Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Jaarwerkplan Autoriteit woningcorporaties 2018

Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Jaarwerkplan Autoriteit woningcorporaties 2018

Datum Januari 2018

Colofon

Uitgegeven door

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/Autoriteit woningcorporaties

Graadt van Roggenweg 500 Utrecht
Postbus 16191, 2500 BD Den Haag

www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/

Inhoud

1	**Inleiding**	**8**
2	**Informatievoorziening**	**10**
2.1	Themagericht werken	10
2.2	Verbetertraject informatievoorziening en beperken administratieve lasten	10
2.3	Accountantsprotocol	12
2.4	Versterking risicoraamwerk	12
3	**Toezicht**	**14**
3.1	Varen op elkaars inzichten: een gezamenlijke werkwijze	14
3.2	Governance centraal	15
3.3	Integriteit	16
3.4	Toezicht op rechtmatigheid	17
3.5	Corporaties onder verscherpt toezicht	18
3.6	Toezicht op saneringcorporaties	19
3.7	Toezicht op WSW	20
4	**Toestemmingen, ontheffingen en zienswijzen**	**21**
4.1	Strategische verkenning	21
4.2	Beoordeling verzoeken tot splitsing/scheiding DAEB en niet-DAEB	21
5	**Dienstverlening**	**22**
Bijlage A	**Prognose op te leveren producten**	**23**

1 Inleiding

De publieke waarden waar de corporaties voor staan is het bieden van betaalbare en kwalitatief goede woningen aan mensen die hier zelf niet in kunnen voorzien. Eind 2017 bieden de corporaties woonruimte aan meer dan 2,3 miljoen huishoudens. Door de incidenten in de jaren negentig van de vorige eeuw en het eerste decennium van deze eeuw zijn de corporaties onder grote maatschappelijke druk komen te staan en is het vertrouwen in de sector afgenomen. Aangezien vertrouwen de basis is voor de legitimiteit van de corporatiesector, maar vooral van essentieel belang is voor de huurder, ziet de Autoriteit woningcorporaties (Aw) bijdragen aan herstel en behoud van vertrouwen als haar belangrijkste doelstelling. Hiermee is de doelstelling van de Aw een integraal doch herkenbaar onderdeel van de doelstelling van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Gezamenlijk werken wij aan veiligheid, zekerheid, duurzaamheid en vertrouwen in transport, infrastructuur, milieu en wonen.

In de huidige tijd kan een toezichthouder zich niet beperken tot het toezien op naleving van de wet- en regelgeving. Natuurlijk staat in het handelen van de Aw de juridische grondslag centraal, maar uiteindelijk gaat het om het politieke en maatschappelijke doel achter de regelgeving. Het maatschappelijk belang, de publieke waarden, is het centrale vertrekpunt bij de oordeels- en besluitvorming van de Aw. Verschillende instrumenten (preventief- en reflectief toezicht, samenwerking, toezichtsignalen, handhavingcommunicatie) staan de toezichthouder ten dienste om die te bereiken.

Meer dan haar voorgangers en de eerste twee jaar van haar bestaan, kiest de Aw er in 2018 voor om haar afwegingen te maken in verbinding met de buitenwereld. Vanzelfsprekend gebruikt de Aw hierbij de waarnemingen en ervaringen van haar eigen toezichthouders in de praktijk. Maar de Aw zal ook meer dan voorheen de samenwerking zoeken met andere partijen. De samenwerking, het *varen op elkaars inzichten*, met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) neemt hierin een centrale plaats. Maar de Aw zal ook intensiever samenwerking zoeken met gemeenten, huurders, de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN), de brancheorganisaties Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Samenwerking wordt ook gezocht in het *Verbetertraject Informatievoorziening* en het *bestuurlijk akkoord* dat eind 2017 is ondertekend door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), Aedes, WSW en Aw. Dit akkoord moet leiden tot een selectieve, effectieve en efficiënte gegevensuitvraag die werkbaar is voor het toezicht van de Aw, borgstelling door WSW en de stelsel- en beleidsverantwoordelijkheid van BZK met zo laag mogelijke administratieve lasten voor de gehele sector. Bij het bepalen van de informatiebehoefte wordt sterk gekeken naar de noodzaak van de uitvraag, uniforme definities en een nieuw systeem dat system-to-system-uitwisseling van gegevens mogelijk maakt.
De binnen het programma *Verticaal Toezicht* ontwikkelde werkwijze met bijhorende verdeling van aandachtsgebieden tussen Aw en WSW zal in 2018 in de praktijk getoetst worden in diverse pilots.

De organisatorische context van de Aw, de ILT, is volop in ontwikkeling[1]. De principes die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van de ILT gelden ook voor de verdere ontwikkeling van de Aw. Dit betekent dat de Aw werkzaamheden selectief (risicogericht) effectief en reflectief zijn. De ILT wil een klantgerichte organisatie zijn die gericht is op een snelle en zorgvuldige beantwoording van vragen en behandeling van vergunningaanvragen.

Het *verandertraject ILT*, het programma *Verticaal Toezicht* met WSW en de daarmee verbonden verschuiving van taken, de concentratie op governance toezicht, het *Verbetertraject Informatievoorziening* en het daarmee samenhangende bestuurlijk akkoord met BZK, WSW en Aedes, betekenen dat de Aw een overgangsjaar in gaat waarin veel veranderingen plaatsvinden. Het uiteindelijke doel is bijdragen aan de totstandkoming van een sterke corporatiesector die het vertrouwen geniet van de samenleving en politiek.

[1] Zie hiervoor het op 19 september gepubliceerde Meerjarenplan 2018 – 2022 van de ILT.

2 Informatievoorziening

Een goede informatievoorziening vormt de kern van het werk van de ILT. Centraal in de organisatie staat daarom de gegevensuitvraag en -analyse en de verdere kennisontwikkeling. Dit vormt de basis voor het selectieve toezicht.

De informatie kan kwalitatief zijn, zoals rapporten van planbureaus, maar ook kwantitatief, zoals de financiële ratios. Op basis van de beschikbare informatie zal een voortdurende scan op risico's plaatsvinden. Daartoe zal de analyse- en kennisfunctie binnen de Aw versterkt worden zodat verder invulling gegeven kan worden aan het selectieve toezicht en de reflectieve functie.

