is dan de gerealiseerde subsidiabele additionele inzet van die corporatie in die wijk. Het doel van de steun (bevordering additionele inzet) is in die situatie immers gerealiseerd en de steun is volledig ten goede gekomen aan subsidiabele activiteiten, hetgeen met terugvordering in die situatie juist deels teniet zou worden gedaan.

Indien blijkt dat de corporatie feitelijk minder onrendabel heeft geïnvesteerd dan aan bijzondere projectsteun is ontvangen, wordt overgegaan tot terugvordering.

Het doel van de projectsteun voor de wijkenaanpak is het stimuleren dat de beoogde additionele inzet ook wordt gerealiseerd. Wat betreft de verantwoording ligt het accent daarom op de vraag of de voorgenomen activiteiten zijn gerealiseerd; dit biedt corporaties de ruimte om de verkregen bijzondere projectsteun onderling te herverdelen.

De Aw wil een redelijke verhouding waarborgen tussen enerzijds de omvang van de werklast van zowel de Aw als de corporatie bij de afhandeling van de verantwoording over de toegekende steun, en anderzijds de financiële baten en

risico's die bij de steuntoekenning aan de orde zijn. Daarom wordt een ondergrens van € 50.000,- bepaald, waaronder aan de steuntoekenning geen bijzondere (verantwoordings)verplichtingen worden verbonden. Deze lichtere verantwoordingsvereisten nemen echter niet weg, dat ook deze steunbesluiten correct moeten worden nageleefd.

Handhavingsmaatregelen

Als de Aw van mening is dat de corporatie niet voldoet aan de in de subsidietoekenning opgenomen verplichtingen, kan tot wijziging of intrekking van de subsidie en terugvordering van de reeds uitgekeerde gelden worden overgegaan. De Algemene wet bestuursrecht biedt daarvoor mogelijkheden. Tevens kan de Aw gebruik maken van de interventies conform de interventieladder in paragraaf 1.4 van de Beleidsregels.

Bijlage

1 Bepaling volkshuisvestelijk vermogen en risico

Normen en bronnen in de beoordelingsmethodiek (publicatie volgt op de website www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

Bijlage Bepaling VHV en risico in verslagjaar 2015 en prognosejaren 2016-2020

1.1 Nadere waardering balansposten uit verslagjaar 2015

Materieel vaste activa in exploitatie

De Aw hanteert de bedrijfswaarde op basis van een voortgezette verhuurexploitatie als grondslag voor de waardering van materieel vaste activa (MVA) in exploitatie (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging). De Aw hanteert deze grondslag zowel voor het bezit dat is gekwalificeerd als DAEB, als voor bezit dat zich hiervoor niet kwalificeert (niet-DAEB). De bedrijfswaarde is de contante waarde van de aan de afzonderlijke complexen van de corporatie toe te rekenen geschatte toekomstige kasstromen. Voor de berekening van de bedrijfswaarde van de afzonderlijke complexen heeft de corporatie een zekere bandbreedte in zowel de gekozen uitgangspunten, zoals inrekenen verkoop, levensduur, parameters (verwachte huurstijging en toekomstige inflatie) alsook de toerekening van uitgaven aan afzonderlijke complexen. De Aw past de in Bijlage 5 van de ministeriele regeling bedoelde Verantwoorde bedrijfswaarde aan, om te komen tot de in de methodiek gebruikte waarderinggrondslag volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. De waarden die na de aanpassing ontstaan, zijn goed vergelijkbaar omdat ze op dezelfde toegespitste grondslag zijn gebaseerd.

De Aw hanteert hierbij een zeven-stappen aanpak.

1. Moment van disconteren

De Aw veronderstelt dat de exploitatiekasstromen gemiddeld halverwege het jaar binnenkomen. Indien de corporaties anders hebben gedisconteerd, wordt dit bijgesteld.

2. Verkoopportefeuille

Als uitvloeisel van de gekozen grondslag bedrijfswaarde op basis van voortgezette verhuurexploitatie (woongelegenheden) wordt de bedrijfswaardeopgave aangepast indien corporaties verkoop hebben ingerekend.

