Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Jaarverslag ILT/Autoriteit woningcorporaties 2017

Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Jaarverslag ILT/Autoriteit woningcorporaties 2017

Datum April 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

Colofon—5

1 Voorwoord—9

2 Toezicht—11
2.1 Governance inspecties—11
2.2 Toezicht op integriteit—12
2.3 Verscherpt toezicht—14
2.4 Continu toezicht—15
2.5 Wet Normering Topinkomens (WNT)—16
2.6 Themaonderzoeken—16
2.7 Toezicht op WSW—18

3 Toestemmingen, ontheffingen en zienswijzen—20
3.1 Scheiding DAEB en niet-DAEB—20
3.2 Geschiktheid en betrouwbaarheid—21
3.3 Overige vergunningen—22
3.4 Bezwaren—22

4 Verbeteren van de informatievoorziening—24
4.1 CorpoData—24
4.2 Gegevensuitvraag 2017; dVi 2016 en dPi 2017—24
4.3 Accountantsprotocol—25
4.4 Verbeterplan informatievoorziening en pilot SBR—25
4.5 Convenant verbetering informatievoorziening corporatiesector—26

5 Samenwerking Waarborgfonds Sociale Woningbouw—27

Bijlage A Overzicht productieaantallen en planning—29

1 Voorwoord

De afgelopen jaren hebben voor de corporatiesector en voor de Autoriteit woningcorporaties (Aw) in het teken gestaan van de implementatie van de nieuwe Woningwet. In 2017 was het de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB (de sociale en de commerciële activiteiten van woningcorporaties) die hierbij de meeste aandacht kreeg. Met de afronding van de scheiding is een belangrijke doelstelling van de Woningwet, het scheiden van de commerciële en de sociale activiteiten, afgerond. Voor de Aw betrof dit een omvangrijk proces met als doelstelling dat het merendeel van de corporaties op 1 januari 2018 gescheiden takken zouden hebben waarbij zowel de DAEB als de niet-DAEB tak zelfstandig levensvatbaar zijn. Deze doelstelling is bereikt.

In het sectorbeeld 2017 zijn de uitkomsten van de scheiding beschreven. In totaal zijn er 68.000 woningen overgeheveld naar de niet-DAEB tak waardoor corporaties op termijn 140.000 woningen beschikbaar hebben voor commerciële verhuur aan het midden en hogere segment van de woningmarkt. Het leeuwendeel van de woningvoorraad (2,25 miljoen woningen) blijft beschikbaar voor de lagere inkomensgroepen.

Het doorvoeren van de scheiding betekende organisatorisch veel. De problematiek met de gegevensopvraag via CorpoData, waarmee 2017 begon, compliceerde het proces verder. Voor corporaties en Aw betekende dit veel extra werk, hectiek en frustraties. Gelukkig hebben de inspanningen van het CorpoData-team er toe geleid dat het systeem gedurende 2017 stabiel is gebleven en de verantwoordingsinformatie (dVi) en de prospectieve informatie (dPi) zonder noemenswaardige problemen uitgevraagd konden worden. Tegelijkertijd maakte de problematiek duidelijk dat het CorpoData-systeem vervangen moest worden door een moderner system-to-system uitvraagsysteem. Met de ondertekening van het convenant verbetering informatievoorziening in de corporatiesector op 5 december 2017 geven het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), vereniging van woningcorporaties Aedes, Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Aw gezamenlijk invulling aan de reductie van de uitvraag en realisatie van een nieuw systeem gebaseerd op system-to-system. De invoering hiervan kan corporaties veel werk besparen en de kwaliteit van de aangeleverde data verbeteren.

De invoering van de nieuwe Woningwet heeft geleid tot omvangrijke administratieve lasten. Een groot deel daarvan is eenmalig terwijl een ander deel een meer structureel karakter kent. Het is evident dat een toename van het toezicht, waartoe besloten is in de nieuwe Woningwet, leidt tot een toename van de administratieve- en de verantwoordingslasten. Tegelijkertijd is de vraag terecht of een reductie van de lasten mogelijk is zonder vermindering van het toezicht of aanpassing van de wet. De gezonde financiële situatie moet met voorzichtigheid tegemoet getreden worden. De indruk zou kunnen ontstaan dat het qua toezicht en prudentie wel weer wat minder kan, terwijl de bestendigheid van de nieuwe situatie nog niet bewezen is. De Aw is van mening dat het mogelijk is om slimmer toezicht te houden, met een kleinere informatieuitvraag en dus ook minder administratieve lasten, zonder dat dit hoeft te leiden tot een vermindering van het toezicht. Dit kan door gebruik te maken van andere publiek toegankelijke bronnen, door samen te werken, door definities, normen en waardebegrippen op elkaar af te stemmen en door risicogericht te werken waardoor er verschil gemaakt kan worden tussen verschillende corporaties. Slimmer toezicht betekent ook dat meer gekeken moet worden naar het schadelijke

gedrag, de doelstelling van de wet, en niet zozeer enkel naar het verboden gedrag. Dit vraagt om een andere werkwijze van de toezichthouder, van de sector en van het beleid. In 2017 is dit slimmere toezicht zichtbaar geworden in de samenwerking met WSW. Een gezamenlijk beoordelingskader is opgesteld en er zijn afspraken gemaakt over de werkverdeling. Ten aanzien van de visitaties zijn met de SVWN afspraken gemaakt over samenwerking. Met WSW, Aedes en BZK is bovendien afgesproken dat de gegevensuitvraag de komende vijf jaar met 10% per jaar verminderd zal worden.

Slimmer toezicht wil ook zeggen dat je niet alleen kijkt naar de gevolgen maar je juist richt op de onderliggende, verklarende oorzaken van risico's. In 2017 is in dat verband bij een groot aantal corporaties onderzoek gedaan naar de governance. De werking van de interne checks and balances is immers de eerste verdedigingslinie in het voorkomen van risico's. De Aw heeft veel geleerd van deze nulmeting en het geloof dat het van essentieel belang is om hier op verder te bouwen, is gesterkt. Halverwege 2017 is de nota Bouwen aan Vertrouwen gepubliceerd waarin de werkwijze die de Aw hanteert nader wordt uitgewerkt.

Het op een andere wijze toezicht houden, meer in contact met de buitenwereld en werken vanuit het maatschappelijk doel dat je wilt bereiken, maakt onderdeel uit van het traject richting een nieuwe koers die de hele Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) momenteel doorloopt. Deze koersverandering zal in de komende jaren leiden tot een organisatie die flexibeler in kan spelen op maatschappelijke risico's. Informatievoorziening en analyse komt in het hart van de organisatie te staan. Betere dienstverlening, onder andere tot uitdrukking komende door een snellere afhandeling van goedkeuringsverzoeken en vergunningen, maakt integraal onderdeel uit van de nieuwe koers.