2.1 Themagericht werken

Met het centraal stellen van de informatiepositie en de daarbij horende versterking van de analyse- en kennisfunctie, zal de focus van het huidige instellingstoezicht zich op termijn verplaatsen naar thematisch toezicht. Een kort durende inzet op een actueel thema zal, naast oordelen en interventies gericht op specifieke corporaties, resulteren in een publicatie of een collectieve actie. Ook kan het aanleiding zijn voor verdieping van het governance toezicht, met als doel het intern toezicht op deze aspecten te versterken.

Deze vorm van toezicht houden biedt meer mogelijkheden om invulling te geven aan de reflectieve functie: hoe werkt een bepaalde regeling in de praktijk, of, wat heeft het toezicht van de Aw bijgedragen aan het voorkomen of oplossen van een bepaald probleem. Deze aanpak is niet nieuw. In opdracht van de Aw worden onderzoeken uitgevoerd rond integriteit (pakketverkoop aan commerciële partijen en integriteit bij inkoop/aanbesteding). Deze onderzoeken zijn gestart in 2017 en zullen in 2018 gepubliceerd worden. Mogelijk dat nader onderzoek nodig is. Naast het *Sectorbeeld*, dat een overall beeld van de sector biedt, zal de Aw nog nader te bepalen themaonderzoeken uitvoeren. De onderwerpen zullen begin 2018 vastgesteld worden.

2.2 Verbetertraject informatievoorziening en beperken administratieve lasten

Eind 2016 en begin 2017 werd duidelijk dat de gegevensopvraag via CorpoData technisch te verouderd was om nog langer te kunnen gebruiken. Begin 2017 heeft daarom een evaluatie plaatsgevonden, gevolgd door een reactie van de Aw en de voorgestelde acties om de gegevensuitvraag te verbeteren. Op korte termijn betekent dit dat de bestaande gegevensuitvraag zoveel mogelijk bevroren wordt om het bestaande systeem niet onnodig te belasten en de uitvraag in stand te houden. Voor de middellange termijn wordt gezocht naar een tussenoplossing, terwijl voor de lange termijn een system-to-system-benadering wordt nagestreefd.

Om te komen tot een system-to-system-benadering is een nieuwe governance noodzakelijk. Daartoe hebben Aedes, BZK, WSW en Aw in november 2017 een bestuurlijk convenant opgesteld om gezamenlijk te komen tot een nieuwe vorm van gegevensopvraging. Daarbij wordt zowel de omvang van de gegevensuitvraag kritisch bezien als een verbeterd systeem ontwikkeld. Daartoe wordt aansluiting gezocht bij uniformering van gegevensdefinities en Standard Business Reporting (SBR), de nationale standaard voor de uitwisseling van digitale bedrijfsgegevens.

In een ketenteam waarin betrokken partijen vertegenwoordigd zijn zal de komende jaren gewerkt worden aan een nieuw systeem en daarbij behorende taxonomie om rechtstreeks gegevens uit te kunnen vragen bij de corporaties. Volledige invoering van een dergelijk systeem zal niet op korte termijn kunnen. Een tussenfase, zoals eerder in 2017 al geconstateerd, blijft noodzakelijk. Werken via een aan Digipoort gekoppelde portal, waardoor handmatige gegevensinvoer mogelijk blijft, zou een dergelijke tussenoplossing kunnen zijn. De convenantpartijen geven daartoe gezamenlijk opdracht aan het ketenteam om in 2018 een portal gebaseerd op SBR in te richten.

Bij het vormgeven van de informatievoorziening is terugdringing van de administratieve lasten een belangrijke doelstelling. De convenantpartijen BZK, WSW, Aedes en Aw hebben afgesproken in de komende vijf jaar een reductie in de uitvraag van 10% per jaar te realiseren. Hiertoe zal in de ketenaanpak de bestaande uitvraag tegen het licht gehouden worden, maar zullen tevens nieuwe voorstellen van gegevens die uitgevraagd moeten worden, individueel beoordeeld moeten worden.

Zolang de bovengenoemde portal als stap naar een system-to-system-aanpak niet operationeel is, zal de Aw verantwoordelijk blijven voor de gegevensuitvraag. Dit betekent dan dat hetzij CorpoData, hetzij een andere toepassing, continuïteit in de uitvraag bewerkstelligt totdat de ketenorganisatie in staat is om dit over te nemen.

Activiteiten en producten Corpodata 2018

Opleveren dVi2017 en eventueel (besluit maart 2018) dPi2018.
In lijn met de aanbevelingen uit het evaluatierapport is de aanpak gericht op stabilisatie van het systeem CorpoData.
Uitvraag zoveel mogelijk bevriezen; alleen noodzakelijke aanpassingen t.g.v. wet- en regelgeving en quick wins (beperken uitvraag waar technisch mogelijk).
Aanpakken technische knelpunten en extra testen van het systeem.
Verbeteren van de toelichting en aandacht voor veelgestelde vragen.

Resultaten pilot SBR
In 2017 is met een aantal corporaties ervaring opgedaan met het digitaal aanleveren van de jaarrekening via SBR. De resultaten en ervaringen die hiermee zijn opgedaan worden gedeeld met het ketenteam t.b.v. de inrichting van de SBR-portal.

Overdracht CorpoDatasysteem
Begin 2018 worden de belangrijkste functionele aandachtspunten en de systeem archirectuur van CorpoData opgeleverd aan het ketenteam t.b.v. de inrichting van de informatieketen en het portal.
Tevens wordt inhoudelijke uitvraag dVi en dPi ‘as is’, inclusief beeld van mogelijke reducties o.b.v. verticaal toezicht opgeleverd aan het ketenteam.

2.3 Accountantsprotocol

De Aw steunt bij het uitvoeren van de toezichtstaken op de controlewerkzaamheden van de accountants bij corporaties. In het accountantsprotocol worden in dit verband eisen gesteld aan de werkzaamheden van de accountants bij corporaties. Het accountantsprotocol is in de wetgeving verankerd als bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en wordt jaarlijks geactualiseerd door wijzigingen in regelgeving, wijzigingen in de uitvraag van gegevens door CorpoData, opmerkingen vanuit accountantsorganisaties en bevindingen vanuit het toezicht. De Aw is voorzitter van de werkgroep die het accountantsprotocol actualiseert en is tevens penvoerder van het accountantsprotocol. De werkgroep bestaat uit afgevaardigden vanuit de grote accountantsorganisaties, de Nederlandse Beroepsorganisatie van accountants (NBA), BZK, Aedes en corporaties. Ook in 2018 zal de Aw het accountantsprotocol opstellen.