3. Parameters

De stijgingsparameters voor inflatie zijn exogene variabelen. De Aw leidt uit externe bronnen de inflatieverwachting af. Deze wordt voor alle corporaties gehanteerd. De huurstijging is deels afhankelijk van de inflatieverwachting en deels van het beleid van de corporatie. Het beleid van de corporatie zelf is mede afhankelijk van de marktmogelijkheden, maar ook van de formele mogelijkheden (wetgeving). De Aw hanteert een bandbreedte bij de eventuele aanpassing van de stijgingsparameter van de corporatie. Voor de eerste vijf prognosejaren levert dit een marge op ten opzichte van de inflatieverwachting. Vanaf het zesde jaar hanteert de Aw hiervoor de inschatting van het evenwichtsniveau voor de inflatie. Voor de beheer- en onderhoudskosten hanteert de Aw vanaf het zesde jaar de sectorparameters zoals door WSW is vastgelegd (evenwichtsniveau inflatie plus 0,5%). Ook voor huurderiving onderkent de Aw een bandbreedte. Voor de eerste vijf jaren is deze bandbreedte groter dan voor de periode daarna. Als discountofactor hanteert de Aw de door WSW voorgeschreven discountofactor.

4. Levensduur

De Aw neemt de levensduur van de corporatie over tenzij deze aanmerkelijk hoger is dan hetgeen andere corporaties opgeven. Voor het deel dat de levensduur de bandbreedte overschrijdt, wordt deze bijgesteld, tenzij uit eerdere onderzoeken is

gebleken dat de afwijking samenhangt met specifieke kenmerken van de portefeuille. De Aw maakt bij deze vergelijking gebruik van een aantal kenmerken van de vastgoedportefeuille.

5. Restwaarde

Exclusief de opgegeven deelportefeuille sloop uniformeert de Aw de restwaarde voor de niet in de slooppportefeuille opgenomen woongelegenheden. In eerder onderzoek vastgestelde situaties waarbij correcties vanwege erfpacht hebben plaatsgevonden, worden hierbij betrokken.

6. Lastenniveau

De Aw confronteert het lastenniveau voor de verhuureenheden dat uit de bedrijfswaarde kan worden afgeleid, met sectorcijfers en met de aangeleverde kasstroomprognoses. Indien het niveau niet plausibel is in relatie tot de kasstroomprognose voor de eerste vijf jaar, een extrapolatie van de beheerkosten voor de resterende periode en sectorcijfers voor onderhoud voor de resterende periode, wordt rekening houdend met een bandbreedte, het niveau aangepast. Hierbij kan ook rekening worden gehouden met in eerder onderzoek vastgestelde bevindingen met betrekking tot het lastenniveau in de bedrijfswaarde.

7. Verhuurdersheffing

De Aw bepaalt rekening houdend met de levensduur van de portefeuille, de door het Rijk vastgestelde heffingspercentages en de door de corporatie opgegeven waarde, de contante waarde van de verhuurdersheffing. Deze waarde is niet lager dan de door de corporatie opgegeven waarde. De door de Aw aangepaste bedrijfswaarde is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het bezit van de corporatie.

Deelnemingen

Bij verbindingen die betrekking hebben op de exploitatie van onroerende zaken wil de Aw ook voor het bezit in exploitatie in de betreffende verbindingen de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde hanteren als waarderingsgrondslag. Indien naar voren komt dat de waardering van het vastgoed van de verbindingen hoger is dan de door de Aw gehanteerde normwaarden, zal de Aw de waardering van de verbindingen aanpassen. De eventuele aanpassing werkt door in de post deelnemingen.

Langlopende schulden

De langlopende leningen van woningcorporaties die primair werkzaam zijn op de markt voor sociale huurwoningen, worden voor de beoordeling tegen rentabiliteitswaarde gewaardeerd. De omvang van de rentabiliteitswaardecorrectie van de leningenportefeuille, zoals in de balans opgenomen, wordt ontleend aan de door de corporatie verantwoorde rentabiliteitswaardecorrectie in bijlage 5 van de Regeling. De Aw gaat bij de waardering van de leningenportefeuille uit van hetzelfde disconteringspercentage als bij de bedrijfswaarde.

Een eventueel in de balanspost langlopende schulden opgenomen agio wordt niet betrokken in de bepaling van de rentabiliteitswaarde. Ook waarderingscorrecties voor embedded derivaten worden gecorrigeerd bij de bepaling van de rentabiliteitswaarde.

