



Beleidsregels financieel toezicht Autoriteit woningcorporaties 2015

9 juli 2015
ILT-2015/49939

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Het navolgende betreft de vaststelling van Beleidsregels financieel toezicht Autoriteit woningcorporaties 2015, als bedoeld in artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht

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. De Aw houdt integraal toezicht op de corporaties. Dat betekent dat de Aw toeziet op de rechtmatigheid, governance, integriteit en financieel toezicht houdt op de corporaties.

Het zelfstandig bestuursorgaan CFV is met ingang van 1 juli 2015 van rechtswege opgehouden te bestaan. De Beleidsregels 2015 van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (hierna te noemen: CFV) zijn vanaf dat moment dan ook komen te vervallen. Dat betekent onder andere dat de hoofdstukken Adviestaken, Projectsteun, Sanering, Bijdrageheffing en Bijzondere projectsteun (met uitzondering van de Eindafrekening bijzondere projectsteun) zijn vervallen.

Op 1 juli 2015 treden de Beleidsregels financieel toezicht van de Aw in werking. Vanaf dat moment vervangen deze Beleidsregels de Beleidsregels 2015 van CFV. Deze beleidsregels gaan alleen over het financieel toezicht en niet over het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit. De Aw heeft in de Herzieningswet per 1 juli 2015 de volgende nieuwe taken betreffende het financiële toezicht gekregen:

- Het goedkeuren van verbindingen.
- Het verlenen van ontheffing voor toekenning van vermogen aan een verbinding, anders dan via aandelen of via een interne lening.
- Het houden van toezicht op de financiering van werkzaamheden.
- Het goedkeuren van voorgenomen niet-DAEB werkzaamheden.
- Het beoordelen van het reglement financieel beleid en beheer (en reglement inzake sloop, klachtmogelijkheden).

Deze nieuwe taken worden nader uitgewerkt door de Aw. Het beleid omtrent deze onderwerpen publiceert de Aw te zijner tijd op zijn website en worden opgenomen in de Beleidsregels 2016 van de Aw.

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, 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 BTIV staan de toezichttaken en de handhavingsmaatregelen die aan de autoriteit zullen worden gemandateerd.

De huidige wettelijke grondslag voor de werkzaamheden van de Aw is gebaseerd op de artikelen 60 tot en met 61c van de Woningwet. In de Woningwet is aangegeven dat op onderdelen nadere regels gesteld worden bij algemene maatregel van bestuur. Deze zijn verwoord in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV, Stb. 2015, nr. 231). In artikel 123 van het BTIV staan de bevoegdheden omschreven die de minister mandateert aan de Aw. Dit is gebeurd in het Besluit mandaat Aw en aanwijzing toezichthouders Woningwet en WNT (Stcrt. 29 juni 2015, nr. 17887). Voor zover de Aw beoordelingsruimte toekomt bij de invulling van zijn bevoegdheden/ taken met betrekking tot het



financieel toezicht, vult zij die oordeelsruimte in met deze Beleidsregels financieel toezicht Aw.

Hoofdstuk 1 gaat over het financieel toezicht en het financieel toezichtproces. Hoofdstuk 2 van de beleidsregels gaat in op de zes domeinen waarop de Aw financieel toezicht houdt. Hoofdstuk 3 behandelt de bijdrageheffing voor de toezichtkosten. Hoofdstuk 4 gaat over de Eindafrekening bijzondere projectsteun. Vanwege het belang van transparantie en openbaarheid van toezichtinformatie wordt hier in hoofdstuk 5 apart aandacht aan besteed.

1. Het financieel toezicht

De Aw bewaakt vanuit het publieke belang en door onafhankelijk financieel toezicht, 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. Het financieel toezicht van de Aw is gebaseerd op een zestal principes, namelijk:

- risicogericht;
- professioneel;
- slagvaardig;
- transparant;
- samenwerkend;
- onafhankelijk.

