



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

De Minister van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties  
mevrouw drs. K.H. Ollongren  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

Datum 23 november 2017  
Betreft Verticaal toezicht Aw-WSW

Geachte mevrouw Ollongren,

Op 30 oktober 2015 heeft de voormalig minister voor Wonen en Rijksdienst aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) gevraagd om met voorstellen te komen om de consistentie tussen de gebruikte financiële normen te vergroten. Doelstelling was het versterken van het risicoraamwerk en het verminderen van de administratieve lasten voor corporaties. Uiteindelijk zou dan een verticaal toezichtmodel kunnen ontstaan waarin het Rijk de kaders in wet- en regelgeving vastlegt voor toezicht op corporaties en op WSW. De Aw houdt toezicht op corporaties en op WSW en kan voor onderdelen van het toezicht op corporaties varen op de inzichten die door WSW worden gegenereerd. Hiermee zou een laatste stap gezet worden in het implementeren van de aanbevelingen van de parlementaire enquête naar de woningcorporaties.

Met bovenstaande vraag zijn WSW en de Aw in 2016 van start gegaan. Eind 2016 hebben wij aan de minister gerapporteerd over de voortgang van onze gezamenlijke werkzaamheden. Na een jaar samenwerken en intensieve verkenningen van elkaars taken, werkzaamheden en kennis en kunde, hebben wij geconstateerd dat een nauwere samenwerking tussen beide organen noodzakelijk en in de praktijk ook mogelijk is. Deze intensievere samenwerking zorgt voor meer eenduidigheid in de signalen en besluiten van beide organisaties richting corporaties en voorkomt dubbel werk. Het leidt ook tot een versterking van het risicoraamwerk en voorkomt onduidelijkheid over rollen en verantwoordelijkheden van Aw en WSW. Dit is essentieel om het vertrouwen van de samenleving in de corporatiewereld te versterken. Een nauwere samenwerking vormt daarmee een belangrijke invulling van de aanbevelingen van de parlementaire enquête en het stelsel dat met de nieuwe Woningwet is neergezet.

In een brief van 30 november 2016 hebben wij aangegeven waar wij naar streven: wij willen varen op elkaars werkzaamheden met behoud van ieders eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden. De Aw vanuit de wettelijke rol van integraal toezichthouder en WSW vanuit zijn rol als 'hoeder van de borg'.



Wij hebben toegezegd in 2017 de belangrijkste randvoorwaarden daartoe nader uit te werken. Het betreft dan een gezamenlijk beoordelingskader en een op dit beoordelingskader afgestemd werkproces. In deze brief informeren wij u over de bereikte resultaten en de verdere stappen die wij willen zetten.

### **Gezamenlijk beoordelingskader**

Aw en WSW hebben gedurende 2017 de werkzaamheden van de Aw en die van WSW naast elkaar gelegd. De doelstellingen van de Aw volgen uit artikel 61 lid 2 van de Woningwet, waarin onder meer is beschreven dat de Aw toeziet op het behoud van de financiële continuïteit van de corporaties. Hieronder valt de bescherming van het maatschappelijk vermogen en het toezicht op de normen die gelden voor de solvabiliteit en de liquiditeit. Tevens ziet de Aw toe op het risicomanagement en de rechtmatigheid en Integriteit. Centraal in het toezicht van de Aw staat het toezicht op de governance. De wijze waarop de Aw toezicht houdt en de prioriteiten die zij daarin aanbrengt heeft zij gepubliceerd in de nota Contouren van het Toezicht.