2.4 Versterking risicoraamwerk

De afgelopen jaren hebben Aw en WSW intensief samengewerkt om het stelsel van het toezicht op en de beoordeling van de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Effectiever door het vaststellen van eenduidige normen. Efficiënter door het voorkomen van dubbel werk voor de corporaties en voor beide organisaties. Door te *varen op elkaars inzichten* zijn Aw en WSW duidelijk en consistent in hun oordeel over corporaties.

Aw en WSW hebben deze samenwerking vorm gegeven in het programma *Verticaal Toezicht*. Binnen dit programma is gewerkt aan het opstellen van één gezamenlijk beoordelingskader op de terreinen waarop beide organisaties werkzaam zijn en een op dit beoordelingskader afgestemd werkproces. Het beoordelingskader en werkproces zullen voor het einde van 2017 vastgesteld worden en aan de sector gepresenteerd worden. 2018 is een overgangsjaar. Het gezamenlijk beoordelingskader gaat vanaf 2019 van kracht na een consultatie met de sector in het eerste kwartaal van 2018 en de toetsing in 2018 van de ontwikkelde werkwijze met bijbehorende verdeling van de aandachtsgebieden tussen Aw en WSW in diverse pilots.

Met de uitwerking van dit beoordelingskader ontstaat duidelijkheid over de wijze waarop corporaties beoordeeld worden en welke data hierbij noodzakelijk zijn. Door vooraf vast te stellen welke gegevens absoluut noodzakelijk zijn voor het werk van beide organisaties, kan gewerkt worden aan de stroomlijning van de gegevensopvraag, zodat de sector daadwerkelijk vermindering van de administratieve lastendruk gaat ervaren. Verwacht wordt dat de eerste voordelen hiervan begin 2019 zichtbaar zullen zijn.

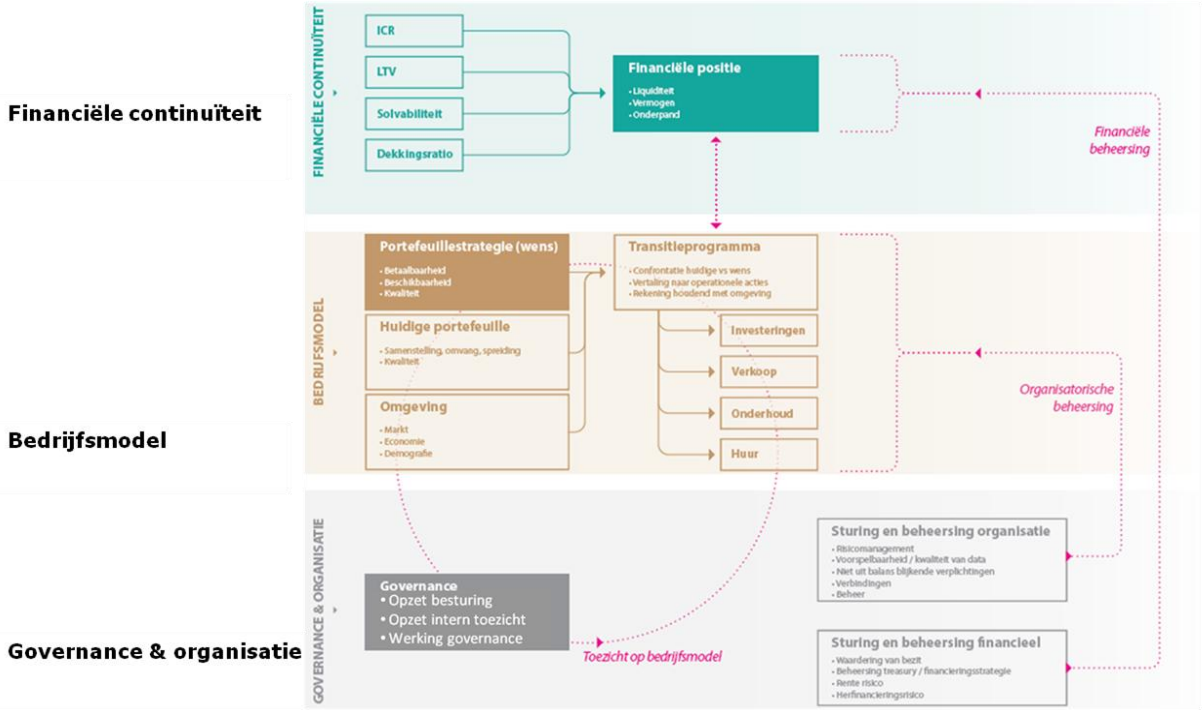
De leidende principes bij deze intensieve vorm van samenwerken zijn:
- Samenwerking gebeurt vanuit een risicogericht perspectief; naarmate het risicoprofiel van een corporatie toeneemt, neemt de intensiteit van de samenwerking toe.
- Samenwerking is een groeiproces, waarin beide organisaties en medewerkers aan elkaar en het beoordelingskader zullen moeten wennen.
- De werkwijze is ingekaderd en verplichtend, maar geeft voldoende vrijheid voor professioneel handelen.
- 2018 is een overgangsjaar, waarin met het beoordelingskader en de werkwijze geëxperimenteerd wordt. De ervaringen kunnen leiden tot aanpassingen.

Voor de corporaties zal deze intensieve samenwerking tussen Aw en WSW voordelen bieden:

- Er wordt gewerkt met één beoordelingskader. Dit leidt tot een eenduidig uitgangspunt waaraan corporaties worden getoetst en waardoor voorkomen wordt dat tegengestelde signalen aan de corporatie worden afgegeven;
- Door het beoordelingskader en de nadere verdeling van werkzaamheden, kunnen Aw en WSW zich richten op de zaken 'die er toe doen';
- De werkwijze geeft een heldere verdeling van taken. Hierdoor zullen minder dubbelingen ontstaan in het toezicht/beoordeling door Aw en WSW;
- De werkwijze leidt tot informatiedeling tussen Aw en WSW. Dit betekent minder tussentijdse informatieopvraag bij de corporatie;
- Het gezamenlijke beoordelingskader en de werkwijze, waarbij op een eenduidige manier gebruik wordt gemaakt van elkaars inzichten, leidt tot versterking van het risicoraamwerk;
- Aw en WSW behouden hun eigen verantwoordelijkheid en rol, en kunnen daarom tot een ander oordeel komen. Dit moet echter wel uitlegbaar zijn en zal naar verwachting beperkt voorkomen.