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

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

- kwaliteit van informatie;
- kwaliteit van risicobeheer;
- behoud maatschappelijk gebonden vermogen;
- liquiditeit;
- financiering;
- solvabiliteit.
- 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 toezicht als een continu proces, waarbij toezicht steeds gebruik maakt van alle beschikbare informatie en signalen. Hierbij worden ook toezichtbevindingen uit voorgaande jaren betrokken en informatie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna te noemen: WSW), waar de rechtsvoorganger CFV informatieprotocollen 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 voortbestaan van corporaties in beeld te krijgen, heeft de Aw een risicodetectiesysteem ontwikkeld. Op basis van evaluatie en nieuwe ontwikkelingen die van invloed zijn op het risicoprofiel van de sector of individuele corporaties, is het denkbaar dat voor 2015 enkele signaalpunten 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 uiteindelijk voor 1 november van elk jaar een oordeel op over de financiële positie van iedere corporatie. Dit oordeel wordt vastgelegd in een toezichtbrief. De toezichtbrieven worden na hoor- en wederhoor 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 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 financieel 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 toezichttaak goed uit te kunnen voeren, worden jaarlijks prognose- en verantwoordingsgegevens bij corporaties opgevraagd via CorpoData. Dat is een samenwerkingsverband tussen de Aw en WSW om de gegevensopvraag zo gestructureerd en efficiënt mogelijk te laten verlopen. Door deze samenwerking in de uitvraag van de gegevens, 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 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.

Corpodata

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 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: RvT), 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.

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.

In de volgende paragrafen van dit hoofdstuk wordt het toezichtproces uitgewerkt. Hoofdstuk 2 gaat in op de inhoudelijke uitwerking van de zes toezichtdomeinen.

1.1 Financieel toezichtproces

Het financieel toezichtproces richt zich met name op zaken waar de Aw op korte dan wel middellange termijn risico's ziet die de continuïteit van de corporatie in gevaar kunnen brengen.

Toezicht is een continue cyclus van zien, begrijpen, interveniëren en monitoren. Het toezicht is nooit af, maar een dynamisch beoordelingsproces.

Zien

Meest basic is het continue verzamelen en ontvangen van informatie om een zo betrouwbaar mogelijk en integraal beeld te verkrijgen van de corporatie in perspectief van haar activiteiten en de daarmee samenhangende risico's: het 'zien'. Corporaties leveren informatie aan via de dPi/ dVi, maar daarnaast wordt voortdurend informatie ontvangen vanuit andere bronnen, zoals monitoring maatregelen en verbeterplannen, gevoerde gesprekken met de corporatie, andere toezicht activiteiten (bijvoorbeeld derivaten), andere toezichthouders en WSW.

Begrijpen

Vanuit de ontvangen informatie worden corporaties voortdurend integraal beoordeeld. Dat begint met het "begrijpen" van de activiteiten in samenhang met de financiële positie en de risico's.

Het toezicht vindt risico-gericht plaats waarbij via een dashboard per toezichtdomein signalen zijn opgenomen. Die signalen geven aan of er een kans is dat zaken niet goed zitten bij de betreffende corporatie. Daarnaast wordt in dit proces ook gesteund op eerdere beoordelingen en daaruit voortvloeiende maatregelen alsmede op ontvangen informatie uit andere bronnen. Wanneer de Aw op basis van de beoordeling (onderzoek) van de toezichtdomeinen met de op dat moment beschikbare informatie geen reden heeft om te veronderstellen dat de risico's op korte of middellange termijn de continuïteit van de corporaties in gevaar kunnen brengen, zal dat als zodanig worden verwoord.

Het beoordelen van corporaties vindt primair plaats in de vorm van een bureau-onderzoek, maar wordt, afhankelijk van de signalen en risico's, uitgebreid en verdiept met gesprekken met de corporatie om te komen tot een goede beoordeling. Bij corporaties met een grote complexiteit hanteert de Aw bovendien een "on site"-benadering, waarin de corporatie de toezichthouder moet overtuigen in hoeverre de corporatie 'in control' is.

Interveniëren

Wanneer op basis van de signalen en onderzoek de omvang van de risico's zodanig wordt ingeschat dat de financiële continuïteit op kortere of middellange termijn in gevaar is of kan komen, intervenieert de Aw. Afhankelijk van de problematiek wordt via een toezichtbrief vastgelegd welk type interventie (maatregel, verbeterplan of herstelplan) de Aw noodzakelijk vindt en op welk toezichtdomein dit betrekking heeft. In de toezichtbrief worden de risico's benoemd en de opgelegde maatregelen vastgelegd. Wanneer een interventie opgelegd wordt, bespreekt de Aw dit ook altijd en licht dit toe aan het bestuur van de corporatie. Vervolgens is de corporatie aan zet om de noodzakelijke verbeteringen te gaan doorvoeren.