De doelstelling van WSW is om er voor te zorgen dat corporaties tegen zo laag mogelijk kosten financierbaar zijn door leningen te borgen. WSW doet dit om corporaties te helpen met de uitvoering van hun kernactiviteit: het bouwen en beheren van betaalbare en kwalitatief goede sociale huurwoningen. WSW doet dit door de risico's te beoordelen en beheersen, inzicht te verschaffen en te verbinden. De risicokaders zijn vastgelegd in een tweetal beleidsregels, waarin is gesteld dat:

1. Op stelselniveau moet het risicokapitaal, in de vorm van het eigen vermogen van WSW, obligo en saneringsheffing toerekend zijn om met een 99% zekerheidsniveau verliezen in de sector op te kunnen vangen;
2. Op corporatieniveau borgt WSW leningen van haar deelnemers. Om voor borging in aanmerking te komen zijn eisen gesteld aan de risicoscore, de financiële ratio's en de omvang van de geborgde leningen van een corporatie.

Beide organen hebben hun taken en doelstelling vertaald in eigen toetsings- en beoordelingskaders. De Aw stelt op basis daarvan het integrale oordeel op van iedere corporatie, terwijl WSW een beoordelingskader heeft op basis waarvan een risicobeoordeling wordt gemaakt van iedere corporatie. Beide kaders hebben veel gemeenschappelijk, zo stellen beide organen de volgende vragen:

1. Is de financiële continuïteit en de levensvatbaarheid van de corporatie gewaarborgd? Het betreft hier de vraag naar de financiële continuïteit van de onderneming en betreft het toezicht op de liquiditeit, de solvabiliteit en de waarde van het onderpand.
2. Wat zijn de beleidsvoornemens en de realisatie van de corporatie en wat is het effect daarvan op de financiële continuïteit? Het gaat hierbij om het bedrijfsmodel, de portefeuillestrategie, de huidige portefeuille, de transitie en de omgeving.
3. Is de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording van de corporatie effectief? Het betreft hier de vraag naar de governance en de organisatie van de corporatie. Het gaat dan om vragen als kwaliteit en stabiliteit van de organisatie, de houding en het gedrag, cultuur en countervailing powers en het interne toezicht.

De uitwerking van deze drie vragen heeft één gezamenlijk beoordelingskader opgeleverd; één bril waardoor wij corporaties bekijken en beoordelen. Hiermee zorgen Aw en WSW er voor dat beide organisaties één beeld hebben bij het functioneren van een corporatie en dezelfde taal en definities hanteren. Over wat we met dit beeld gaan doen (welk oordeel er over wordt gegeven en welke interventies er op volgen) zijn werk- en procesafspraken gemaakt die vastgelegd zullen worden in een samenwerkingsconvenant.

Naast deze drie vragen zijn er twee terreinen die alleen betrekking hebben op het werk van de Aw; het betreft hier de rechtmatigheid en de integriteit. Deze vallen buiten het gezamenlijk beoordelingskader. Aw zal WSW wel steeds informeren over haar bevindingen rondom rechtmatigheid en integriteit.

Het gezamenlijk beoordelingskader vervangt alle kaders, lijstjes en werkinstructies die er nu zijn. De grote meerwaarde zit in de consistentie die is bereikt, terwijl op onderdelen een vereenvoudiging heeft plaatsgevonden. Zo wordt het aantal te beoordelen financiële ratios van vijf terug gebracht naar vier; de Interest Coverage Ratio (ICR), de Loan to Value (LTV), de Solvabiliteit en de Dekkingsratio. De DSCR vervalt vanwege de complexiteit en een hoge correlatie met de andere kasstroomratio ICR. De dekkingsratio zal in het vervolg op marktwaarde bepaald worden en niet langer op WOZ-waarde. Het centrale waardebegrip is de marktwaarde; daarvan afgeleid wordt de beleidswaarde gehanteerd in plaats van de bedrijfswaarde en de volkshulvestelijke bestemming.

Enkel een nieuw waardebegrip mag er niet toe leiden dat de beoordeling van corporaties in een keer verandert. Daarom zal het waardebegrip in het eerste kwartaal van 2018 inhoudelijk aangescherpt worden en na de uitvraag in het derde kwartaal 2018 zal de normering worden vastgesteld.