Door de grote werkdruk in 2017 zijn de voorgenomen 120 integrale toezichtbrieven niet opgesteld. De combinatie van de beoordeling van de scheidingsvoorstellen en de governance-onderzoeken leverde echter wel een integraal beeld op van de situatie van de corporaties. In 2018 zullen alle corporaties een integraal oordeel ontvangen.

De financiële situatie van de corporaties is in 2017 onverkort goed gebleven; in het sectorbeeld 2016 werd al geconstateerd dat de economische situatie goed uitpakte voor de investeringsmogelijkheden voor corporaties. In het sectorbeeld 2017 heeft de Aw deze ontwikkeling bevestigd. Na jaren van achterblijvende investeringen, zijn nieuwbouwplannen en voorgenomen investeringen voor de komende vijf jaar weer aanzienlijk. Tegelijkertijd moet wel bedacht worden dat de wensen die op de corporatiesector afkomen ook aanzienlijk zijn; lagere huren, meer sociale woningbouw en meer aandacht voor de middeninkomens, verduurzaming en een gasloze woningvoorraad laten zich niet combineren. Er moeten wel degelijk keuzes gemaakt worden. De Aw is echter blij dat dergelijke keuzes, die horen bij het werk van de corporatiesector, weer gemaakt *kunnen* worden. Dat na jaren van implementatie van een omvangrijke wetgeving, economische crisis en schandalen in de sector, weer gewerkt kan worden aan de basistaak van de corporatiesector, het verzorgen van voldoende sociale woonruimte.

De directeur ILT/Autoriteit woningcorporaties,

Drs. C. van Nieuwamerongen

2 Toezicht

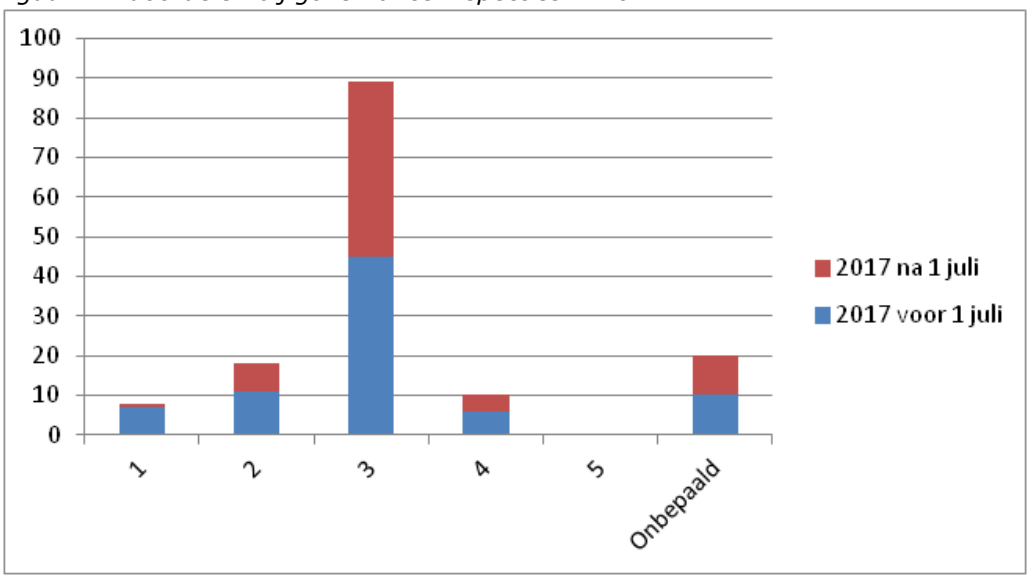
2.1 Governance inspecties

Omdat governance alle aspecten van het besturen van een woningcorporatie betreft, stelt de Aw governance centraal in haar toezicht op individuele woningcorporaties. De Aw ziet een goed functionerende governance als een belangrijke waarborg voor goed presteren op alle toezichtterreinen. Het toezicht van de Aw op governance is hiertoe in 2017 verder ontwikkeld, onder andere met de publicatie van de brochure "Toezicht op governance – Bouwen aan vertrouwen" die het beoordelingskader bevat dat de Aw sinds begin juli 2017 hanteert.
Hieronder wordt een beeld gegeven van het eindoordeel over de governance bij de in 2017 geïnspecteerde corporaties.

Eindoordeel
Voor de meeste corporaties is de governance in 2017 beoordeeld als voldoende. Ze voldoen aan tenminste het derde (minimum)niveau zoals geschetst in de brochure Bouwen aan Vertrouwen. De Aw kiest ervoor om het niveau van de governance van corporaties te duiden aan de hand van een groeimodel van vijf niveaus. Uitgangspunt is dat het derde niveau gelijk staat aan het minimum, met andere woorden de situatie dat op het gebied van governance het minimum is geïmplementeerd en gedragen wordt in de corporatie.

Onderstaande figuur brengt de eindoordelen over alle inspecties uit 2017 in beeld. Deze inspecties zijn gesplitst naar vóór of juist na 1 juli. De reden hiervoor is dat vanaf 1 juli het nieuw ontwikkelde beoordelingskader uit Bouwen aan Vertrouwen beschikbaar was en werd toegepast.

Figuur: Eindoordelen bij governance inspecties in 2017[1]



[1] In de figuur zijn 145 inspectiebrieven verwerkt: 79 voor 1 juli en 66 na 1 juli. Voor circa 20 corporaties is het niveau onbepaald. Dit komt omdat bij de inspecties van voor 1 juli het niveau van de governance soms niet eenduidig uit de brieven is af te leiden. Bij de latere inspecties bleek het bestuur/toezicht of organisatie in een aantal gevallen zo sterk in beweging dat ook daar het niveau nog niet goed vast te stellen was.

In de grafiek is te zien dat een aantal corporaties lager scoorde dan het minimaal vereiste (derde) niveau. De meest voorkomende reden waarom de Aw in de tweede helft van 2017 concludeerde dat de governance nog niet voldoende was, betreft het niet adequaat invullen van een controlfunctie in combinatie met gebreken in kernprocessen (de PDCA-cyclus).

De Aw monitort de corporaties met een tekortschietende governance en spoort ze aan zichzelf te verbeteren. Ook zijn in 2017 vier corporaties (mede) vanwege governance onder verscherpt toezicht geplaatst.

2.2 Toezicht op integriteit

Een belangrijk onderdeel van het toezicht van de Aw, en essentieel voor het gewenste vertrouwen in de corporatiesector, is het toezicht op de integriteit van beleid en beheer. Integriteit is nauw verbonden met governance. Aandacht voor governance en de interne checks and balances binnen een corporatie is bij het toezicht op integriteitrisico's essentieel. Individuele integriteitschendingen kunnen worden voorkomen en gecorrigeerd als de interne bedrijfscultuur open en transparant is waardoor medewerkers, management en bestuur elkaar aanspreken bij mogelijke misstanden. Een integriteitbreuk raakt aan het vertrouwen in het stelsel.