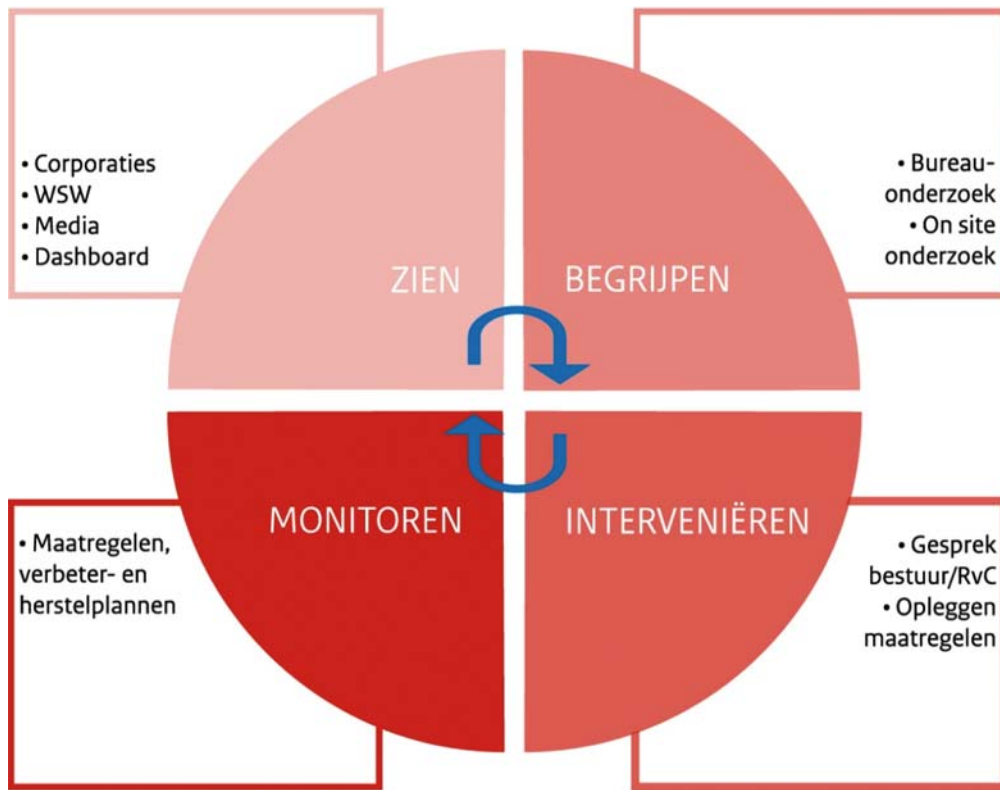
Monitoren

De Aw volgt de acties nauwgezet die de corporatie onderneemt om tot herstel te komen. Via periodieke rapportages en gesprekken wordt de voortgang vastgesteld. Wanneer na het uitbrengen van de toezichtbrief nieuwe feiten of verhoogde risico's worden geconstateerd, kan dat reden zijn om, na een nieuwe beoordeling, de intensiteit van toezicht aan te passen op basis van de voortgang van genomen maatregelen door de corporatie.

Onderneemt de corporatie onvoldoende actie om tot effectivering te komen van de maatregelen dan

wel voert de corporatie maatregelen uit die het risico eerder vergroten dan verkleinen dan overweegt de Aw handhavingsmaatregelen op te leggen.

Het financieel toezichtproces



1.2 Risicoselectie

Toezichtcapaciteit en -expertise is schaars. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt. Dit gebeurt door alle onder toezicht staande corporaties voorafgaand aan de risicoanalyse, in te delen naar toezicht aanpak: grote corporaties (systeemgericht toezicht) en de rest van de corporaties signaalgericht. Indien er aanleiding voor is, kunnen ook andere corporaties systeemgericht worden onderzocht. De indeling wordt jaarlijks geactualiseerd en bij tussentijdse ontwikkelingen (onder andere sterke groei van een corporatie) wordt eveneens beoordeeld of een bijstelling van de indeling nodig is.

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.

Alle andere corporaties worden met behulp van signaalgericht toezicht beoordeeld. De beoordeling 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 reden zijn voor een onderzoek.

1.3 Signaalgericht toezicht

De aangeslagen signaleringspunten van het dashboard zijn het startpunt voor onderzoek door een toezichthouder, naast de punten die uit de laatste beoordeling 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 en op de maatregelen die deze risico's mitigeren. In hoofdstuk 2 worden de domeinen van financieel toezicht beschreven.