#### **Een op het gezamenlijk beoordelingskader afgestemd werkproces (samenwerkingsconvenant)**

Aw en WSW willen kunnen 'varen op elkaars' inzichten. Hiertoe zijn de werkzaamheden die volgen uit het gezamenlijk beoordelingskader over elkaar verdeeld. 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 dVi en de 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. Aw zal daarnaast, zoals hierboven reeds genoemd, zich richten op de integriteit en de rechtmatigheid en WSW informeren over haar bevindingen op deze terreinen.

Aw en WSW zullen elkaar gedurende het jaar steeds met behulp van vastgestelde eindproducten informeren. Omdat meer uitwisseling van informatie plaatsvindt tussen beide organisaties zal ook de tussentijdse opvraag van informatie bij corporaties verminderen.

WSW en Aw hebben de samenwerking ingericht vanuit een 'risicogericht perspectief'. Dit betekent dat naarmate het risicoprofiel van een corporatie toeneemt, zij steeds intensiever zullen samenwerken en met elkaar maatregelen en interventies afstemmen. Ook de uitvraag van gegevens zal verschillen afhankelijk van het geconstateerde risico.



Een basisuitvraag zal gedefinieerd worden om te beoordelen of er risico's zijn voor een bepaalde corporatie of niet. Als er geen risico's geconstateerd worden stopt daarmee het uitvraagproces. Mocht de basisbeoordeling echter aanleiding geven om dieper te gaan, dan zal afhankelijk van waar het risico geconstateerd wordt (bij het bedrijfsmodel of bij de governance), door WSW of de Aw een verdieping plaatsvinden.

Aw en WSW houden ieder een eigenstandige verantwoordelijkheid vanuit hun rol van toezichthouder en 'borger'. Het kan dus zijn dat ieder vanuit een eigen verantwoordelijkheid tot een ander oordeel komt. In de praktijk zal dit beperkt voorkomen. In de werkafspraken hebben beide organisaties een 'escalatiematrix' vastgelegd die er voor moet zorgen dat eventuele oordeelsverschillen eerst binnen en tussen beide organisaties moeten worden afgestemd. Mocht er vanuit de eigen rol toch nog een verschil van inzicht blijven dan moet dit uitlegbaar zijn aan een corporatie en zullen Aw en WSW dit middels een 'zlenswijze' aan elkaar bevestigen.

#### Tot slot

We zijn er van overtuigd dat zowel het nieuwe gezamenlijk beoordelingskader als een daarop afgestemde samenwerking tussen Aw en WSW leidt tot een versterking van het risicoraamwerk, maar ook tot een voor de sector eenduidiger en efficiëntere inrichting van het toezicht- en beoordelingskader. Het verticaal toezicht past hiermee in een streven van beide organisaties om een bijdrage te leveren aan de reductie van de verantwoordingslasten voor corporaties. De wens om de gegevensuitvraag te beperken en het CorpoData-systeem te vervangen door een system-to-system benadering heeft er toe geleid dat wij samen met Aedes en uw eigen departement een convenant willen afsluiten om dit gezamenlijk te bewerkstelligen. Samenwerking van de Aw met de Stichting Visitatie Woningbouwcorporaties Nederland leidt er toe dat ook visitaties en governance-inspecties beter op elkaar afgestemd gaan worden.

Het komende jaar zal voor WSW en Aw een jaar worden waarin wij door middel van pilots de nieuwe werkwijze gaan testen. Vanaf 1 januari 2019 zal het nieuwe gezamenlijk beoordelingskader en de nieuwe vorm van samenwerking een feit zijn. Het gezamenlijk beoordelingskader zal in het eerste kwartaal van 2018 nog aan de corporatiesector ter consultatie voorgelegd worden.

DE DIRECTEUR-AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES

DE BESTUURDER WAARBORGFONDS  
SOCIALE WONINGBOUW

drs. C. van Nieuwamerongen

drs. M.A.M. Breij