De Aw heeft in 2017 twee keer een signaal aan de sector en de samenleving afgegeven naar aanleiding van binnengekomen integriteitmeldingen. Dergelijke signalen worden vooraf afgestemd met de betrokken opsporingsdiensten en het Functioneel Parket in verband met het eventueel belang van lopende opsporingsonderzoeken.

De eerste melding betrof (malafide) tussenpersonen die woningzoekenden hielpen om op basis van valse inkomensgegevens een woning toegewezen te krijgen. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de opsporingsdienst van SZW.
De tweede keer ging het om meerdere signalen waaruit bleek dat er in de sector mogelijk bureaus actief zijn die aanbrengfees verstrekken bij de inhuur van personeel waarover niet transparant met de opdrachtgever (de corporatie) was gecommuniceerd. Naar aanleiding van een melding dat één van de bestuurders van een corporatie betrokken was bij een strafrechtelijk onderzoek van de ILT-IOD, is een corporatie een intern feitenonderzoek gestart naar de betrokkenheid van deze bestuurder bij het bedingen van aanbrengfees. De betreffende bestuurder heeft inmiddels ontslag genomen. Uit signalen die in de loop van 2017 bij de Aw binnenkwamen bleek dat deze zaak niet op zichzelf stond. De Aw is daarom een eigen onderzoek gestart naar de aard en omvang van deze problematiek. Dit onderzoek wordt naar verwachting in de eerste helft van 2018 afgerond.

De Aw ontvangt via het meldpunt integriteit (in toenemende mate) signalen over de cultuur en de governance van corporaties. Deze signalen worden vanuit het toezicht op governance door de Aw opgepakt. Uit onderstaande tabel blijkt dat het in 2017 niet noodzakelijk is gebleken meldingen vanuit het meldpunt integriteit over te dragen aan de IOD wegens het vermoeden van een strafbaar feit.

Overzicht Meldpunt Integriteit Corporaties 2017

Aantal in behandeling genomen meldingen[2]	15
Bron:	
Bestuurder	5
Burger	2
Medewerker	2
Zakenpartner	2
Aw	2
Anoniem	1
Huurder	1
Onderwerp[3]:	
Governance	7
Belangenverstrengeling	6
Fraude/zelfverrijking	6
Aanbesteding	4
Organisatieproblematiek	2
Vastgoedtransacties	2
Overige transacties	1
Benoemingsbeleid	1
Rechtmatigheid	1
Huurdersklachten	1
Woningtoewijzing	1
Overdracht ILT-IOD[4]	0

Overzicht meldingen artikel 29 Btiv (melding RvC inzake ongewone omstandigheden)

Aantal meldingen	2
Onderwerp[5]:	
onoverbrugbaar geschil tussen het bestuur en de raad van commissarissen dan wel RvC onderling.	2

[2] Jaarlijks komen bij het Meld- en Informatiecentrum (MIC), waar het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties is ondergebracht, veel meer meldingen binnen. Het overzicht bevat alleen de door de inspecteurs in behandeling genomen meldingen. De overige meldingen, veelal huurdersklachten, zijn door het MIC doorverwezen naar de juiste instanties.
[3] Meldingen bevatten vaak meerdere onderwerpen.
[4] De IOD heeft een eigen meldpunt waar corporaties ook aangifte kunnen doen.
[5] Een RvC moet sinds 1 juli 2015 volgens artikel 29 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) melding doen bij de Aw als er sprake is van één van deze onderwerpen.

2.3 Verscherpt toezicht

Corporaties met een verhoogd risico staan onder verscherpt toezicht van de Aw. Bij verscherpt toezicht is er sprake van het opleggen van de plicht tot het maken en uitvoeren van een herstelplan. De Aw doet jaarlijks verslag van de voortgang in de uitvoering van het verbeter- dan wel herstelplan.[6]

De volgende corporaties stonden in 2017 onder verscherpt toezicht.

Naam	Periode	Stand van zaken
Stichting WSG	2012-heden	WSG heeft november 2017 een aanvullend saneringsplan ingediend en een saneringssubsidie gedaan. Besluitvorming over plan en sanering wordt in 2018 verwacht.
Stichting Vestia Groep	2012-heden	Sinds juli 2015 is de saneringstaak gemandateerd aan WSW. Uitvoering van het verbeterplan wordt gemonitord in overleg tussen Vestia, WSW en Aw. De Aw is positief over de uitvoering van het goedgekeurde verbeterplan en de voortgang op de geformuleerde aanvullende verbetermaatregelen.
Laurentius	2012-2018	Begin 2018 is het verscherpt toezicht opgeheven.
Stichting Humanitas Huisvesting	2013-heden	Eind november 2017 heeft WSW als gemandateerd saneerder de saneringsaanvraag van SHH afgewezen. Tegelijkertijd heeft WSW als borger aangegeven financieel te zullen bijdragen aan de totstandkoming van de voorgenomen fusie tussen SHH en Woonbron. 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.
Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam	2014-heden	In 2015 is het herstelplan goedgekeurd en zijn afspraken gemaakt over de monitoring van de uitvoering van de herstelmaatregelen. In 2017 is aan de Aw over de voortgang van het herstelplan gerapporteerd via de kwartaalrapportages.
Woningbouwvereniging Rosehaghe	2015-heden	Herstelplan is als voldoende beoordeeld. Uitvoering wordt gemonitord.
Woningbouwvereniging Volksbelang	2015-heden	Herstelplan is als voldoende beoordeeld. Uitvoering wordt gemonitord.
Stichting Woon Compas	2015-heden	In 2016 is het herstelplan als voldoende beoordeeld en zijn afspraken gemaakt over de monitoring van de uitvoering van de herstelmaatregelen.
Bouwvereniging Huis en Hof voor de gemeente Nijmegen	2016-heden	Herstelplan is als voldoende beoordeeld. Uitvoering wordt gemonitord.
Stichting Huisvesting Vredewold	2016-2017	Ondernemingsplan en herstelrapportage zijn als voldoende beoordeeld. Verscherpt toezicht is eind 2017 opgeheven.
Woningbouwvereniging Maarn	2017-heden	Herstelplan is eind 2017 ingediend.
Woningstichting Vooruitgang Sassenheim	2017-heden	Sinds medio december 2017 onder verscherpt toezicht. Herstelplan moet vóór 1 april 2018 zijn ingediend.
Woningstichting Gouderak	2017-heden	Herstelplan is als voldoende beoordeeld. Uitvoering wordt gemonitord.
Woningstichting Eendracht Rotterdam	2017-heden	Sinds eind november 2017 onder verscherpt toezicht. Herstelplan is in januari ingediend.