1.4 Systeemgericht toezicht

Systeemgericht toezicht is niet beperkt tot de signaleringspunten van het dashboard. Systeemgericht toezicht richt zich op corporaties waar gezien de omvang van de activiteiten toezicht nodig is 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 financiële risico's, 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 toezichthouder moeten overtuigen dat hij/zij 'in control' is.

Bij systeemgericht 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?

1.5 Beoordelingen

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 toezichthouder een reflectie op de uitkomsten van het beoordelingsproces. Uiterlijk 1 november 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 financiële positie van de corporatie. De nadruk ligt dan op maatregelen zonder een precieze uitspraak over de financiële 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, de risicobeheersing 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 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 toezichthouder 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 toezichthouder 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 toezichthouder 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 toezichthouder 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 financiële continuïteit, wordt het verscherpt toezicht teruggebracht naar regulier toezicht.

1.6 Interventies financieel toezicht

In de interventieladder, opgenomen aan het eind van deze paragraaf, wordt een koppeling gelegd tussen de interventies en de indeling van het financieel toezicht in twee fasen:

- regulier toezicht;
- verscherpt 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 raad van commissarissen (hierna te noemen: RvC) 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 toezichthouder 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 financiële continuïteit 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. De Aw kan ook een verbeterplan opleggen. 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 voortdurende onvoldoende.
- De Aw heeft ernstige zorgen of twijfels over het functioneren van de governance binnen de corporatie (inclusief de rol van RvT/ RvC).
- 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/ RvC 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.

Fasen van toezicht

In het toezicht zijn twee fasen te identificeren die oplopen in intensiteit van toezichtaandacht en in de zwaarte van interventies. De in het schema opgenomen interventies is niet limitatief.

Toezichtfase	Interventies
Regulier toezicht	Ad hoc nadere inlichtingen (met of zonder accountantsverklaring)
	Periodieke gegevensopvraging
	Gesprek met de bestuurder
	Gesprek met de controller
	Gesprek met de RvT/ RvC
	Informatie uitwisseling met andere toezichthouders of WSW
	Periodieke rapportageplicht (monitoring)
	Specifieke aanvullende informatie gericht op verbeteren geconstateerde onvolkomenheden
	Het geven van (bestuurs)verklaringen door de corporatie met door de Aw verlangde do's en dont's (vetorecht op rechtshandelingen van corporatie bij tekortschieten gegevensverstrekking)
planRegulier toezicht	Eisen fit and proper test (aspirant) bestuurder/ commissaris
	Opleggen maatregel tot het maken en uitvoeren van een verbeterplan (bij gebrek aan medewerking kan een aanwijzing worden opgelegd) Geven van een aanwijzing Benoemen van een extern toezichthouder (passief op actief) Opleggen last onder dwangsom indien de corporatie in strijd handelt met een gegeven aanwijzing of met de maatregel dat een extern toezichthouder (passief of actief) is aangesteld
Verscherpt toezicht	Opleggen maatregel tot maken en uitvoeren van een herstelplan (bij gebrek aan medewerking kan de Aw een aanwijzing geven) Geven van een aanwijzing Onthouden van compensatie Opleggen van een bestuurlijke boete
	Publicatie van de plaatsing onder verscherpt toezicht
	Het entameren van een aansprakelijkstelling van de veroorzaker(s) van het wanbeleid
	Benoemen externe toezichthouder (passief of actief) Opleggen last onder dwangsom indien de corporatie in strijd handelt met een gegeven aanwijzing of met de maatregel dat een extern toezichthouder (passief of actief) is benoemd
	Onthouden van compensatie Opleggen bestuurlijke boete
	De minister kan de rechter verzoeken om de corporatie onder bewind stellen
	De minister kan de toelating intrekken

1.7 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

De Aw heeft deze maatregelen op grond van artikel 61, lid 5, van de Herzieningswet. 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 financieel beleid en beheer, dat het voortbestaan van de corporatie in financieel opzicht 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 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, stuurt CorpoData een rappelbrief met daarin een termijn van twee weken om alsnog de gevraagde informatie in te dienen. Indien de gevraagde informatie dan nog niet ontvangen is, 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 óf 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.
- of 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.
- 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.

Het onthouden van compensatie

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.