Waarom een gezamenlijk beoordelingskader?
Duidelijkheid voor corporaties:
• Een duidelijk verwachtingspatroon, corporatie weet wat beoordeeld wordt
• Aw en WSW gebruiken zelfde normen en kader (geen interpretatie verschillen)
• Beoordelingskader sluit aan op de sturingsinstrumenten van corporaties

Wat wordt beoordeeld:



3 Toezicht

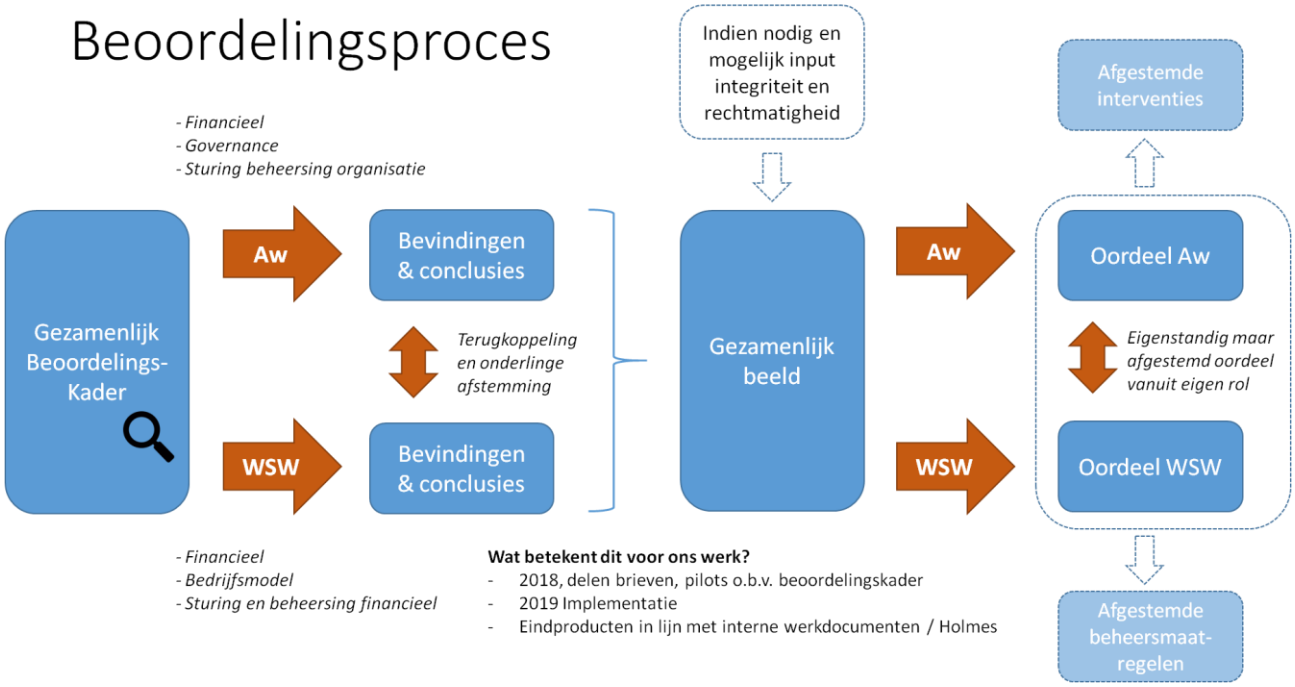
In het toezicht zal in 2018 gewerkt worden aan het verder intensiveren van de samenwerking met WSW en SVWN. Het gezamenlijk beoordelingskader dat WSW en Aw ontworpen hebben beschrijft drie toezichtvelden: financiële continuïteit, bedrijfsmodel en governance & organisatie. De Aw zal zich in de beoordeling richten op de governance van een corporatie, WSW op het bedrijfsmodel. Beide organisaties zullen jaarlijks bij de ontvangst van de verantwoording- en prognosegegevens (dVi en dPi), de belangrijkste financiële ontwikkelingen van corporaties bespreken en eventuele acties daaropvolgend afstemmen. Voorts zal WSW vanuit het borgingsplafond voor alle corporaties een financiële analyse maken en deze delen met Aw. Op haar beurt zal Aw WSW informeren over haar bevindingen op de terreinen governance & organisatie, integriteit en rechtmatigheid.

Met SVWN is afgesproken dat samengewerkt gaat worden om de administratieve lasten terug te dringen. De Woningwet bepaalt dat een toegelaten instelling zich eens per vier jaar moet laten visiteren. Het governance toezicht van de Aw is risicogericht. Jaarlijks zal een basisonderzoek plaatsvinden door de Aw naar de governance van alle corporaties om de risico's in te schatten. Ongeacht de risico's zal de Aw echter bij iedere corporatie ten minste één maal in de vier jaar een governance-inspectie uitvoeren. Aw en SVWN hebben afgesproken dat de Aw in beginsel geen governance-inspectie bij een corporatie uitvoert in dezelfde periode als waarin een visitatie plaatsvindt, maar twee jaar daarna, precies tussen twee visitaties in. Als echter uit het basisonderzoek of uit andere signalen blijkt dat een eerdere inspectie nodig is, dan zal de Aw dit moment vervroegen. Ook een kritisch visitatierapport kan aanleiding zijn om een inspectie uit te voeren. Overigens voert de Aw ook inspecties uit naar aanleiding van andere signalen (compliance, financieel, integriteit). Ook bij deze inspecties wordt vanuit het signaal altijd bekeken wat de rol van de governance hierin is (geweest).

3.1 Varen op elkaars inzichten: een gezamenlijke werkwijze

Op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW is een gezamenlijke werkwijze en taakverdeling uitgewerkt. Voor deze werkwijze geldt als uitgangspunt dat beide organisaties ieder hun eigen taakopdracht en verantwoordelijkheid hebben en deze ook in de toekomst behouden. Het toezicht op *integriteit* en *rechtmatigheid* is niet opgenomen in de gezamenlijke werkwijze. Dit blijft het exclusieve taakgebied van de Aw.