1.2 Vermogensbepaling ten behoeve van analyse solvabiliteit

De modelmatige analyse van de solvabiliteit wordt gebaseerd op de dVi 2015 die de Aw uiterlijk 1 juli 2016 ontvangt. Op basis van de (nadere) waardering van alle balansposten wordt het saldo van de waarde van de activa minus de waarde van de passiva (exclusief eigen vermogen) bepaald, waardoor het volkshuisvestelijke vermogen wordt vastgesteld.

De indeling van en rubricering binnen de balans van een woningcorporatie is vastgelegd in de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze indeling is overgenomen in de betreffende bijlagen bij de ministeriele regeling en is uitgangspunt voor de Aw. De Aw krijgt via de dVi zowel de enkelvoudige als de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening. De enkelvoudige balans vormt het vertrekpunt bij de bepaling van het vermogen en het risico. De enkelvoudige balans biedt namelijk direct zicht op de bezittingen en schulden van de corporatie. Bij de nadere analyse van balansposten zal ook gebruik worden gemaakt van gegevens die uit de geconsolideerde balans kunnen worden afgeleid dan wel uit de verstrekte toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening in de dVi.

1.3 Risicobepaling bij de analyse solvabiliteit

Door middel van de risicobeoordeling wordt het vermogen bepaald dat aanwezig moet zijn om met 95% zekerheid de risico's op te vangen. Bij de financiële beoordelingsmethodiek vormt de onzekerheid over de toekomstige kasstromen een belangrijke factor. Er is een bepaalde mate van onzekerheid over de te verwachten hoogte van het volkshuisvestelijk vermogen. Om hiermee rekening te houden, dient het risico te worden bepaald. In principe wordt voor elke balanspost afzonderlijk de hoogte van het risico bepaald dat verbonden is aan de realisatie van de waarde van de betreffende balanspost. Hierbij gaat het alleen om de neerwaartse risico's. De risicobepaling is gebaseerd op de 'value-at-risk'-benadering. Daar waar de benodigde gegevens ontbreken om deze benadering toe te passen, is een praktische oplossing gekozen. Voor de beoordeling op basis van de verantwoordingsinformatie en zonder extra informatie als uitvloeisel van een nader onderzoek heeft de Aw de beschikking over een beperkt aantal gegevens. Dit betekent dat sommige risico's niet al te gedifferentieerd kunnen worden uitgewerkt. De Aw kiest dan een voorzichtige benadering, waarbij het neerwaartse risico vrij hoog wordt geschat. In het nader onderzoek kan het risico worden aangepast op basis van informatie van de corporatie, voor zover dit past binnen de door de Aw gekozen benadering en uitgangspunten. Dit laat onverlet dat er nog risicosignaleringen kunnen blijven optreden uit hoofde van de andere toezichtonderwerpen.

Risicogebieden

Bij het vaststellen van het totale risico in het kader van de solvabiliteitsbeoordeling onderscheidt de Aw de volgende risicogebieden:

- exploitatie woongelegenheden (voortgezette verhuur)
- exploitatie overig vastgoed
- onroerende zaken verkocht ondervoorwaarden
- financiering en financiële instrumenten
- deelnemingen
- beleggingen en andere financiële activa
- grondposities (met of zonder bouwbestemming)
- aangegane verplichtingen koopwoningen
- aangegane verplichtingen bouw huurwoningen
- overige verplichtingen

De risicogebieden zijn voor het overgrote deel rechtstreeks verbonden met bepaalde balansposten en daarmee met het volkshuisvestelijk vermogen. Ze dekken alle activiteiten van de corporatie met een substantieel risico, uitgezonderd de voorgenomen activiteiten, zoals investeringen en verkopen.

Risicobronnen

De Aw onderscheidt drie risicobronnen:

- marktrisico
- macro-economische ontwikkelingen
- operationele risico's.