2. Zes domeinen van financieel toezicht

De Aw houdt risicogericht toezicht op de financiële positie van de corporaties. Vanuit een zestal invalshoeken (toezichtvelden) voert de Aw het toezicht uit. Daarbij richt de Aw zich primair op de korte termijn (liquiditeit) en op de langere termijn (de solvabiliteit). Daarnaast 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 risicobeheer (financieel risicobeheer). Daarbij richt de Aw zich in het bijzonder op de kwaliteit van de financiële verantwoording. 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 mogelijke risico's op weglek maatschappelijk gebonden vermogen.

2.1 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 Aw gaat er van uit 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 Aw is van mening dat er in dergelijke gevallen onvoldoende basis is voor actualisering van de risicoanalyse c.q. het risicoprofiel.

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 zonodig 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 CorpoData-index¹;
- de realisatie-indices laten slechte scores zien;
- fluctuaties in prognoses netto variabele lasten;
- twijfels over de verankering van de programmering, zoals:
 - aansluiting met de intern goedgekeurde meerjarenbegroting;
 - ramingen van stichtingskosten;
 - verkoopopbrengsten;
 - activeringen.

De signaleringen worden meegenomen in het onderzoek als het signaalbeeld aanleiding geeft tot verder onderzoek. Tijdens het onderzoek moet de toezichthouder 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?

2.2 Behoud 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 behoud van het 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

¹ CorpoData-index. Op basis van het meerjarige 'aanleveringsgedrag' van corporaties, komen een beperkt aantal corporaties in beeld die data aanleveren van onvoldoende kwaliteit (cijfermatige consistentie of aansluiting met beleid), waarbij tevens een risico wordt gezien bij de kwaliteit van de interne sturing en verantwoording.

² Op basis van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ruim 45 miljard euro. Op basis van marktwaarde ruim 139 miljard euro.

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



van groot belang dat extern toezicht op het behoud 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;
- groot verlies overige activiteiten dan wel hoog niveau van lasten op leefbaarheid en overige organisatiekosten (functionele w/v).

De signaleringen worden meegenomen in het onderzoek (paragraaf 1.1 Toezichtproces). Tijdens het onderzoek moet de toezichthouder 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?

2.3 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 bestuurders en medewerkers. Interne governance is het samenspel van bevoegdheden die de integere en professionele besluitvorming in organisaties op een transparante wijze bevordert. Interne 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 'behoud 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 niet-Daeb activiteiten;
- financieringsbehoefte niet-Daeb activiteiten;
- omvang van de materiële vaste activa in exploitatie⁴ als percentage van het volkshuisvestelijk balanstotaal;
- soft controls;
- duidelijke sturing vanuit missie, visie en strategie;
- goed functioneren van intern toezicht;
- toegesneden set aan beheersingsinstrumenten (informatievoorziening en risicobeheer);

⁴ Is gelijk aan de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde.



- leiderschapsstijl 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.

De signaleringen kunnen aanleiding geven tot een nader onderzoek. (Paragraaf 1.1. Toezichtproces). Tijdens het onderzoek moet de toezichthouder 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)?

2.4 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 van de individuele corporaties. Verder kijkt de Aw ook naar de financiering van corporaties, omdat WSW alleen kijkt naar de financiering van corporaties die deelnemer zijn bij WSW. WSW kijkt niet naar de financiering van alle corporaties.

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.

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 een uitslagbrief).

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.

Signalen die bij dit toezichtdomein onder andere van belang zijn:

- de rentedekkingsgraad (ICR);



- de exploitatiekasstroom gedeeld door rentelasten en genormeerde aflossing (DSCR genormeed);
- de lange schulden gedeeld door leegwaarde, marktwaarde en volkshuisvestelijke exploitatiewaarde;
- de financieringsbehoefte niet-Daeb;
- het renterisico;
- de nominale schuld per gewogen verhuureenheid;
- aanhouden liquiditeitsbuffer van 2%. (voor de andere onderdelen van het derivatentoezicht geldt een andere aanpak. Deze wordt onderstaand geschetst).

