



Autoriteit woningcorporaties  
*Inspectie Leefomgeving en Transport*

# Meerjarenplan Autoriteit woningcorporaties 2016-2020





Autoriteit woningcorporaties  
*Inspectie Leefomgeving en Transport*

## Meerjarenplan Autoriteit woningcorporaties

2016-2020

Datum                      Januari 2016



## Colofon

Uitgegeven door

Inspectie Leefomgeving en Transport  
ILT/ Autoriteit woningcorporaties

088 489 00 00

[www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)

@inspectieLenT | @ILenT\_Aw



## Inhoud

<b>Ontwikkelingen</b>	<b>7</b>
<b>Normen</b>	<b>8</b>
<b>Vergunningverlening</b>	<b>8</b>
<b>Handhaving</b>	<b>10</b>
<b>Samenwerking</b>	<b>11</b>





## **Ontwikkelingen**

Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 toegelaten instellingen in werking. In deze wet is een aantal wijzigingen in het systeem van de corporatiesector doorgevoerd: het werkdomein van de corporaties is ingekaderd waarmee voldaan wordt aan de EU-beschikking van 2009 over staatssteun, de marktwaardering van vastgoed is verplicht gesteld, de rol van gemeenten, huurders en intern toezicht is versterkt en er is een integrale externe toezichthouder ingesteld: de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ressorterend onder de minister voor Wonen en Rijksdienst. De reden om een integrale toezichthouder aan te stellen is dat, onder meer, uit de analyses van de Parlementaire enquête woningcorporaties duidelijk werd dat de bij corporaties aangetroffen financiële problematiek meestal samenhang vertoonde met problemen in de governance van de organisatie en/ of rechtmatigheids- en integriteitschendingen.

Bovendien is het wenselijk om in het kader van risicogericht proactief toezicht (opdracht naar aanleiding van de commissie Hoekstra) de corporaties integraal te onderzoeken.

In de Aw zijn de afdeling Handhaving Wonen van de inspectie en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) opgegaan. In de twee afdelingen Toezicht wordt integraal toezicht gehouden op de woningcorporaties, in de afdeling Vergunningverlening zijn de activiteiten ondergebracht waarbij toelating, goedkeuring, instemming en dergelijke van de Aw vereist is.

Het vormen van gelijkwaardige toezichtafdelingen is de organisatorische basis om tot integraal toezicht te komen. Daartoe worden de eerder bestaande processen van de twee toezichthouders in elkaar geschoven.

Hetzelfde is nodig om de woningcorporaties voor alle aspecten risicogericht te kunnen benaderen, waarbij zowel de mate van naleving als de risico's die zich kunnen voordoen, bepalend zijn.

Te ontwikkelen zijn:

### *Integrale risicoanalyse*

In 2016 vindt integratie plaats van de risicoanalysemodellen zoals die voorheen zijn ontwikkeld bij de financiële toezichthouder en de inspectie. Het gaat hierbij om het identificeren van de risico's die corporaties lopen op de toezichtgebieden:

- kwaliteit;
- behoud maatschappelijk vermogen;
- risicobeheer;
- liquiditeit;
- solvabiliteit;
- draagkracht vermogen;
- rechtmatigheid;
- governance ;
- integriteit.

De informatie die daarvoor gebruikt wordt bestaat uit:

- prospectieve informatie (dPi);
- verantwoordingsinformatie (dVi);
- waarnemingen van inspecteurs en informatie uit eerder beoordelingen en onderzoeken.

Geïntegreerde informatie in één hand biedt, naast de helderheid in de verantwoordelijkheid, belangrijke inhoudelijke mogelijkheden voor een samenhangende en meer scherpe risicoanalyse. Dat is belangrijk voor de te kiezen toezichtvorm, de oordeelsvorming en de eventuele interventie.

#### *Uitvoering integrale toezichtbeoordelingen*

Vanuit de integrale risicoanalyse volgt een toezichtprogramma voor de individuele corporatie. In de uitoefening van het toezicht zal al naar gelang de risico's sprake zijn van de inzet van verschillend instrumentarium. In het kader van proactief toezicht is het uitvoeren van integrale audits een instrument dat bij de grotere risico's wordt ingezet.

#### *Verder uitbreiden beleidsregels waar nodig*

De Woningwet en regelingen kent een aantal open normen. Een deel ervan is in beleidsregels verder uitgewerkt, met name op financieel gebied. Voor een aantal nieuwe taken, zoals de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets worden beleidsregels opgesteld wanneer blijkt dat daar daadwerkelijk behoefte aan is.

#### *Vergunningverlening*

Corporaties kunnen aanvragen van de verschillende toestemmingen via de website van de inspectie indienen. De functionaliteit wordt de komende tijd uitgebreid zodat aanvragen eenduidiger en efficiënter kunnen worden ingediend.

De 'geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets' wordt uitgevoerd bij:

- bestuurswisselingen;
- wisselingen in de raad;
- herbenoemingen van leden van de raad (per vier jaar).