De gezamenlijke werkwijze ziet er als volgt uit:



Deze werkwijze kent naast het reguliere beoordelingsproces o.a. een escalatietraject en een gedetailleerde beschrijving van de wijze van beoordelen van de financiële positie van de woningcorporaties, waarbij WSW en Aw beide actief blijven. Samenwerking (ook op andere gebieden) gebeurt volgens het principe *Hoe hoger het risicoprofiel van de woningcorporatie, hoe intensiever de samenwerking*.

Op basis van deze werkwijze worden in 2018 een samenwerkingsconvenant Aw/WSW opgesteld en pilots uitgevoerd.

3.2 Governance centraal

De Aw ziet een goed functionerende governance als de belangrijkste waarborg voor goed presteren op de andere toezichtterreinen (operationele vertaling van art. 61 Woningwet): omvalrisico, risico's realisatie beleid, efficiency, doelmatigheid, rechtmatigheid en integriteit. Daarmee is het een middel bij uitstek om het vertrouwen in de sector te herstellen. Omdat governance alle aspecten van het besturen van een corporatie betreft, stelt de Aw governance centraal in haar toezicht op individuele corporaties. Gebrekkige governance was vaak mede oorzaak van de incidenten uit het recente verleden. Een goed functionerende governance kan veel problemen voorkomen, zoals een slechte aanpak van financiële problemen, integriteitinbreuken en tekortkomingen in de compliance.

De aandacht van de Aw voor de vereiste competenties van bestuurders en intern toezichthouders versterkt de governance en daarmee het zelfcorrigerend vermogen van (Raden van) Bestuur en Raden van Commissarissen. Bij het streven naar good governance speelt de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets een belangrijke rol.

De Aw ziet deze toets als ex ante toezicht op bestuur en het intern toezicht orgaan. De bevindingen uit het bronnenonderzoek voor de zienswijze wordt gedeeld met de toezichthouders die de governance inspecties en audits uitvoeren. Andersom worden de rapportages van de governance inspecties en audits gebruikt als bron bij de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets.

De Aw verwacht in 2017 ongeveer 600 Geschiktheid en Betrouwbaarheidstoetsingen af te ronden. De verwachting is dat dit aantal in 2018 ongeveer gelijk zal zijn.

In de brochure *Bouwen aan Vertrouwen, Toezicht op governance van woningcorporaties*, van juni 2017, is beschreven hoe de Aw uitwerking geeft aan governance en naar welke aspecten gekeken wordt om het niveau van governance van een corporatie te duiden. In deze publicatie is weergegeven welke kritische punten de Aw heeft benoemd voor een eerste toets van de governance bij een corporatie. Vervolgens is een groeimodel geïntroduceerd aan de hand waarvan het niveau van governance bij een corporatie geduid kan worden. Aan de hand van dit groeimodel heeft de Aw keuzes gemaakt waarbij de Aw zich in 2017 en 2018 vooral richt op corporaties die op meerdere punten niet voldoen aan de criteria. Hiermee beoogt de Aw het intern toezicht van betrokken corporaties naar een hoger plan te brengen, wat bijdraagt aan het herstel van vertrouwen in deze corporaties. Dit leidt er tevens toe dat het externe toezicht op grotere afstand kan blijven. Daarna zal de Aw zich toeleggen op corporaties die op enkele punten niet voldoen aan de criteria. Met corporaties die voldoen aan het minimumniveau zal de Aw in gesprek blijven over de governance. Hiervoor ontwikkelt de Aw een meerjaren cyclus.

Eind 2017 heeft bij de meerderheid van de corporaties een governance onderzoek plaatsgevonden. Komende jaren wordt het toezicht op governance geïntensiveerd waarbij voor elke corporatie jaarlijks een basisoordeel wordt opgesteld.

3.3 Integriteit

Het doel van het toezicht op integriteit is het voorkomen van integriteitinbreuken en, indien deze zich voordoen, doeltreffend interveniëren om de integriteit te herstellen.

Integriteit is een belangrijk onderdeel van de beoordeling Geschiktheid en Betrouwbaarheid bestuurders en commissarissen en van de governance-inspecties. Bij deze inspectie worden de formele checks and balances en de bedrijfscultuur besproken. Onderzocht wordt of de randvoorwaarden voor een integriteitbewuste cultuur, zijnde een open cultuur met nadruk op professionaliteit, eigen verantwoordelijkheid, collegiale toetsing en transparantie, aanwezig zijn. Wanneer de dialoog met bestuurders en commissarissen geen duidelijk beeld geeft, kan de Aw besluiten een laag dieper in de organisatie te gaan door managers en medewerkers te vragen hoe zij deze factoren ervaren.

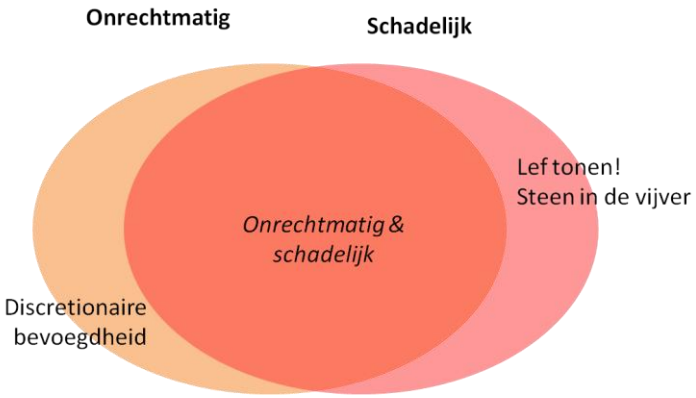
Naast deze meer preventieve vorm van integriteitonderzoek acteert de Aw op basis van signalen bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties (MIW), meldingen van de Raad van Commissarissen op basis van art. 29 lid 1 sub c Btiv en signalen uit de media. Het gaat hierbij om signalen van mogelijke zelfverrijking en/of fraude ten koste van het maatschappelijk gebonden vermogen van corporaties. Bij een vermoeden van een strafbaar feit schakelt de Aw de ILT-IOD in voor de opsporing van mogelijk strafbare feiten.

Het aantal meldingen is in 2017 achtergebleven bij de verwachting (14 t.o.v.30[2]). Het is moeilijk om een kwantitatieve schatting voor 2018 te maken. Het staat vast dat de Aw op elke melding actie zal ondernemen.