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 reglement 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 elimineren uit de contracten. Hiervoor hebben corporaties in 2014 een plan van aanpak opgesteld en aangeleverd aan CFV (nu:Aw). Deze plannen zijn beoordeeld door CFV (nu Aw) en corporaties is verzocht om voortvarend uitvoering te geven aan de genoemde maatregelen. Corporaties dienen aan te tonen dat zij alle mogelijkheden zijn nagegaan en zo mogelijk hebben uitgevoerd om de toezichtbelemmerende bepalingen in de contracten te elimineren. De Aw monitort de uitvoering van de maatregelen, mede op basis van een door corporaties eind 2014 opgegeven actuele stand van zaken. Daar waar het de corporatie niet is gelukt om de bepalingen uit de contracten te elimineren, dient de corporatie zich te blijven inspannen om de bepalingen te elimineren 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 elimineren. Corporaties die nog contracten met toezichtbelemmerende bepalingen hebben, worden in 2015 standaard in het reguliere beoordelingsproces nader onderzocht op de voortgang van de genomen maatregelen.

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 tegenspartijen 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 2014 zijn in 2015 beschikbaar. Bij geconstateerde overtredingen intervenueert de Aw in 2015, 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 BTIV, dienen corporaties die financiële derivaten gebruiken, daarvoor een liquiditeitsbuffer aan te houden die ten minste groot genoeg is om de uit de derivaten-



portefeuille 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 BTIV wordt voldaan. Indien daar niet aan wordt voldaan, dient dit onmiddellijk bij het 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 2015 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.

De Aw beoordeelt de opzet van de interne organisatie rondom financiële derivaten en informeert de corporatie en de minister omtrent zijn bevindingen. Bij de beoordeling van de opzet van de interne organisatie wordt een risicogerichte aanpak gehanteerd.

De beoordeling van de interne organisatie 2015 is risicogericht ingevuld door bij een geselecteerd aantal corporaties nader onderzoek te verrichten. De wijze waarop de Aw het nader onderzoek in 2015 uitvoert, is on site. Bij deze corporaties worden diverse stukken betreffende de interne organisatie opgevraagd en worden interviews gehouden met het financieel management, bestuur en RvC.

2.5 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 waarderings.

Correcties kunnen worden uitgevoerd op de volgende onderwerpen:

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

Bij het toezichtdomein 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 vermogensbepaling te kunnen opvangen.

De vermogensbepaling heeft betrekking op de Vennootschapsbelasting (Vpb). Onder 'bepaling' 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 bepaling) 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 toezichthouder 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 bijlage 1 wordt de verdere uitwerking van de analyse van de solvabiliteit weergegeven.

2.6 Draagkracht vermogen op basis van voorgenomen beleid

De draagkracht van het vermogen geeft aan in hoeverre de beleidsvoornemens van de corporatie (huurbeleid, nieuwbouw, 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 te krap huurbeleid uitvoert, waardoor de corporatie op middellange termijn (peilmoment jaar drie en jaar vijf) onvoldoende financiële buffer bezit om risico's op te vangen.

Bij het toezichtdomein 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 toezichthouder 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 bijlage 1 wordt de verdere uitwerking van de analyse van draagkracht vermogen in relatie tot de voorgenomen activiteiten weergegeven.

3. Bijdrageheffing toezichtkosten

De bekostiging van de diensten en activiteiten die met het toezicht zijn gemoed, komen op grond van de Woningwet voor rekening van de toegelaten instellingen. In artikel 121 van het BTIV 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 CFV 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 werklust 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 handhavingsmaatregelen in het kader van het financieel toezicht, bijvoorbeeld in de vorm van een aanwijzing.



5. Openbaarheid

De Aw is van mening dat het ontsluiten van informatie van grote betekenis is voor het functioneren van het systeem en in het bijzonder voor de verbetering van de checks en balances in de sector. Dit laatste is van groot belang voor het (extern) financiële toezicht. De Aw gaat vanwege de belangen van derden, zoals huurders en gemeenten, zoveel mogelijk over tot actieve openbaarmaking. De website is daarbij het centrale communicatiemiddel ondersteund met actieve nieuwsverspreiding en het gebruik van social media. Verzoeken om informatie worden getoetst aan de in de Wet openbaarheid bestuur (Wob) opgenomen criteria voor openbaarmaking. Het Wob principe 'openbaarheid, tenzij ...', is voor de Aw leidend bij de behandeling van de verzoeken. Op basis hiervan zijn voor de verschillende processen protocollen opgesteld:

Actieve openbaarmaking

- Het sectorbeeld en onderzoeken gemaakt op verzoek van BZK worden aan de minister aangeboden. De Aw maakt deze rapportages vervolgens openbaar door plaatsing op de website.
- Het jaarverslag wordt door de Aw zelf openbaar gemaakt.
- De Aw houdt een actueel overzicht bij met corporaties die onder verscherpt toezicht staan op de website.
- De toezichtbrieven worden na hoor- wederhoor openbaar gemaakt door plaatsing op de website.
- Nieuwsberichten gericht op informeren stakeholders, op nalevingscommunicatie en op gedragsveranderingen bij corporaties.