[6] Deze toezegging is gedaan in antwoord op vragen van de Tweede Kamer naar aanleiding van de Toezichtvisie en het Meerjarenprogramma 2016-2020 van de Autoriteit woningcorporaties (2015-2016, 29 453 nr. 419)

Naam	Periode	Stand van zaken
Woningstichting De Goede Woning Rotterdam	2016-2017	Verscherpt toezicht opgeheven in verband met fusie, waardoor De Goede Woning is opgehouden te bestaan.
Woningstichting Maasdriel (WSM)	2015-2017	Verscherpt toezicht medio 2017 opgeheven.

2.4 Continu toezicht

De Aw is in 2017 overgegaan tot continu toezicht. Dit continu toezicht omvat zowel het integrale risicogerichte toezichtproces, waarbij alle corporaties worden onderzocht, als gerichte toezichtacties bij specifieke corporaties naar aanleiding van gesignaleerde risico's, integriteitmeldingen, meldingen door raden van commissarissen (RvC) en incidenten. Continu toezicht betekent ook dat de wijze van beoordeling van corporaties vanaf 2017 op een andere wijze dan in voorafgaande jaren plaatsvindt en de oordeelsbrieven niet meer op een vast moment – aan het eind van het kalenderjaar – worden gepubliceerd, maar verspreid over het jaar. Door de beoordeling van de scheiding DAEB en niet-DAEB zijn er in 2017 geen integrale oordeelsbrieven verstuurd. Dit heeft tot gevolg dat alle corporaties dit oordeel in de eerste helft van 2018 zullen ontvangen.

Staatssteun en passendheid
De Aw heeft beoordeeld in hoeverre corporaties vrijgekomen sociale huurwoningen op de juiste wijze toewijzen aan huurders die voor deze woningen in aanmerking komen. De Aw concludeert dat dit op de goede manier is gebeurd en heeft daarom geen zorgen of de staatssteun terecht verstrekt is.
Alle corporaties die de verantwoordingsinformatie over 2016 hebben aangeleverd, hebben voor 1 december 2017 het oordeel inzake staatssteun over verslagjaar 2016 van de Aw ontvangen. Vanwege de nauwe verwantschap is het oordeel over de passendheidsnorm voor de huurtoeslag ook in deze brief opgenomen.

Het oordeel inzake staatssteun ziet toe op het in voldoende mate toewijzen van sociale huurwoningen aan de doelgroep (huishoudens met een laag inkomen). Om in aanmerking te komen voor staatssteun dienen corporaties onder andere aan deze toewijzingsnorm te voldoen. Zij moeten 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Alleen zo komt de staatssteun via goedkope huisvesting terecht bij huishoudens die dat het hardst nodig hebben. De EU heeft destijds voorwaarden aan Nederland gesteld om staatssteun te mogen verstrekken.

De staatssteunnorm bestaat al enkele jaren en ook nu weer is in bijna alle gevallen voldoende toegewezen aan de doelgroep. In enkele gevallen moet er gecompenseerd worden of voldeed de corporatie niet aan de eisen van juiste administratieve vastlegging en is er een waarschuwing afgegeven.

Het oordeel inzake passendheid ziet toe op het in voldoende mate huisvesten van huishoudens met recht op huurtoeslag in goedkope huurwoningen. Deze norm is ingesteld om de betaalbaarheid van woningen voor huishoudens met lage inkomens te bevorderen. Ook kan daarmee het beslag op de huurtoeslag worden beperkt. De passendheidsnorm is nieuw. Mede om die reden is verslagjaar 2016 door de Aw voor het toezicht als een proefjaar geoormerkt. Dit gaf corporaties de gelegenheid om de toewijzingseisen te verwerken in de eigen procedures. Over het verslagjaar 2016 voldeden 99 van de 331 beoordeelde corporaties nog niet aan deze norm, sommige corporaties zaten er zelfs ruim onder op basis van de huidige cijfers uit de

verantwoordingsinformatie. Dit proefjaar heeft de Aw de gelegenheid gegeven om de uitvraag op dit punt te verfijnen. Op basis van de uitvraag over 2017, zal in 2018 voor het eerst gehandhaafd worden op toepassing van de passendheidsnorm.

2.5 Wet Normering Topinkomens (WNT)

Naast het toezicht op de naleving van de WNT door corporaties rapporteert de Aw jaarlijks over de mate waarin corporaties voldoen aan de WNT norm. Voor corporaties gelden op basis van de WNT specifieke bezoldigingsmaxima.

De externe accountant van een corporatie controleert aan de hand van een vastgesteld WNT-protocol de publicatie van WNT-informatie in het jaarverslag en de jaarrekening van de corporatie. De accountant is hierbij wettelijk verplicht om:

- specifieke overtredingen te melden aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en
- in zijn controleverklaring een ander dan goedkeurend oordeel af te geven indien de door de corporatie gepubliceerde bezoldingsingsinformatie niet volledig of niet juist is.

De minister van BZK geeft de bij haar binnengekomen meldingen van accountants over corporaties door aan de Aw.

Door de Aw worden alle jaarverslagen en accountantsrapporten bezien op opmerkingen of oordeelsonthoudingen betreffende de WNT. Er vindt nader onderzoek plaats bij corporaties die uit deze controle naar boven komen en/of waarvoor via BZK een accountantsmelding binnenkwam. Indien nodig is handhavend opgetreden. Bij enkele corporaties loopt het onderzoek vanwege de WNT nog of wordt het resultaat afgewacht van een juridische procedure die de corporatie startte tegen een functionaris.

2.6 Themaonderzoeken

Sectorbeeld 2017
Het sectorbeeld 2017 belicht de financiële positie van de Nederlandse woningcorporatiesector eind 2016. De belangrijkste conclusie uit het sectorbeeld is dat de corporatiesector als geheel de ambitie om in de periode 2017-2021 120.000 woningen te bouwen in het sociale segment (DAEB), financieel waar kan maken. Gecombineerd met aankopen, verkopen en sloopvoornemens leidt dit per saldo tot een uitbreiding van de sociale voorraad met ongeveer 30.000 woningen eind 2021. Tevens kan de sector ongeveer € 12,7 miljard investeren in woningverbeteringen (waaronder duurzaamheid). Als deze ambitie wordt uitgevoerd, resteert er aan het eind van de periode nog voldoende financiële ruimte voor vergelijkbare investeringen in de periode tot en met 2026. In het commerciële segment (niet-DAEB) blijven de investeringen achter en daalt de voorraad tot en met 2021 met ruim 7.000 woongelegenheden. Naast deze investeringen beïnvloedt ook de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB het aantal woongelegenheden in beide segmenten. Door overheveling vanuit DAEB verdubbelt de niet-DAEB-voorraad bijna tot 139.600 woongelegenheden. Als de huidige huurders van de overgehevelde woningen verhuizen, kunnen de woningen marktconform worden verhuurd. Corporaties creëren hiermee op termijn extra ruimte voor middeninkomens op de huurwoningmarkt. De totale DAEB-voorraad bedraagt na scheiding bijna 2,25 miljoen woongelegenheden.