Ook verricht de Aw proactief onderzoek naar mogelijke integriteitbreuken op basis van risico's die worden gesignaleerd in het reguliere toezicht door de Aw. In 2017 is de Aw onderzoek gestart naar grootschalige pakketverkoop van corporatiewoningen aan commerciële partijen, integriteit bij inkoop/aanbesteding en inhuur personeel van detacheringbureaus. Hierover zal de Aw in 2018 rapporteren.

3.4 Toezicht op rechtmatigheid

Bij de uitoefening van het toezicht staat het beoogde maatschappelijke effect altijd voorop: de bedoeling van de wet en niet (alleen) het naleven van de ge- en verboden. In schema weergegeven:



In de komende periode zal de Aw nader definiëren wat onder schadelijk gedrag verstaan wordt. Het voorkomen dan wel het aanpakken van schadelijk gedrag heeft voor de Aw prioriteit bij de inzet van toezichtcapaciteit. Bij het constateren van schadelijk gedrag zal de Aw altijd actie ondernemen, ook als er geen sprake is van onrechtmatig handelen.

Ten aanzien van onrechtmatig gedrag overweegt de Aw jaarlijks aandachtspunten vast te stellen waarop de Aw het komende jaar actief gaat toezicht houden. Deze aandachtspunten zullen tijdig kenbaar worden gemaakt, zodat corporaties hierop kunnen anticiperen en het intern toezicht haar rol kan pakken.

Wet Normering Topinkomens
De Aw ziet naast de Woningwet ook toe op de naleving van de Wet normering topinkomens (WNT) door bestuurders en interne toezichthouders. Voor corporaties gelden op basis van de WNT specifieke bezoldigingsmaxima. BZK is systeemverantwoordelijk voor beleid, regelgeving en toezicht WNT. Alle toezichthouders op de WNT stemmen ten behoeve van de uniformiteit van het toezicht af met BZK. De externe accountant van een instelling controleert aan de hand van een vastgesteld WNT-protocol de opgave van woningcorporaties en is wettelijk verplicht overtredingen te melden bij de Aw. Door de Aw worden alle jaarverslagen en accountantsrapporten gecontroleerd op opmerkingen of oordeelsonthoudingen op het gebied van onder meer de WNT.

[2] Stand medio november: 12 meldingen integriteit en 2 meldingen op basis van art. 29 Btiv.

Dit betekent dat de Aw in 2018 voor alle corporaties (circa 320) een administratieve controle uitvoert op basis van de WNT. Daarnaast analyseert de Aw de digitale opgave van onder meer de bezoldiging- en beëindigingvergoedingen en rapporteert hierover aan de minister van BZK. De bezoldiging- en beëindigingvergoedingen worden openbaar gemaakt.

Toezicht op toewijzen in het kader van passendheid en staatssteun
Corporaties dienen op basis van de wet minstens 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag te huisvesten in een woning met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Het gaat daarbij om nieuwe verhuringen, niet om bestaande verhuringen. De Aw ziet erop toe dat corporaties aan deze norm voldoen. De resterende marge van 5% is bedoeld om corporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is. Op deze wijze wordt bevorderd dat huishoudens met een laag inkomen een aanvangshuur moeten betalen die past bij dat lage inkomen.

Daarnaast dienen corporaties minstens 90% van de sociale huurwoningen (dat zijn woningen met huren onder de huurtoeslaggrens) te verhuren aan de doelgroep. Deze doelgroep is afgebakend met wettelijke bepaalde inkomensgrenzen. Deze norm komt voort uit de zogenaamde staatssteunbepalingen. De Aw ziet erop toe dat corporaties aan deze norm voldoen. Op deze wijze wordt bevorderd dat de ruimte die Nederland van Europa heeft gekregen om staatssteun te geven ook daadwerkelijk ten goede komt aan de doelen die daarvoor zijn benoemd.

Toezicht op kruissubsidiëring en overcompensatie
In 2017 zijn alle scheidingsvoorstellen door de Aw beoordeeld en van een besluit voorzien. Dat betekent dat in 2018 voor het eerst toezicht zal worden uitgeoefend op juridisch of administratief gescheiden entiteiten bij corporaties. Naar verwachting zal dit het nodige tijdsbeslag met zich meebrengen, omdat het de eerste keer is en het wettelijk kader op dit punt complex is. Daarnaast is het wettelijk kader ook nog niet uitontwikkeld. Het toezicht zal zich vooral gaan richten op het aspect kruissubsidiëring (en dan vooral weglek van vermogen van de DAEB-tak naar niet-DAEB-tak) en overcompensatie (te veel staatssteun voor DAEB-activiteiten).

Ten aanzien van de administratief gescheiden niet-DAEB-activiteiten is het onder voorwaarden mogelijk dat deze activiteiten gebruik maken van vermogen van het administratief gescheiden DAEB-deel. Bijvoorbeeld als het gaat om herstructurering, maar soms ook als externe financiering geen optie is. Ook dit is een nieuwe vorm van voorafgaand toezicht die in 2018 nader zijn beslag moet krijgen.

3.5 Corporaties onder verscherpt toezicht

De Aw kan corporaties met een verhoogd risico onder verscherpt toezicht plaatsen. Bij verscherpt toezicht is er sprake van het opleggen van de plicht tot het maken en uitvoeren van een herstelplan. De plaatsing onder verscherpt toezicht kan bij voldoende aanleiding elk moment plaatsvinden. Zorgen en twijfels over de governance is steeds vaker aanleiding om over te gaan tot plaatsing onder verscherpt toezicht.