Passieve openbaarmaking

- Voor corporaties geldt dat de jaarlijkse verantwoordingsgegevens, exclusief bijlage IV Bezoldiging bestuur, in beginsel openbaar zijn. Op grond van het Burgerlijk Wetboek (BW) geldt voor stichtingen en verenigingen een openbaarmakingsplicht. Bij de indiening van de dPi-gegevens kan door de corporatie gemotiveerd worden aangegeven of er gegevens bij zijn die als bedrijfsgevoelig moeten te worden aangemerkt. Bij de beoordeling van een eventueel Wob-verzoek kan de Aw dit in zijn afweging betrekken. Wordt bij de indiening van de prognosegegevens door de corporatie niet gemotiveerd aangegeven dat er sprake is van gegevens waarvan het vertrouwelijke karakter zich verzet tegen openbaarmaking, dan gaat de Aw er in principe vanuit dat er geen sprake is van vertrouwelijke gegevens.
- Rapportages of andere producten en publicaties van de Aw die gebaseerd zijn op onderliggende gegevens die kenbaar zijn uit de jaarstukken, zijn in beginsel openbaar. Ook als dergelijke gegevens individueel herleidbaar zijn. Immers, als de gehanteerde (individuele) gegevens al publiek zijn en de beoordelingsmethodiek is kenbaar via de beleidsregels, dan kunnen de uitkomsten van bewerkingen en/ of analyses niet als vertrouwelijk worden beschouwd.
- Concept verbeter-/herstelplannen
Wanneer de Aw financiële risico's constateert, wordt in het kader van regulier toezicht een corporatie verzocht een verbeterplan op te stellen ter versterking van de financiële positie en ter beperking van de risico's. Van corporaties onder verscherpt toezicht verlangt de Aw een herstelplan met maatregelen gericht op het herstel van de financiële continuïteit en het voorkomen van sanering.
In de fase van totstandkoming van een verbeter-/herstelplan is het voor goed en effectief toezicht noodzakelijk dat de toezichthouder 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.
- Vastgestelde verbeter-/herstelplannen
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.

Publiceren van besluiten

In het kader van de toezichthoudende taak van de Aw past dat besluiten worden gepubliceerd, zodat bekendheid wordt gegeven aan de wijze van uitvoering van deze taak. De Aw maakt de volgende besluiten op zijn website openbaar:

- Beslissingen op bezwaar.



Om onevenredige benadeling van (de) belanghebbende(n) te voorkomen, houdt de Aw bij de openbaarmaking rekening met de weigeringsgronden van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). De Aw beziet in dat kader onder meer of de openbaar te maken documenten kunnen worden geschoond van bedrijfsvertrouwelijke of privacygevoelige informatie. De Aw stelt belanghebbende(n) in het besluit in de gelegenheid om binnen vijf werkdagen na dagtekening van het besluit aan te geven welke informatie volgens hen bedrijfsvertrouwelijk is dan wel welke informatie op een andere WOB-grond niet voor openbaarmaking in aanmerking komt.

Publiceren van besluiten tot oplegging van handhavingsmaatregelen

De Aw maakt handhavingsmaatregelen actief openbaar, omdat actieve openbaarmaking het effect van die maatregelen sterk kan vergroten. Het gaat om de volgende besluiten tot handhaving:

- het geven van een aanwijzing;
- het aanwijzen van toezichthouders;
- het bepalen dat rechtshandelingen van een corporatie aan voorafgaande goedkeuring van de Aw zijn onderworpen;
- het opleggen van een last onder dwangsom;
- het onthouden van compensatie;
- het opleggen van een bestuurlijke boete.