De AW geeft daarbij haar zienswijze op de geschiktheid en betrouwbaarheid van de kandidaat. De aanvragen voor de zienswijze worden via de website ingediend door middel van een aanvraagformulier en een reeks aan te leveren documenten. Voor de betrouwbaarheidstoets worden in- en externe bronnen geraadpleegd. De geschiktheid wordt meestal getoetst door middel van een interview met de kandidaat, uitgevoerd door een team van inspecteurs/ psychologen en heeft zowel een inhoudelijke als een persoonlijkheids-/ gedragscomponent.

#### **Normen**

De Woningwet kent aan de toegelaten instelling de taak toe om (mede) zorg te dragen voor een goede huisvesting van de doelgroep. In de Woningwet zijn voor een deel van de taken (rechtmatigheid, overcompensatie staatssteun) specifieke normen opgenomen. Voor het overgrote deel van de taken (governance, integriteit en financieel toezicht) is er sprake van een brede wettelijke taakopdracht met meer open normen. In de beleidsregels van de Aw worden de normen voor het financieel toezicht opgenomen in een bijlage met signaalwaarden op een veelheid van onderdelen.

#### **Vergunningverlening**

De inspectie duidt haar activiteiten die op het terrein liggen van toelaten, erkennen en goedkeuren aan met het begrip vergunningverlening. Dat begrip wordt ook bij de Aw gehanteerd.

Vergunningverlening is per definitie vraaggestuurd en daardoor bij nieuwe taken nog niet goed te plannen. Daarom bevat de tabel nog niet bij alle activiteiten de te verwachte aantallen. Bij de activiteiten met \* gaat het waarschijnlijk om lage aantallen. Ervaringscijfers uit 2016 gaan de basis vormen voor de prognoses voor 2017 en verder. De vergunningverlening geschiedt binnen de termijn van de Algemene wet bestuursrecht of van de Woningwet als daarin afwijkende termijnen zijn vastgesteld.

<b>Vergunningverlening woningcorporaties</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
goedkeuren statuten	363	10	10	10	10
goedkeuren reglement financieel beleid en beheer	363	10	10	10	10
geschiktheid en betrouwbaarheid	675	650	650	600	600
verkoop van woningen en maatschappelijk vastgoed	20	20	20	20	20
fusies en splitsingen woningcorporaties en aangegane verbindingen	10	200	10	10	10
bouwen en verwerven maatschappelijk- en bedrijfsmatig vastgoed	*	*	*	*	*
goedkeuring aangaan nieuwe verbinding	10	20	30	40	50
goedkeuring voorgenomen niet-DAEB werkzaamheden (Diensten van Algemeen Economisch Belang)	*	*	*	*	*
samenwerking buiten eigen gebied	*	*	*	*	*
uitbreiding van het werkgebied in Nederland	*	*			
uitbreiding van het werkgebied in de grensregio	*	*	*	*	*
verzoek lager percentage toewijzingen woningen buiten de doelgroep	*	*	*	*	*
nieuwe toelatingen	*	*	*	*	*
verkoop aandelen of onderneming	*	*	*	*	*
onthefing toekenning vermogen aan verbinding anders dan via aandelen of interne lening	*	*	*	*	*

In de Woningwet 2015 is opgenomen dat alle corporaties verplicht zijn voor 1 januari 2017 hun statuten aan te passen aan de nieuwe wet. Ook moeten alle corporaties per 1 januari 2017 in het bezit zijn van een reglement financieel beleid en beheer. De geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets voor bestuurders en leden van raden van commissarissen (RvC) is per 1 juli 2015 in werking getreden. De aanvragen voor andere goedkeuringen zijn voor een groot deel nieuw en komen waarschijnlijk in kleine aantallen voor.

## Handhaving

### Dienstverlening

Dienstverlening woningcorporaties	2016	2017	2018	2019	2020
afhandeling vragen	800	600	500	500	500
afhandeling meldingen	30	30	30	30	30

De implementatie van de Woningwet 2015 roept in de aanvang nog veel vragen op bij de woningcorporaties. Verwacht mag worden dat het aantal vragen daarna afneemt, omdat de bekendheid dan groter is.

### Individueel toezicht

Toezicht woningcorporaties	2016	2017	2018	2019	2020
integrale toezichtbeoordelingen onder andere door middel van integrale audits	363	340	320	320	320
administratie inspecties uit bovenstaande beoordelingen/continue monitoring van interventies	100	90	75	75	75
individueel derivatentoezicht individueel beleggingentoezicht	*	*	*	*	*
beoordelen scheiding DAEB en niet-DAEB	-	340	10	10	10

De uitvoering van de financiële toezichttaken wordt beschreven in de Financiële Beleidsregels Aw 2016. Daarin worden ook in een bijlage de normen en signaalpunten van het (financiële) toezicht weergegeven. Uiterlijk 31 december 2016 moeten alle corporaties hun scheidingsvoorstellen voor DAEB en niet-DAEB aanleveren bij de Aw. De definitieve scheidings- en splitsingsvoorstellen moeten dan uiterlijk in mei 2017 zijn ingediend. De Aw beoordeelt met behulp van haar nieuwe beoordelingsmethodiek deze voorstellen. De verwachting is dat vanaf 2018 het aantal scheidings- en splitsingsvoorstellen stabiliseert op jaarlijks zo'n tien.