Het sectorbeeld is begin 2018 gepubliceerd en bevatte de volgende hoofdlijnen:
1. De sector stond er eind 2016 financieel goed voor. Ten opzichte van het vorige sectorbeeld zijn de vijfjarige investeringsvoornemens fors verhoogd. De realisatie van deze plannen is financieel gezien haalbaar voor de sector. Ook een herhaling van ditzelfde programma in de daaropvolgende vijf jaar is financieel uitvoerbaar. Afhankelijk van het beleid van de corporaties ten aanzien van niet-DAEB en van de economische omstandigheden is het mogelijk om tot 30% meer nieuwbouw en woningverbetering uit te voeren en huren beter betaalbaar te houden door huurstijgingen vanaf 2022 te matigen.
2. Door de scheiding tussen het sociale DAEB-vastgoed en commerciële niet-DAEB-vastgoed is het aantal niet-DAEB-woongelegenheden in de sector verdubbeld tot 139.600. Doel van de scheiding is dat de staatssteun alleen ten goede komt aan het sociale DAEB-vastgoed. De extra niet-DAEB woongelegenheden zijn bestemd voor huishoudens met een midden of hoger inkomen. Na het vertrek van de huidige huurder, worden ze verhuurd tegen marktconforme voorwaarden. Na de scheiding zijn er bijna 2,25 miljoen sociale huurwoongelegenheden.
3. In 2016 zijn ruim 200.000 sociale huurwoongelegenheden verhuurd aan een nieuwe huurder. Het overgrote deel van deze huishoudens (97%) heeft een jaarinkomen van maximaal € 39.874 maar meestal minder. Dit ligt ruim boven de 90% die minimaal vereist is op grond van regelgeving. De corporatiesector bevestigt hiermee haar betekenis in het bieden van huisvesting aan de doelgroep.
4. In Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en Metropoolregio Amsterdam en Limburg heeft de corporatiesector een relatief ongunstige financiële positie en tegelijk een relatief hoge opgave rond instandhouding en verduurzaming van de bestaande huurwoongelegenheden. Dat beperkt de investeringsruimte.

Pakketverkopen aan commerciële partijen
Met dit themaonderzoek, dat in de eerste helft van 2018 wordt gepubliceerd, is inzicht verkregen in de risico's op fraude (en niet integer gedrag) bij pakketverkopen aan commerciële partijen en in de mogelijke (aanvullende) beheersmaatregelen om deze risico's te minimaliseren.
Het onderzoek is opgesplitst in twee deelonderzoeken. Het eerste deelonderzoek is meer gericht op het conceptueel theoretisch inzicht in risico's op fraude, het tweede deelonderzoek meer op het traceren van fraude via een praktijktoets op het systeem.

In het eerste deelonderzoek zijn de volgende mogelijke risico's geïdentificeerd:
- Mogelijk risico van fraude en niet-integer gedrag gedurende het verkoopproces;
- Mogelijk niet-integer gedrag na realisatie van de verkoop;
- Mogelijk risico van het weglekken van maatschappelijk bestemd vermogen.

Om deze risico's beter af te dekken zijn 10 op de implementatie gerichte aanbevelingen geformuleerd in de volgende drie categorieën:
1) Aanbevelingen die toezien op het vergroten van de bewustwording of het bewustzijn bij de sector ten aanzien van mogelijke risico's die pakketverkopen met zich mee kunnen brengen.
2) Aanbevelingen waarbij de Aw en/of corporaties (of de sector) en externe partijen nadere invulling dienen te geven aan de reeds bestaande beheersmaatregelen of waarbij aanvullende beheersmaatregelen gewenst of noodzakelijk zijn (maatwerk).
3) Aanbevelingen waarbij het gewenst is dat specifieke aanpassing van de relevante wet- en regelgeving plaatsvindt indien corporaties, de sector en externe partijen in onvoldoende mate invulling geven aan de aanbevelingen die op hen van toepassing zijn.

In het tweede deelonderzoek worden ongeveer 80 transacties nader onderzocht.

Integriteit bij opdrachtverstrekking nieuwbouw, renovatie, onderhoud
De sector heeft in de achterliggende jaren een aantal handreikingen en leidraden opgesteld om het proces van opdrachtgeverschap te professionaliseren en een integere cultuur te bevorderen. Om een actueel sectorbreed beeld te krijgen van de wijze waarop corporaties integriteit borgen bij opdrachtverstrekking rond nieuwbouw, renovatie en onderhoud is een enquête onder alle corporaties uitgezet. Negentig procent van de corporaties heeft deelgenomen aan het onderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat de sector werk maakt van integriteit. De meeste maatregelen die corporaties kunnen nemen om integere opdrachtverstrekking te bevorderen worden door een grote meerderheid van de corporaties toegepast. Zestien van de negentien genoemde maatregelen (85%) zijn door ministens 90% van de corporaties geheel of gedeeltelijk ingevoerd. Het onderzoek is begin 2018 gepubliceerd op de website van de Aw.

Atypische risico's
De invoering van de Woningwet, maar ook andere structurele veranderingen zoals de scheiding van wonen en zorg, decentralisaties richting gemeenten, verschuivingen op de arbeidsmarkt en focus op duurzaamheid, hebben geleid tot grote veranderingen in de omgeving van corporaties. In oktober 2017 heeft de Aw samen met bij de sector betrokken instellingen een brede risico inventarisatie uitgevoerd. Hierbij is vooral gezocht naar de minder bekende (atypische) risico's. Onder meer de volgende uitdagingen en potentiële risico's zijn hierbij geïnventariseerd: verduurzaming, wijken en leefbaarheid en regionale verschillen. Corporaties nemen investeringen in verduurzaming serieus op maar zien ook de eindigheid daarvan. De grote regionale verschillen in opgaven en mogelijkheden laten zich ook op dit terrein voelen. De verscherpte eisen op het gebied van passend toewijzen kunnen leiden tot eenzijdig samengestelde wijken met onevenredig veel kwetsbare mensen.