Marktrisico

Dit betreft het risico dat door een negatieve marktontwikkeling de waarde van (niet) woongelegenheden of de opbrengst van grondposities, effecten, niet verkochte gereedgekomen koopwoningen (voorraden), de productie van nieuwbouw koop (reeds aangegane verplichtingen), rechten op de terugkoop van woningen lager is dan verwacht. Het concept van 'value at risk' is hierbij ook gebruikt. De ontwikkeling van de koopprijs wordt door de Aw meegenomen onder de marktrisico's en niet onder de macro-economische risico's. In de uitwerking van het waarderisico heeft de Aw voor de zelfstandige woongelegenheden DAEB de verhouding tussen de huur en de WOZ-waarde gebruikt als indicator om het marktrisico te differentiëren. In gebieden waar de verhouding huur/ WOZ-waarde een laag percentage laat zien, gaat de Aw uit van een lager marktrisico dan in gebieden waar deze verhouding een hoger percentage laat zien. De achterliggende gedachte hierbij is dat het percentage iets zegt over de verhouding tussen de deelmarkten huur en koop. Bij een laag percentage zal het voor huurders minder makkelijk en economisch minder rationeel zijn om de oversteek naar de koopsector te maken. De kans dat de huurmarkt verslechtert, wordt daarom kleiner geacht dan in het geval dat de verhouding huur/ WOZ-waarde aanmerkelijk hoger ligt. Voor overige wooneenheden (waaronder studentenkamers en onzelfstandige verzorgingseenheden) is uitgegaan van een generiek risico dat gegeven de aard van dit bezit wat hoger is gesteld. Op basis van informatie over de kamermarkt in de belangrijkste studentensteden kan het percentage voor overige wooneenheden neerwaarts worden bijgesteld. Voor woongelegenheden niet-DAEB is uitgegaan van een generiek risico dat hoger is vastgesteld gegeven het meer marktconforme karakter van dit segment. Voor niet-woongelegenheden is ook uitgegaan van een generiek risico dat gegeven het karakter van dit bezit, met veelal markthuren ook hoger is gesteld.

Voor het niet-DAEB-deel van de niet-woongelegenheden wordt nog een extra opslag gehanteerd. Voor grondposities en voorraden wordt een afzonderlijk risicopercentage gerekend. Bij de productie van nieuwbouw verkoop is de portefeuille waar verplichtingen voor zijn aangegaan, geschat. Voor deze portefeuille is het risicopercentage (van de geraamde stichtingskosten) bepaald. Het marktrisico met betrekking tot de balanspost onroerende zaken onder voorwaarden en de balanspost VOV-verplichtingen houdt rekening met een prijsschok in de koopmarkt en het verschil in doorwerking die een prijsschok op de rechten en de verplichtingen heeft. Daarnaast wordt voor de nog niet doorverkochte voorraad een afzonderlijk marktrisico gehanteerd.

Macro-economisch risico

Het macro-economisch risico betreft de kans dat door economische ontwikkelingen (inflatie, rente) de komende vijf jaar de waarde van bezittingen of schulden lager of hoger uitpakt dan verwacht. De benadering is ten behoeve van het solvabiliteitsbeoordeling uitgewerkt voor de balansposten sociaal vastgoed in exploitatie, commercieel vastgoed in exploitatie en langlopende schulden. Deze drie posten maken ook het overgrote deel van de balans uit (eigen vermogen buiten beschouwing latend).

De focus is hierbij met name gericht op de onzekere kasstromen in de bedrijfswaarde en de onzekerheid met betrekking tot de renteontwikkeling. Op basis van historische reeksen is bepaald wat met een 95% kans de ongunstige ontwikkeling van respectievelijk inflatie, bouwkosteninflatie en rente voor de eerst komende vijf jaren is. Voor wat betreft rente wordt er een onderscheid gemaakt tussen geborgde en ongeborgde financiering. Voor de inflatie en de bouwkosteninflatie is voor de periode vanaf jaar zes aangenomen dat de kasstromen zich op het evenwichtsniveau (respectievelijk inflatie en inflatie plus 1%) zullen gaan ontwikkelen. Het contante waarde-effect van de veranderde kasstromen wordt als risicobedrag meegenomen.

Voor wat betreft de rente wordt nagegaan of het renteniveau bij (her)financieringen en conversies in de eerste vijf jaar bij het 'slecht-weerscenario' (95% kans) boven het gehanteerde discontoniveau uitkomt. De resulterende bedragen voor het macroeconomisch risico voor respectievelijk inflatie, bouwkosteninflatie en rente kunnen niet zonder meer bij elkaar worden opgeteld. Het betreffen afhankelijke risico's. In de optelling van de risicobedragen wordt daarom rekening gehouden met de correlatie.