In het besluit tot oplegging van de handhavingsmaatregel, stelt de Aw (de) belanghebbende(n) schriftelijk op de hoogte van zijn voornemen om het besluit over 14 dagen openbaar te maken. Dit biedt (de) belanghebbende(n) de gelegenheid om binnen 14 dagen een voorlopige voorziening te vragen. Indien (de) belanghebbende(n) geen voorlopige voorziening vraagt/vragen, maakt de Aw het besluit tot oplegging van de handhavingsmaatregel na 14 dagen openbaar op de website. Indien (de) belanghebbende(n) een voorlopige voorziening vraagt/vragen om de publicatie van de handhavingsmaatregel te voorkomen, gaat de Aw alleen over tot publicatie van de handhavingsmaatregel nadat de voorzieningenrechter een voor de Aw gunstige uitspraak heeft gedaan.

Indien de voorzieningenrechter het publicatiebesluit schorst en (de) belanghebbende(n) bezwaar maakt/maken tegen de opgelegde handhavingsmaatregel, maakt de Aw ook de beslissing op het bezwaar tegen de handhavingsmaatregel niet openbaar. Pas als de rechter in het bodemgeschil een voor de Aw gunstige uitspraak heeft gedaan, dan kan de beslissing op bezwaar tegen de handhavingsmaatregel openbaar gemaakt worden. Dit laat onverlet dat de Aw wettelijk verplicht is om mededeling te doen van een aanwijzing in de Staatscourant.

Het moment waarop de Aw handhavingsmaatregelen openbaar maakt, kan verschillen. In sommige gevallen is het niet in het volkshuisvestelijk belang om een handhavingsmaatregel meteen openbaar te maken. In dat geval neemt de Aw op een later moment het publicatiebesluit, waardoor (de) belanghebbende(n) alsnog de gelegenheid krijgt/krijgen om binnen 14 dagen een voorlopige voorziening te vragen.

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 juli 2015.

*De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
namens deze,
De inspecteur-generaal Leefomgeving en Transport,
J. Thunnissen*



BIJLAGEN

1 Bepaling volkshuisvestelijk vermogen en risico

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



BIJLAGE 1 BEPALING VOLKSHUISVESTELIJK VERMOGEN EN RISICO

verslagjaar 2014 en prognosejaren 2015–2019

1.1 Nadere waardering balansposten uitverslagjaar 2014

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 1%). Ook voor huurderiving onderkent de Aw een bandbreedte. Voor de eerste vijf jaren is deze bandbreedte groter dan voor de periode daarna. Als discontofactor hanteert de Aw de door WSW voorgeschreven discontofactor.

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 sloopportefeuille 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 opgege-



ven 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 II Bbsh. 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. Langlopende leningen die het karakter hebben van achtergestelde leningen, kunnen betrokken worden bij de bepaling van het volkshuisvestelijk vermogen.

1.2 Vermogensbepaling ten behoeve van analyse solvabiliteit

De modelmatige analyse van de solvabiliteit wordt gebaseerd op de dVi 2014 die de Aw uiterlijk 1 juli 2015 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 onder voorwaarden;
- 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 voortvloeiende uit de dPi bij het 'slecht-weersscenario' (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 certificaten ten behoeve van het Wooninvesteringsfonds of achtergestelde leningen), wordt de post voor 100% als operationeel risico aangemerkt. De posten worden bij de ontvangende corporaties meegenomen in het volkshuisvestelijk vermogen. 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 2014 activiteiten te ondernemen en het beslag op middelen dat voortvloeit uit de voorgenomen activiteiten. De prognoseperiode omvat een vijfjaarsperiode (2015–2019). 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 2015–2019 die de Aw uiterlijk 1 februari 2015 ontvangt. De startpositie voor deze analyse is het vermogen per ultimo 2014 zoals dat bij de analyse solvabiliteit over het verslagjaar 2014 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 2014 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 2014, de exploitatie van de bestaande voorraad en de programmering van investeringen en desinvesteringen (inclusief projectontwikkeling), kan vermogens-effecten oproepen. Vanaf 2015 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 discountfactor als het vastgoed. Het vermogens-effect is mede afhankelijk van het al dan niet aanwezig zijn van renteafspraken en de borgbaarheid van de financieringsbehoefte. In geval van afspraken honoreert de Aw in beginsel alleen vermogens-effecten 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 2014 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 in beginsel 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 2014.

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 (prijsrisico). 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 2014. 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 2014.

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 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 (2019) waar de beoordeling betrekking op heeft, verschuldigd is aan vennootschapsbelasting. Hiertoe wordt een extrapolatie gemaakt van de gemiddeld opgegeven VPB-kasstroom voor de periode 2017–2019.