2.7 Toezicht op WSW

Onderdeel van het publiek toezicht van de Aw is het toezicht op de borgingsvoorziening van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (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 het financieel risico van de achtervang van het Rijk en de gemeenten te beheersen. WSW stelt beleidsregels, kaders en richtlijnen op om het financiële risico van de borgingsvoorziening te beheersen. De Aw houdt toezicht op de naleving van de beleidsregels door WSW en adviseert de minister van BZK over voorgenomen beleidsregels. Het toezicht door de Aw richt zich daarnaast op een beheerste en integere bedrijfsvoering zoals vastgelegd in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Ook beoordeelt de Aw de geschiktheid en betrouwbaarheid van de bestuurders en commissarissen van WSW bij benoeming en herbenoeming.

Een interim-bestuurder van WSW bracht begin 2017 een kritisch rapport uit. Dit rapport betrof vooral de cultuur en de wijze van aansturing en was kritisch over zowel de rol van de bestuurder als over de rol van de RvC. Naar aanleiding daarvan heeft de Aw een governance audit uitgevoerd. Met deze audit is beoordeeld of de door WSW voorgenomen verbetermaatregelen voldoende zijn om tijdig de gewenste

verandering in de bedrijfscultuur en de wijze van aansturing te realiseren. Het functioneren van het bestuur en het interne toezicht is in het licht van deze gewenste verandering eveneens beoordeeld. De audit heeft geleid tot vier aanbevelingen. De opvolging van de aanbevelingen door WSW wordt door de Aw gevolgd.

De Aw heeft in 2017 voor de (her)benoeming van twee bestuurders van WSW de geschiktheid en betrouwbaarheid beoordeeld en een positieve zienswijze afgegeven.

De Aw heeft in 2017 op verzoek van het ministerie van BZK adviezen uitgebracht bij een voorgenomen statutenwijziging voor WSW, een onderzoek over de inbaarheid van het obligo en de saneringsheffing, de nieuwe en aangepaste richtlijnen en een voorstel voor de aanpassing van de beleidsregels vanaf 2018.

3 Toestemmingen, ontheffingen en zienswijzen

3.1 Scheiding DAEB en niet-DAEB

Eén van de meest ingrijpende onderwerpen uit de woningwet 2015 betreft de scheiding DAEB/niet-DAEB. Deze scheiding van maatschappelijke en commerciële taken moest voor 1 januari 2018 zijn afgerond. Voor de Aw betekende dit een beoordeling van voorlopige en definitieve scheidingsvoorstellen van alle 336 corporaties. Voor de corporaties betekende deze scheiding een grondige heroverweging van hun strategie en beleid, in combinatie met de financiële levensvatbaarheid van de beide takken, maar met name ook van hun bijdrage aan de lokale volkshuisvesting, zowel in de DAEB als in de niet-DAEB. De corporaties hebben voorafgaand aan de indiening intensief overleg gevoerd met hun stakeholders. De discussie ging daarbij vooral over de overheveling van woningen naar de niet-DAEB-tak die op basis van hun puntenaantal op termijn, als de huidige huurder de huur opzegt, te liberaliseren zijn naar vrije-sector huren. De wet geeft deze mogelijkheid van overheveling om ook voor de middeninkomens corporatiewoningen beschikbaar te hebben.

Corporaties bezitten na scheiding bijna 2,25 miljoen sociale woningen. In totaal zijn er 68.000 woningen overgeheveld naar de niet-DAEB waardoor corporaties op termijn 140.000 woningen beschikbaar hebben voor commerciële verhuur aan het midden en hogere segment.

De zienswijzen die gemeenten en huurders konden indienen, waren een essentieel onderdeel van de beoordeling van de scheidingsvoorstellen. Daarnaast werd bij elk oordeel van de Aw (volgens artikel 15 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) ook getoetst aan het volkshuisvestelijk belang. Belangrijk daarbij waren de prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurders. Tenslotte is er ook beoordeeld op de financiële levensvatbaarheid van beide takken. De Aw heeft er voor gekozen om bij een voorgenomen niet-goedkeuring het gesprek aan te gaan met de corporaties en soms ook met de betrokken gemeenten. Dit heeft geleid tot zodanige aanpassingen van de voorstellen dat goedkeuring uiteindelijk mogelijk was. Een deel van de corporaties heeft aandachtspunten meegekregen die vanuit het reguliere toezicht zullen worden opgepakt. Met uitzondering van vijf corporaties die uitstel hebben aangevraagd zijn alle beoordelingen vóór 31 december 2017 afgerond. Eén van deze vijf corporaties heeft het oordeel inmiddels in de eerste week van 2018 ontvangen. Corporaties kunnen vanaf 1 januari 2018 verder met hun gescheiden bedrijfsvoering in DAEB en niet-DAEB.

Dit nieuwe proces van beoordeling van scheidingsvoorstellen was voor de Aw een grote krachtproef qua vergunningverlening. Het gehele proces moest ingericht worden, een team opgeleid, en het beoordelingskader nader ingevuld worden. In de fase van voorlopige scheidingsvoorstellen verliep de geautomatiseerde indiening bijzonder moeizaam, wat mede tot vertraging bij de beoordeling leidde. Bij de indiening van de definitieve voorstellen waren deze indieningsproblemen opgelost, maar waren er vervolgens zoveel problemen met de kwaliteit van de ingediende data, dat dit ook zeer veel tijd heeft gekost. Met een groot team van interne en externe medewerkers is hard gewerkt om de beoordelingen niet alleen voor de jaargrens af te ronden, maar vooral ook om te komen tot een zorgvuldige en gelijke behandeling. Met de uitkomsten van dit proces is de implementatie van de Woningwet voor een belangrijk deel gerealiseerd.

3.2 Geschiktheid en betrouwbaarheid

Sinds de inwerkingtreding van de Woningwet op 1 juli 2015 geeft de Aw een zienswijze op de aanstelling of herbenoeming van bestuurders en leden van het interne toezichtorgaan. Falend optreden door bestuurders en het ontbreken van een tegenmacht waren volgens de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties belangrijke oorzaken voor de debacles binnen de corporatiesector. De geschiktheid- en betrouwbaarheidtoets is ingevoerd om hier meer grip op te krijgen.

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 bevindingen uit het bronnenonderzoek voor de zienswijze worden 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.

In 2017 zijn 598 meldingen behandeld. Vanaf april zijn meer meldingen beoordeeld op basis van door de corporatie verstrekte informatie. Bij deze zogenaamde 'papieren toets' wordt de kandidaat niet meer uitgenodigd voor een gesprek. Ongeveer 50% van de meldingen voor (her) te benoemen commissarissen wordt op deze risicogerichte manier beoordeeld.