Operationeel risico

Dit betreft het risico van een verlies door inadequate of falende interne processen, mensen of systemen of door externe gebeurtenissen. Dit risico kan in vele verschillende vormen naar voren komen en is lastig op voorhand te meten en te rapporteren. Wel hangen de risico's uiteraard af van de omvang van de activiteiten en kan aangegeven worden in welke omstandigheden (bijvoorbeeld kwaliteit van het risicobeheer, professionaliteit van de organisatie) het risico groter of kleiner is. In de modelmatige analyse is daarom gekozen voor een vrij globale uitwerking. In het kader van risicogericht toezicht kunnen er ook meer kwalitatieve signalen met betrekking tot de sturing en risicobeheersing bij corporaties zijn die reden zijn voor nader onderzoek.

Bij de analyse van de solvabiliteit neemt de Aw bij de bepaling van het operationeel risico de risicogebieden exploitatie van het vastgoed, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, VOV-verplichtingen, deelnemingen, grondposities, voorraden, aangegane verplichtingen koop en huur en treasury mee. Op basis van een vergelijking van de netto variabele lasten in de laatste drie kasstroomprognoses wordt bezien hoe stabiel het niveau van deze lasten is (focus op tegenvallende ontwikkeling).

Afhankelijk van de mate van stabiliteit wordt een risicobedrag bepaald op basis van de contante waarde van de netto variabele lasten. Bij de bepaling van het basisbedrag wordt rekening gehouden met het feit dat niet alle variabele lasten (overhead) in de kasstromen van de bedrijfswaarde worden opgenomen, en met de hoogte van deze kasstromen. Bij de uitwerking van het risico voor deelnemingen is er tevens voor gekozen om via het operationele risico de andere risico's (markt en macro-economisch) mee te nemen. De beschikbare informatie biedt onvoldoende ruimte om voor deze post fijnmazig de afzonderlijke risico's weer te geven. Indien corporaties risicodragend participeren in andere corporaties (bijvoorbeeld achtergestelde leningen), wordt de post voor 100% als operationeel risico aangemerkt. De waarde van de balansposten immateriële vaste activa en de latente belastingvorderingen wordt voor 100% als operationeel risico aangemerkt.

Totaalrisico

Het totaalrisico is de resultante van de drie risicobronnen die hiervoor zijn beschreven. Omdat het om onafhankelijke risico's gaat, kan niet volstaan worden met een simpele optelling. Bij onafhankelijke risico's vindt optelling plaats door eerst de afzonderlijke bedragen te kwadrateren, vervolgens op te tellen en dan de wortel van deze telling te nemen. In de risicobepaling wordt met een zekerheidsgrens van 95% gewerkt.

Echter indien de marktwaarde van de portefeuille minder dan 150% bedraagt van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde dan wordt het risicobedrag verhoogd met 5% van het geüniformeerde balanstotaal. De mogelijkheid om extra woningen te verkopen bij tegenvallende ontwikkelingen teneinde extra opbrengsten te genereren, wordt dan onvoldoende aanwezig geacht (c.q. vraagt een te grote inbreuk op het beginsel van volkshuisvestelijke continuïteit).

Vpb-beklemming

Voor de Vpb-beklemming ten behoeve van de solvabiliteitsbeoordeling wordt uitgegaan van de contant gemaakte raming van de Vpbkasstromen voor de eerste vijf jaren.

1.4 De analyse draagkracht vermogen in relatie tot de voorgenomen activiteiten

De analyse van de voorgenomen activiteiten heeft betrekking op de verhouding tussen de beschikbaar komende middelen om na het verslagjaar 2015 activiteiten te ondernemen en het beslag op middelen dat voortvloeit uit de voorgenomen activiteiten. De prognoseperiode omvat een vijfjaarsperiode (2016 - 2020). De analyse van de voorgenomen activiteiten brengt in feite in beeld de passendheid van de voornemens in relatie tot de financiële mogelijkheden (draagkracht vermogen).

Een woningcorporatie kan ten opzichte van de beschikbare middelen voornemens hebben die een te groot beslag leggen op deze middelen. Deze toets vindt zowel in het derde prognosejaar als het vijfde prognosejaar plaats. De beoordeling wordt gebaseerd op de dPi over de periode 2016 - 2020 die de Aw uiterlijk 15 december 2015 ontvangt. De startpositie voor deze analyse is het vermogen per ultimo 2015 zoals dat bij de analyse solvabiliteit over het verslagjaar 2015 is bepaald. Ten behoeve van de analyse van de financiële passendheid van de activiteiten wordt vergelijkbaar aan de benadering bij de solvabiliteit, het vermogen bepaald dat aanwezig moet zijn om met 95% zekerheid de risico's op te kunnen vangen en de Vpb-beklemming.