### Sectortoezicht

Toezicht woningcorporaties	2016	2017	2018	2019	2020
financieel sectorbeeld	1	1	1	1	1
financiële doorrekeningen	2	2	2	2	2
themapporten financieel toezicht	1	1	2	2	2

In de Woningwet 2015 is de verplichting voor corporaties opgenomen om te waarderen op marktwaarde. De Aw is bezig met de ontwikkeling van een nieuwe beoordelingsmethodiek die aansluit bij de wijzigingen in de wet. Het doel is om deze methodiek vanaf 2016 te gaan hanteren. Het sectortoezicht beperkt zich tot één keer per jaar, omdat een hogere frequentie geen toegevoegde waarde heeft.

Bij financiële doorrekeningen gaat het in de regel om verzoeken van de minister om effecten van voorgenomen beleid door te rekenen.

### **Samenwerking**

Samenwerking en informatie-uitwisseling vinden plaats met het Corporatie Benchmark Centrum en WSW. Het gaat hier om uitwisseling van financiële informatie. Met de Belastingdienst wordt informatie uitgewisseld over geschiktheid en betrouwbaarheid. Informatie over taakvervulling van accountants wordt met de Autoriteit Financiële Markten (AFM) uitgewisseld en met de ACM is er sprake van uitwisseling van gegevens over fusies en andere mededingingsgerelateerde onderwerpen.

### *Data*

CorpoData is het loket, platform en de werkorganisatie voor de opvraag van, voor het toezicht en de borg benodigde, gegevens van corporaties. Onder de vlag van CorpoData vraagt de Aw twee maal per jaar gegevens op bij de corporaties. Voor CorpoData is een governance vastgesteld, waarbij binnen de ILT de directeur van de Aw opdrachtgever en eindverantwoordelijke is voor CorpoData. De uitgangspunten van de governancestructuur zoals deze bestond, zullen gehandhaafd blijven. Met BZK en WSW vinden bestuurlijke overleggen plaats. De gegevens worden op basis van een service level agreement door geleverd aan WSW en BZK. Hierbij wordt het uitgangspunt in acht genomen dat zowel de Aw, het WSW, als BZK vanuit hun eigen taakopdracht, zelfstandig hun beleidsmatige informatiebehoefte bepalen, en om die reden ook zelfstandig moeten kunnen bepalen welke informatie-uitvraag zij nodig achten voor hun werkzaamheden. Hierbinnen wordt, vanzelfsprekend, gestreefd naar onderlinge afstemming en synergie.

BZK toetst het publiek belang van extra informatiebehoefte van andere stakeholders. BZK neemt deze informatie-opvraag vervolgens op in het BTIV. WSW participeert actief in werkgroepen ten behoeve van de ontwikkeling van CorpoData.

De informatie is afkomstig van de corporaties. Ten behoeve van het implementeren van Standard Business Reporting (SBR) binnen de woningcorporatiesector wordt een pilot uitgevoerd met enkele toegelaten instellingen omtrent het aanleveren van de jaarrekening-gegevens (met digitaal getekende controleverklaring) via SBR aan CorpoData.

Het opvraagprogramma voor de prospectieve informatie (dPi) en de verantwoordingsinformatie (dVi) draait al jaren succesvol en wordt steeds doorontwikkeld. Ook de wijzigingen in de Woningwet 2015 leiden ertoe dat de uitvraag via CorpoData gaat wijzigen (overgang naar marktwaarde) én toe neemt (splitsing DAEB/ niet-DAEB).

Samen met de afnemers van CorpoData (BZK en WSW) wordt verkend welke aanpassingen in het programma noodzakelijk zijn om aan de ambities en veranderende wet- en regelgeving te kunnen voldoen. Dat biedt de mogelijkheid om voor alle of voor één van de partijen een maatwerkopvraag te realiseren. Vanaf 1 januari 2016 worden de CorpoData gegevens gefaseerd openbaar gemaakt in de vorm van Open Data, met uitzondering van gegevens die bedrijfs-, toezicht- of privacygevoelig zijn. Tegelijkertijd wordt ten behoeve van het spreken van een gemeenschappelijke taal, gewerkt aan het actualiseren van de gegevensdefinities.

<b>Data</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
databestand dPi	363	340	320	320	320
databestand dVi	363	340	320	320	320

Er wordt voor meerdere jaren uitgegaan van een krimp van het aantal corporaties door fusie.

Dit is een uitgave van de

**Inspectie Leefomgeving en Transport**

Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag  
088 489 00 00

[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)

@inspectieLeNT