	Totaal	Commissarissen		VZRvC		Bestuurders	
Aanvragen zienswijze 2017 (ingediend)	573	Totaal	399	Totaal	60	Totaal	114
		Herbenoeming	167	Herbenoeming	33	Herbenoeming	55
		Benoeming	232	Benoeming	27	Benoeming	59
Nog niet getoetste aanvragen 2017[7]	46	Totaal	32	Totaal	5	Totaal	9
		Herbenoeming	9	Herbenoeming	3	Herbenoeming	4
		Benoeming	23	Benoeming	2	Benoeming	5
Positieve zienswijzen[8]	570	Totaal	410	Totaal	53	Totaal	107
		Herbenoeming	175	Herbenoeming	30	Herbenoeming	53
		Benoeming	235	Benoeming	23	Benoeming	54
Negatieve zienswijzen[9]	4	Totaal	3	Totaal		Totaal	1
		Herbenoeming	2	Herbenoeming		Herbenoeming	
		Benoeming	1	Benoeming		Benoeming	1
Intrekkingen[10]	24	Totaal	18	Totaal	2	Totaal	4
		Herbenoeming	7	Herbenoeming		Herbenoeming	2
		Benoeming	11	Benoeming	2	Benoeming	2

[7] In de laatste maanden van 2017 zijn 46 meldingen gedaan die in 2018 worden getoetst.
[8] In 2017 zijn 570 positieve zienswijzen afgegeven waarvan 71 op een aanvraag uit 2016.
[9] In 2017 zijn 4 negatieve zienswijzen afgegeven waarvan 2 op een aanvraag uit 2016.
[10] In 2017 zijn 24 aanvragen ingetrokken, waarvan 6 aanvragen uit 2016.

3.3 Overige vergunningen

Statutenwijzigingen
Alle statuten van de dochterondernemingen van corporaties dienden vóór 1 januari 2018 in overeenstemming te zijn gebracht met de Woningwet. Hiervoor was een goedkeuring noodzakelijk van de Aw. Van 364 dochterondernemingen zijn de statuten goedgekeurd. In 7 gevallen is geconstateerd dat een woningcorporatie te laat was met het aanvragen van goedkeuring. In 2017 zijn er 13 statuten van corporaties aangeboden ter beoordeling en goedgekeurd.

Financieel reglement beleid en beheer
Vóór 1 januari 2017 diende iedere woningcorporatie een door de Aw goedgekeurd reglement financieel beleid en beheer te hebben. Naar aanleiding van de Veegwet was het noodzakelijk dit reglement op een aantal punten aan te passen. Deze aanpassing kon men doorvoeren door gebruik te maken van een addendum of door het opstellen van een nieuw reglement. In beide gevallen moesten deze worden goedgekeurd door de Aw. 315 corporaties hebben reeds een goedkeuring ontvangen, voor een aantal geldt dat zij uitstel hebben gekregen. 14 corporaties hadden op 1 januari geen goedgekeurd reglement of addendum.

Overig
In 2017 ontving de Aw 100 aanvragen voor de goedkeuring van verkoop van woningen en maatschappelijk vastgoed. Ook keurde zij 19 fusies goed. Tenslotte kwamen er 14 aanvragen voorbij met betrekking tot het uitvoeren van niet-DAEB werkzaamheden door een woningcorporatie en werden er 33 aanvragen afgedaan met betrekking tot het verstrekken van vermogen door een woningcorporatie richting een verbinding. Tevens zijn er 8 verzoeken tot het aangaan van een nieuwe verbinding afgehandeld. Kernpunt bij de toetsing van deze aanvragen is het voorkomen van verlies van volkshuisvestelijk vermogen en het belang van de volkshuisvesting.

Ook is er 13 keer toestemming verleend voor het verrichten van werkzaamheden aan panden van derden. Meestal gaat het om het geschikt maken van de panden voor bewoning door vergunninghouders en om beheerwerkzaamheden. Er wordt met name getoetst op de voorwaarden in het contract ter bescherming van de huurders en op financiële risico’s voor de corporatie.

Daarnaast zijn er 16 aanvragen afgehandeld met betrekking tot toestemming van het aankopen van bedrijfsmatig onroerend goed. De voorwaarde is dat de corporatie aannemelijk kan maken dat het vastgoed binnen 5 jaar wordt gesloopt waarna huurwoningen worden gebouwd dan wel dat het vastgoed binnen die periode wordt getransformeerd tot huurwoningen.

3.4 Bezwaren

In 2017 heeft de Aw 27 bezwaren tegen beslissingen ontvangen en op 25 bezwaren een besluit genomen.

Bezwaar tegen	Aantal	Uitkomst
Voorlopig oordeel scheiding DAEB - niet-DAEB	11	Niet ontvankelijk
Goedkeuring verkoop	1	Niet ontvankelijk
Goedkeuring verkoop	4	Ongegrond verklaard
Afwijzing fusieverzoek	1	Gegrond verklaard
Last onder dwangsom	1	Gegrond verklaard
Goedkeuring statutenwijziging	1	Ongegrond verklaard*

Bezwaar tegen	Aantal	Uitkomst
Niet verlenen ontheffing storten van vermogen in verbinding	3	Gegrond verklaard
Niet verlenen ontheffing storten van vermogen in verbinding	1	Behandeling aangehouden
Voorwaarden in zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid	1	Gegrond verklaard
Niet verlenen goedkeuring verwerven van BOG	1	Ongegrond verklaard*
Niet verlenen ontheffing op grond van art. 37a Btiv	1	Gedeeltelijk gegrond verklaard
Verlenging termijn overgangsrecht	1	Behandeling aangehouden
*Beroep ingesteld bij Rechtbank		

4 Verbeteren van de informatievoorziening

Verbeteren van de informatievoorziening en het verminderen van de administratieve lasten is al langere tijd een wens van de Aw en andere partijen in de corporatiesector als WSW, BZK en Aedes. Alleen als partijen kunnen beschikken over juiste gegevens en betrouwbare informatie kunnen zij hun taken effectief en efficiënt uitvoeren. Partijen zijn er echter van overtuigd dat deze doelstelling te realiseren is met minder opvraag op een handiger manier waardoor de administratieve lasten gereduceerd kunnen worden.

4.1 CorpoData

De informatievoorziening in de corporatiesector wordt verzorgd door CorpoData. CorpoData verzamelt de financiële en volkshuisvestelijke gegevens van corporaties en zorgt voor de verspreiding daarvan binnen de Aw, BZK en WSW. Op twee momenten per jaar leveren de corporaties gegevens aan: vóór 15 december de prospectieve informatie (dPi) en vóór 1 juli de verantwoordingsinformatie (dVi).