Eind november staan 14 corporaties onder verscherpt toezicht:

Naam woningcorporatie	Sinds
Laurentius	jan. 2012
WSG	mei 2012
Stichting Vestia Groep	aug. 2012
Humanitas	nov. 2013
Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam	nov. 2014
Woningbouwvereniging Rosehaghe	nov. 2015
WoonCompas	nov. 2015
Woningbouwvereniging Volksbelang	dec. 2015
Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen	nov. 2016
Stichting Huisvesting Vredewold	dec. 2016
Woningstichting Gouderak	mrt. 2017
Woningbouwvereniging Maarn	okt. 2017
Woningstichting Eendracht Rotterdam	nov. 2017
Woonstichting Vooruitgang Sassenheim	dec. 2017

3.6 Toezicht op saneringcorporaties

Stichting Humanitas Huisvesting (SHH)
SHH staat sinds 2013 onder verscherpt toezicht van de Aw en valt onder bijzonder beheer bij WSW. Reden is de slechte financiële positie van SHH. SHH heeft begin maart 2017 een aanvraag voor saneringssubsidie ingediend bij WSW. De saneringsaanvraag is gericht op een fusie. De Aw heeft een positieve zienswijze aan WSW afgegeven ten aanzien van de fusie met Woonbron. Eind november 2017 heeft WSW als saneerder de saneringsaanvraag afgewezen. Tegelijkertijd heeft WSW als borger aangegeven mee te zullen werken en financieel te zullen bijdragen aan de totstandkoming van de voorgenomen fusie tussen SHH en Woonbron. In de zienswijze van de borgingsvoorziening op de saneringsaanvraag noemt de borgingsvoorziening, gelet op de haalbaarheid en beperkte restrisico's, de fusie de meest wenselijke en realistische oplossing. Nadat de fusieaanvraag door de Aw is goedgekeurd, is de verwachting dat SHH in de eerste helft van 2018 met Woonbron zal fuseren met terugwerkende kracht tot 1 januari 2018.

Woningstichting Geertruidenberg (WSG)
WSG voert sinds juli 2013 een saneringsplan uit om haar financiële problemen op te lossen. Het afgelopen jaar is de overdracht van het volledige WSG bezit aan een aantal regiocorporaties onderzocht. Dit proces is afgerond met biedingen door de betreffende corporaties. De Aw heeft de ontwikkelingen rond dit proces op de voet gevolgd door middel van periodiek overleg met WSW en WSG en het bijwonen van een aantal regio overleggen met de betrokken corporaties. De Aw heeft WSG en deze corporaties tijdens dit proces intensief gefaciliteerd met beantwoording van allerlei (juridische) vragen en het inzichtelijk maken van de voorwaarden vanuit de wet bij overdracht van het bezit. De Aw verwacht dat er begin 2018 besluitvorming zal plaatshebben over de aanvullende saneringsaanvraag van WSG. De Aw zal zijn zienswijze geven op de ingediende saneringsaanvraag.

Stichting Vestia Groep
Vestia geeft sinds 2012 uitvoering aan een goedgekeurd herstelplan dat in 2015 is bijgesteld met een herziene verkoopstrategie. Uitvoering van het herstelplan is gericht op duurzaam financieel herstel.
Bij de beoordeling van het definitieve scheidingsvoorstel heeft de Aw nadrukkelijk gekeken naar de acties en perspectieven die gecreëerd zijn om de volkshuisvestelijke wensen en doelen van gemeenten en de financiële mogelijkheden van Vestia en andere corporaties met elkaar in lijn zijn. Het scheidingsvoorstel van Vestia is niet in strijd met het door WSW en Aw goedgekeurde herstelplan. Het perspectief op de oplossingsrichting moet het vertrouwen geven in het behoud en het realiseren van voldoende sociale huurwoningen op korte en op langere termijn.
Komend jaar staat in het teken van het uitwerken van de geformuleerde perspectieven, oplossingrichtingen en de herijking van het herstelplan. Monitoring van de uitvoering van het herstelplan gaat in goed, constructief overleg met WSW.

3.7 Toezicht op WSW

Onderdeel van het publiek toezicht van de Aw is het toezicht op WSW. Het toezicht op WSW maakt onderdeel uit van het stelseltoezicht en heeft een nadere uitwerking gekregen in een apart in september 2016 gepubliceerde visie op dat toezicht.

Doel van het publiekrechtelijke toezicht op WSW is om het financieel risico van de achtervang te beheersen. WSW stelt beleidsregels op om het financiële risico te beheersen. De AW toetst de uitvoering van bestaande beleidsregels en adviseert BZK over voorgenomen beleidsregels. Het toezicht richt zich op een beheerste en integere bedrijfsvoering conform Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). Ook beoordeelt de Aw de geschiktheid en betrouwbaarheid van de bestuurders en commissarissen van WSW bij benoeming en herbenoeming.

Het toezicht richt zich niet op individuele borgingsbeslissingen, noch op de uitoefening van de saneringstaak door WSW. Wel geeft de Aw een zienswijze op een door een corporatie ingediend saneringsaanvraag. WSW betrekt deze zienswijze bij de te beoordelen aanvraag voor een saneringssubsidie.

De Aw adviseert over beleidsregels WSW, werkt samen met WSW en houdt toezicht op WSW. Om het toezicht op WSW zo onafhankelijk en objectief mogelijk uit te kunnen voeren moeten deze verschillende rollen goed van elkaar gescheiden worden en kunnen ze in ieder geval niet verenigd worden in één persoon binnen de Aw. Daarom neemt niet de toezichtafdeling de advisering over beleidsregels van WSW voor haar rekening, maar de afdeling beleidsadvies.

De uitvoering van het toezicht op WSW is opgedragen aan inspecteurs die niet betrokken zijn bij het toezicht op individuele corporaties, de samenwerking met WSW of het opstellen van zienswijzen en hiërarchisch ook niet vallen onder afdelingen waarin het toezicht op de individuele corporaties is belegd. Tot slot vindt de uitvoering van de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoetsen voor de te benoemen bestuurders en commissarissen van WSW onafhankelijk van de toezichthouders op WSW plaats.

4 Toestemmingen, ontheffingen en zienswijzen

De wetgever heeft er voor gekozen om bepaalde handelingen van woningcorporaties pas toe te laten nadat de Aw deze heeft goedgekeurd namens de minister van BZK. Hiervoor geeft de Aw een goedkeuring of zienswijze af na het indienen van een aanvraag door de woningcorporatie. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de goedkeuring van een fusie, de wijziging van statuten en de goedkeuring van de verkoop van woningen en maatschappelijk vastgoed. Het afgeven van een toestemming, ontheffing en zienswijze wordt door de Aw aangemerkt als het verlenen van een vergunning.

4.1 Strategische verkenning

Voor vergunningen wordt ingezet op het verbeteren van de processen van dienstverlening. De klantgerichtheid moet beter tot uitdrukking komen, onder andere door meer inzicht te geven over de doorlooptijden en het vereenvoudigen van aanvragen. Digitalisering kan hier een belangrijke rol spelen. Daarom zal onderzocht worden of automatisering van het proces tot de mogelijkheden behoord. De Aw zal hiertoe samen optrekken met de overige vergunningverleners van de ILT.