1.5 Vermogensbepaling in de prognose

Prognose beschikbare middelen

De balansposities die zijn bepaald ten behoeve van de berekening van de vermogensstartpositie, vormen mede de basis voor de prognose van de beschikbare middelen. In de methodiek wordt alleen rekening gehouden met het rendement dat voortvloeit uit de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en de rentabiliteitswaarde.

In geval van vastgoed exploitatieverbindingen kan de nader vastgestelde waarde van het vastgoed hierbij worden betrokken in samenhang met de wijze waarop de verbindingen zijn gefinancierd. Deze beperking is niet alleen ingegeven door het feit dat het rendement bij veel activa- en passivaposten onduidelijk, onzeker of afwezig is, maar met name door het feit dat de balansposten volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en de rentabiliteitswaarde het meest bepalend zijn. Als verwacht rendement op deze posten wordt de gehanteerde discontovoet bij de waardering gebruikt. De discontovoet maal de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde levert een positieve bijdrage aan de beschikbare middelen in de prognosejaren. De discontovoet maal de rentabiliteitswaarde levert een negatieve bijdrage aan de beschikbare middelen.

Voorgenomen activiteiten

De voorgenomen activiteiten hebben betrekking op mutaties in het bezit in exploitatie (woongelegenheden en nietwoongelegenheden) van de toegelaten instelling (en gelieerde verbinding). Het gaat om achtereenvolgens: nieuwbouw, aankoop, verkoop, woningverbetering en sloop. Activiteiten die voortvloeien uit de exploitatie van het bestaande bezit (beheer en onderhoud), zijn al betrokken bij de waardering van het vastgoed, behoudens de lasten die niet begrepen zijn in de waardering (overhead). Het hiermee gemoeide bedrag wordt elk jaar ten laste van het vermogen gebracht.

Activiteiten die samenhangen met projectontwikkeling worden ook meegenomen in de mate waarin ze voor rekening en risico van de toegelaten instelling (en gelieerde verbinding) worden uitgevoerd. Op deze wijze kan er toch indirect een rendement ontstaan op andere balansposten (voorraden en onderhanden werk). Financieringsactiviteiten die de resultante zijn van de exploitatie van de bestaande portefeuille en de programmering (voorgenomen activiteiten), worden ook meegenomen.

Hierbij is het van belang of het gaat om geborgde (samenhangend met DAEB-activiteiten) dan wel ongeborgde (samenhangend met niet-DAEB-activiteiten) financiering. Ten behoeve van de koppeling tussen activiteiten en bestedingseffecten zijn de activiteiten nader gespecificeerd.

In de beoordeling hanteert de Aw de volgende uitgangspunten:

- De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en rentabiliteitswaarde ultimo 2015 genereren een vast rendement tijdens de prognosejaren gelijk aan het disconto waarmee de waardering heeft plaatsgevonden. De nader bepaalde volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van de exploitatieverbinding kan hierbij worden betrokken in samenhang met de wijze van financiering.
- De vastgestelde saneringsheffing en de niet in de bedrijfswaarde begrepen lasten (zonder een andere dekking) geven direct vermogenseffecten
- Investerings in woongelegenheden bestemd voor de (sociale) verhuur kunnen gepaard gaan met zogenaamde onrendabele investeringen. De Aw gaat bij de waardering van deze investeringen uit van een voortgezette verhuurexploitatie.
- Investerings in niet-woongelegenheden (onder andere maatschappelijke investeringen) kunnen gepaard gaan met onrendabele investeringen.
- Verkoop van bestaand bezit (desinvesteringen) zal over het algemeen leiden tot positieve vermogenseffecten omdat de waarde waarvoor de bestaande portefeuille is gewaardeerd (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde), is gebaseerd op voortgezette verhuur. Verkoop van teruggekochte verkoop onder voorwaarden bezit (of vergelijkbare constructies) wordt anders benaderd. Hierop worden nauwelijks meer vermogenseffecten geboekt.
- De sloop van eenheden in de bestaande portefeuille kan leiden tot negatieve vermogenseffecten.
- De Aw gaat ervan uit dat transacties tussen de toegelaten instelling en een gelieerde verbinding in de prognoseperiode geen vermogenseffect opleveren.
- Investerings in de productie verkoop nieuwbouw (voor rekening en risico toegelaten instelling of een gelieerde verbinding) kunnen winst opleveren en tot een positief vermogenseffect leiden. De Aw zal echter terughoudend zijn met het inrekenen van winst in de prognose.
- De financieringsbehoefte (inclusief renteconversies) die een uitvloeisel is van de vervalkalender van de leningenportefeuille ultimo 2015, de exploitatie van de bestaande voorraad en de programmering van investeringen en desinvesteringen (inclusief projectontwikkeling), kan vermogenseffecten oproepen. Vanaf 2016 wordt de kasstroom die voortvloeit uit de verhuurders- en de saneringsheffing, betrokken bij de bepaling van de financieringsbehoefte. De aan te trekken financiering wordt gewaardeerd tegen dezelfde discontofactor als het vastgoed. Het vermogenseffect is mede afhankelijk van het al dan niet aanwezig zijn van renteaftspraken en de borgbaarheid van de financieringsbehoefte. In geval van afspraken honoreert de Aw in beginsel alleen vermogenseffecten als deze gebaseerd zijn op een maximaal te betalen rente en looptijden van leningen die niet vanwege de geldgever zo maar opgezegd kunnen worden.
- De mutaties in de vastgoedportefeuille (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) en in de leningenportefeuille (rentabiliteitswaarde) krijgen ook een jaarlijks rendement toegerekend gedurende de prognosejaren.
- Op basis van het voor 2015 geldende wettelijke kader zal de Aw de vennootschapsbelasting betrekken bij de bepaling van het beslag op middelen. De opgave van de corporatie met betrekking tot de vennootschapsbelasting wordt hier als uitgangspunt genomen.

1.6 Risicobepaling

De risicobronnen markt, macro-economisch en operationeel zoals deze bij de analyse solvabiliteit zijn gebruikt, blijven ook hier van kracht. Wat verandert, is dat er risicogebieden bij komen en afvallen. Dit hangt samen met de aard van de analyse. In de analyse van de voornemens staan de activiteiten centraal en in de analyse solvabiliteit de financiële positie op balansdatum, rekening houdend met alleen de harde verplichtingen. Daarnaast kan als gevolg van de activiteiten, de financiële omvang van een risicogebied wijzigen. Ook hier dient rekening mee te worden gehouden bij de bepaling van het risico in de prognoseperiode. Als in de vermogensbepaling geen rekening is gehouden met het effect van transacties tussen de toegelaten instelling en een gelieerde verbinding, worden in de risicobepaling deze transacties ook niet meegenomen. Onderstaand wordt per risicobron uiteengezet wat de kern is van het verschil bij de bepaling van het risicobedrag in vergelijking met de benadering zoals die is gehanteerd bij de analyse solvabiliteit.

Marktrisico

Het marktrisico voor de vastgoedportefeuille wordt op dezelfde manier bepaald. Alleen de verandering van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van de deelportefeuilles in de prognosejaren leidt via weging tot een ander risicobedrag ten opzichte van het risico ultimo 2015. Voor zowel prognosejaar drie als jaar vijf wordt het risicobedrag bepaald. Het marktrisico voor effecten, grondposities, de verkoop van de voorraden en verkoop onder voorwaarden blijft bestaan maar het marktrisico voor aangegane verplichtingen koopwoningen verdwijnt. Hiervoor komt in de plaats de geraamde productie nieuwbouw verkoop in de vijf prognosejaren. Daarnaast wordt het marktrisico bij de verkoop van eenheden uit de bestaande voorraad toegevoegd (prijrisico). Rekening houdend met de opgegeven activiteiten wordt voor zowel jaar drie als jaar vijf het risicobedrag bepaald.

Macro-economisch risico

Het risico vanwege een inflatieschok en een bouw- en onderhoudskosten-inflatieschok wordt voor de vastgoedportefeuille in jaar drie en jaar vijf van de prognoseperiode op dezelfde manier uitgewerkt als bij de bepaling voor de analyse solvabiliteit.