In 2018 wordt een strategische verkenning uitgevoerd naar het instrument van vergunningverlening. In deze verkenning wordt beoordeeld welke in de wet genoemde toestemmingen, ontheffingen en zienswijzen een verband kennen met de maatschappelijke taak van de Aw en het toezicht en welke minder. Toestemmingen, ontheffingen en zienswijzen die een direct verband kennen met toezicht, worden gezien als een vorm van ex ante toezicht en zijn daarmee een primaire taak van de Aw.

4.2 Beoordeling verzoeken tot splitsing/scheiding DAEB en niet-DAEB

De omvangrijkste vergunningverleningsactiviteit van 2017 zal in 2018 mogelijk nog een beperkte nasleep hebben (beoordeling aangepaste voorstellen na de bezwaar- en beroepfase). Verzoeken tot splitsing of scheiding die na 1 januari 2018 worden ingediend, zullen in het reguliere proces worden afgehandeld. Het projectteam dat de verzoeken in 2017 heeft beoordeeld, is in het najaar van 2017 ontbonden.

Evaluatie scheiding/splitsing DAEB en niet-DAEB
De evaluatie wordt uitgevoerd door ABD Top Consult en richt zich op het doel van de regeling, de uitvoering van het proces en het gerealiseerde resultaat. De resultaten zullen in het tweede kwartaal van 2018 gedeeld worden met de sector.

4.3 Samenwerking Aw – WSW met betrekking tot vergunningverlening

Ook op het gebied van vergunningverlening willen Aw en WSW *varen op elkaars inzichten*, zoadat dubbel werk voor corporaties, WSW en Aw wordt voorkomen. In 2018 wordt begonnen met het op elkaar afstemmen van vergunningen en goedkeuringen met betrekking tot verkoop en fusies.

5 Dienstverlening

In de opvatting van de Aw valt onder dienstverlening ook voorlichting over het brede gebied van de Woningwet. Door voorlichting over deze wet wordt de kennis verbreed en helpt dit te voorkomen dat de Aw als toezichthouder moet optreden. Een belangrijk preventief middel dus.

In de afgelopen periode is de Aw er nog niet in geslaagd om deze dienstverlening, in samenwerking met het ILT Meld en Informatie Centrum (MIC) naar het gewenste niveau te brengen. Daarom heeft de Aw in 2017 een onderzoek laten verrichten naar een mogelijke optimalisatie van dit proces. Gekozen is voor het aanstellen van *kennismakelaars* die een centrale positie in nemen bij het stroomlijnen van de vragen en meldingen. Daarnaast spelen zij een belangrijke rol in het vertalen van vragen en signalen naar kennis die vastgelegd wordt en die binnen en buiten de Aw gedeeld kan worden.

In 2017 heeft Aedes onderzoek laten uitvoeren naar de effecten van de Woningwet op de regeldruk voor corporaties. In het rapport, dat begin november is gepubliceerd, zijn een aantal verbetervoorstellen opgenomen om de regeldruk voor corporaties te verminderen. Veel van deze verbetervoorstellen passen goed binnen de ontwikkelagenda van de Aw:

- Ontwikkeling van het verticaal toezicht met WSW om te komen tot *varen op elkaars inzichten*;
- Doorontwikkeling van het toezicht binnen de Aw met de focus op governancetoezicht, waardoor selectiever risicogerichte informatie opgevraagd kan worden;
- Bestuurlijk akkoord met betrekkig tot het *Verbetertraject informatie voorziening woningcorporaties*, dat mede gericht is op het beter stroomlijnen en afslanken van prognose- en verantwoordingsinformatie (dPi/dVi);
- Uitwerking afspraken met SVWN over betere afstemming van visitaties en governance-inspecties.

Naast deze lopende ontwikkelingen, is de Aw graag bereid om samen met Aedes de overige voorstellen nader te onderzoeken hoe deze kunnen leiden tot een reductie van de administratieve lasten.

In het kader van transparantie over werkwijze en oordelen, zal de Aw in 2018 alle oordeelsbrieven, waaronder de brieven naar aanleiding van governance inspecties, openbaar maken via de website.

Bijlage A Prognose op te leveren *producten*

Product	Aantal Jaarplan 2018
Vergunningverlening	
Geschiktheid en betrouwbaarheid	600
Overige vergunningverleningen	700
Subtotaal	1300
Administratieve controles	
Wet Normering Topinkomens	320
Oordeel staatssteun en passend toewijzen	320
Audits	
Integrale toezichtoordelen 2017[3]	320
Integrale toezichtoordelen 2018	120
Overige inspecties en onderzoeken	210
Subtotaal	650
Onderzoeken	
Sectorbeeld, doorrekeningen en themaonderzoeken	4
CorpoData	
Databestand dPi	320
Databestand dVi/WOZ-waarden	320
Subtotaal	640
Dienstverlening	
Afhandeling vragen MIC door Aw	1.000
Afhandeling vragen door CorpoData	1.000
Subtotaal	**2.000**

[3] Bij het opstellen van de meerjarenplanning is geen rekening gehouden met de trendbreuk in de toezichtcyclus. In 2017 zal niet elke corporatie een integraal oordeel krijgen. Op basis van een in september 2017 nieuw te starten cyclus zouden een aantal corporaties risicogericht een integraal oordeel krijgen in 2017 en de overige corporaties in het eerste halfjaar 2018. Door het niet tijdig gereed zijn van het risicoanalysemodel zal het integrale toezichtoordeel 2017 voor alle corporaties in het eerste halfjaar van 2018 plaatsvinden. Het integraal toezichtoordeel 2018 zal in de tweede helft van 2018 en de eerste helft van 2019 plaatsvinden.
In 2017 heeft de Aw een kleine 250 governance-inspecties uitgevoerd en 330 corporaties beoordeeld in het kader van de scheiding/splitsing DAEB en niet-DAEB. Hiermee heeft de Aw een integraal beeld gekregen van de corporaties en dat ook bij hen teruggelegd.

Dit is een uitgave van de

Inspectie Leefomgeving en Transport

Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
088 489 00 00

https://www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/
Maand en jaar van uitgifte