De risicogebieden financiering (nieuwe financieringsbehoefte vanwege de voorgenomen activiteiten en renteconversies), nieuwbouw, sloop en verbetering (omzet) worden toegevoegd aan de risicobepaling. Voor zowel jaar drie van de prognose als voor jaar vijf wordt het risicobedrag bepaald. Bij de financieringsbehoefte (en de renteconversies) heeft dit betrekking op het verschil tussen de verwachte rente en de rente uitgaande van een 'slecht-weerscenario' in geval er geen afspraken zijn gemaakt over de financieringsbehoefte en de renteconversies. Indien de afspraken en de daarop gebaseerde rentabiliteitswaardecorrectie niet gebaseerd zijn op de maximaal te betalen rente en over een periode die door de geldgever vervroegd kan worden afgelost, kan de beoordelingswijze bij de vermogensbepaling tot gevolg hebben dat er over deze afspraken toch een risico wordt bepaald.

Hierbij wordt rekening gehouden met het onderscheid tussen geborgde en ongeborgde financiering. Het verschil in rente, gekapitaliseerd in de rentabiliteitswaardecorrectie, wordt als risicobedrag toegevoegd. Op basis van de productieraming van de corporatie kan het inflatierisico over de investeringen worden bepaald. Ook dit aldus bepaalde bedrag wordt toegevoegd aan het risicobedrag. Bij de bepaling van het totaal macro-economisch risico wordt rekening gehouden met samenhangen tussen risico's.

Operationeel risico

Het risicopercentage voor de stabiliteit van de netto variabele lasten wordt ontleend aan de analyse solvabiliteit. Hetzelfde geldt voor het risico met betrekking tot de

belastingvorderingen en de immateriële vaste activa. De benadering van de verbindingen (exclusief de activiteiten in de verbinding) wordt afgeleid van de analyse solvabiliteit over het verslagjaar 2015. Bij het operationeel risico treasury wordt ook informatie uit de prognoses gebruikt om het risicobedrag vast te stellen voor jaar drie en jaar vijf. Voor het overige wordt teruggegrepen op de analyse solvabiliteit over het verslagjaar 2015.

Het operationeel risico vanwege verplichtingen (grond, koop, huur) verschuift voor een deel naar investeringen in de nieuwbouw van huur- en koopwoningen. De benadering is overigens vergelijkbaar als bij de verplichtingen, alleen de horizon is anders bij de beoordeling van de financiële passendheid van de voornemens (prognosejaar drie en einde prognoseperiode). Ook voor geraamde aankopen, te slopen eenheden en verbeteringsuitgaven wordt een operationeel risico gehanteerd.

Het operationeel risico vanwege de verkoop bestaand bezit wordt ook meegenomen. Het risicobedrag wordt steeds zowel voor jaar drie als voor jaar vijf bepaald.


Totaalrisico

Het totaalrisico is de resultante van de drie risicobronnen die hiervoor zijn beschreven. Omdat het om onafhankelijke risico's gaat, kan niet volstaan worden met een simpele optelling. Bij onafhankelijke risico's vindt optelling plaats door eerst de afzonderlijke bedragen te kwadrateren, vervolgens op te tellen en dan de wortel van deze telling te nemen. In de risicobepaling wordt met een zekerheidsgrens van 95% gewerkt. Echter indien de marktwaarde van de portefeuille (op basis van een slecht weer scenario) minder dan 150% bedraagt van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde dan wordt het risicobedrag verhoogd met 5% van het geüniformeerde balanstotaal.

De mogelijkheid om woningen te verkopen bij tegenvallende ontwikkelingen ter compensatie van deze ontwikkelingen wordt dan onvoldoende aanwezig geacht (c.q. vraagt een te grote inbreuk op het beginsel van volkshuisvestelijke continuïteit).

Beklemming vennootschapsbelasting

De beklemming heeft betrekking op de contante waarde van het bedrag dat de corporatie op basis van de voortgezette exploitatie de eerstkomende vijf jaar, na de periode (2020) waar de beoordeling betrekking op heeft, verschuldigd is aan vennootschapsbelasting. Hiertoe wordt een extrapolatie gemaakt van de gemiddeld opgegeven VPB-kasstroom voor de periode 2018 - 2020.



Dit is een uitgave van de

Inspectie Leefomgeving en Transport

Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
088 489 00 00

www.ilent.nl

@inspectieLenT

December 2015