Rond de jaarwisseling 2016-2017 ontstonden er grote problemen met de performance van het systeem CorpoData: het systeem was niet goed bereikbaar en reeds ingevoerde gegevens raakten verloren of werden niet goed verwerkt. Dit veroorzaakte veel extra werk voor medewerkers van corporaties. Naar aanleiding van deze problemen heeft de Aw een externe evaluatie uit laten voeren. Als belangrijkste oorzaken van de problematiek noemt het evaluatierapport de techniek (stabiliteit van het ICT-systeem) in combinatie met de omvang van de gegevensuitvraag en de interne governance op de uitvraag. Technisch gezien zijn er aan het systeem CorpoData steeds meer eisen gesteld waarmee bij de oorspronkelijke inrichting van de software geen rekening is gehouden. Daarnaast zorgde de toename van de uitvraag, onder meer door de nieuwe woningwet, voor omvangrijke aanpassingen in de uitvraag.

Uit de evaluatie bleek dat het verbeteren van de informatievoorziening urgent was. Daarom is gestart met het uitwerken van verbetervoorstellen gericht op het afslanken van de omvang van de gegevensuitvraag voor de dVi en dPi en een nieuw systeem voor informatie-uitwisseling.

4.2 Gegevensuitvraag 2017; dVi 2016 en dPi 2017

Voor de gegevensuitvraag in 2017 is ingezet op het stabiliseren van het systeem door de uitvraag van gegevens zoveel mogelijk te bevriezen en waar mogelijk technische en inhoudelijke verbeteringen door te voeren die de performance van het systeem verbeteren. Daarnaast heeft intensiever afstemming plaatsgevonden met softwareleveranciers en zijn corporaties betrokken bij een gebruikerstest van de uitvraag. Dit heeft geresulteerd in een sterk verbeterd uitvraagproces. De dVi 2016 heeft wel te maken gehad met vertraagde oplevering in verband met vertraagde accountantsverklaringen vanwege veranderde waarderingssystematiek. Deze vertraging is in de tweede helft van 2017 weer ingelopen. De dPi 2017 is conform planning opgeleverd op 15 december 2017 waarna controle van het traject en oplevering van gegevens begin 2018 kon starten.

4.3 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 voor wijzigingen in regelgeving, wijzigingen in de gegevensopvraging 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.

Het accountantsprotocol over verslagjaar 2017 is ruim 3 maanden eerder gepubliceerd dan in voorgaande jaren. De wijzigingen ten opzichte van het accountantsprotocol 2016 zijn beperkt gebleven. Dit was mogelijk gezien de beperkte wijzigingen in de wet- en regelgeving en de dVi over verslagjaar 2017. Ook zijn de controlewerkzaamheden waar mogelijk verlicht. Ook in 2018 zal de Aw het accountantsprotocol opstellen.

4.4 Verbeterplan informatievoorziening en pilot SBR

In 2016 is een eerste pilot in het kader van Standard Business Reporting (SBR) uitgevoerd. Vier corporaties verstuurden hun jaarrekening digitaal via SBR. Doel van deze standaard is het efficiënter en minder foutgevoelig maken van het uitwisselen van (financiële) informatie tussen corporaties en andere partijen, waaronder de Aw. Binnen enkele jaren dienen alle ondernemingen die vallen onder de deponeringsplicht de deponering van de jaarrekening bij de Kamer van Koophandel via SBR te laten verlopen. Corporaties en accountants worden daardoor verplicht in de komende jaren een nieuwe informatieketen in te richten op basis van SBR. Aw en andere partijen binnen de sector willen inzetten op het gebruik van SBR voor de gestructureerde uitwisseling van verantwoordings- en sturingsinformatie van de corporaties zodat de corporaties niet met diverse aanlevermethoden geconfronteerd worden. Daarmee worden SBR-rapportages leidend voor de wijze waarop de corporaties en uitvragende partijen de gegevensuitwisseling dienen te laten verlopen.

In 2017 is vervolg gegeven aan de pilot. Ditmaal deden een 15-tal corporaties mee. De pilot richtte zich op de aanlevering van de jaarrekening met getekende controleverklaring door de corporaties aan CorpoData. De corporaties namen deel aan de pilot in nauwe samenwerking met hun softwareleveranciers en accountants.

De deelnemende corporaties hebben met de pilot ervaring opgedaan met het gebruik van:

- een standaard gegevenswoordenboek met presentatiestructuur en semantische relaties (Nederlandse Taxonomie)
- het genereren van gestandaardiseerde verantwoordingsrapportage in XBRL met gebruik van eenduidige definities, en
- geautomatiseerde, system-to-system informatie-uitwisseling.

De pilot is eind 2017 afgerond. Voor de deelnemende corporaties was het nuttig om ervaring op te doen en inzicht te verkrijgen in wat nodig is om SBR te implementeren en zich daarmee voor te bereiden op het ingezette traject van verbetering informatievoorziening waarbij SBR de basis wordt voor

gegevensuitwisseling. Door de Aw is hiervoor in samenwerking met WSW en BZK medio 2017 een plan van aanpak opgesteld. Dit plan van aanpak heeft vervolg gekregen in het convenant verbetering informatievoorziening corporatiesector.

4.5 Convenant verbetering informatievoorziening corporatiesector

Gezamenlijk hebben Aedes, BZK, WSW en Aw op 5 december 2017 een convenant getekend. Doel van het convenant 'verbetering informatievoorziening corporatiesector' is dat corporaties hun informatie met een druk op de knop kunnen aanleveren en dat de omvang van de aan te leveren informatie in vijf jaar gehalveerd is.

De convenantpartijen hebben afgesproken dat SBR de standaard wordt voor gegevensuitwisseling in de corporatiesector. Gebruik van deze standaard maakt system-to-system gegevensuitwisseling mogelijk. Handmatige invoer van gegevens is dan niet meer nodig en de kwaliteit van de data verbetert. Als tussenstap voorziet het convenant in de inrichting van een SBR portal. Via de portal kunnen corporaties de gegevens nog handmatig invoeren. Streven is om najaar 2018 het op SBR gebaseerde systeem voor gegevensuitwisseling gereed te hebben. De corporatiesector is hiermee één van de koplopers in Nederland die als sector aansluit bij SBR en bij de koppeling aan Digipoort; de digitale communicatielijn tussen overheid en bedrijven. Tot de ingebruikname van het SBR portal zal CorpoData de gegevensuitvraag blijven verzorgen.

Daarnaast zetten de partijen in op het verminderen van de gegevensuitvraag in de komende vijf jaar met gemiddeld 10% per jaar. De ongebreidelde gegevensuitvraag voor het toezicht door Aw, borging van WSW, de Aedes-benchmark en beleidsanalyse van BZK wordt aan banden gelegd. Elke convenantpartner moet kunnen uitleggen waarom gegevens nodig zijn. Bij onvoldoende onderbouwing wordt de uitvraag geschrapt.

5 Samenwerking Waarborgfonds Sociale Woningbouw

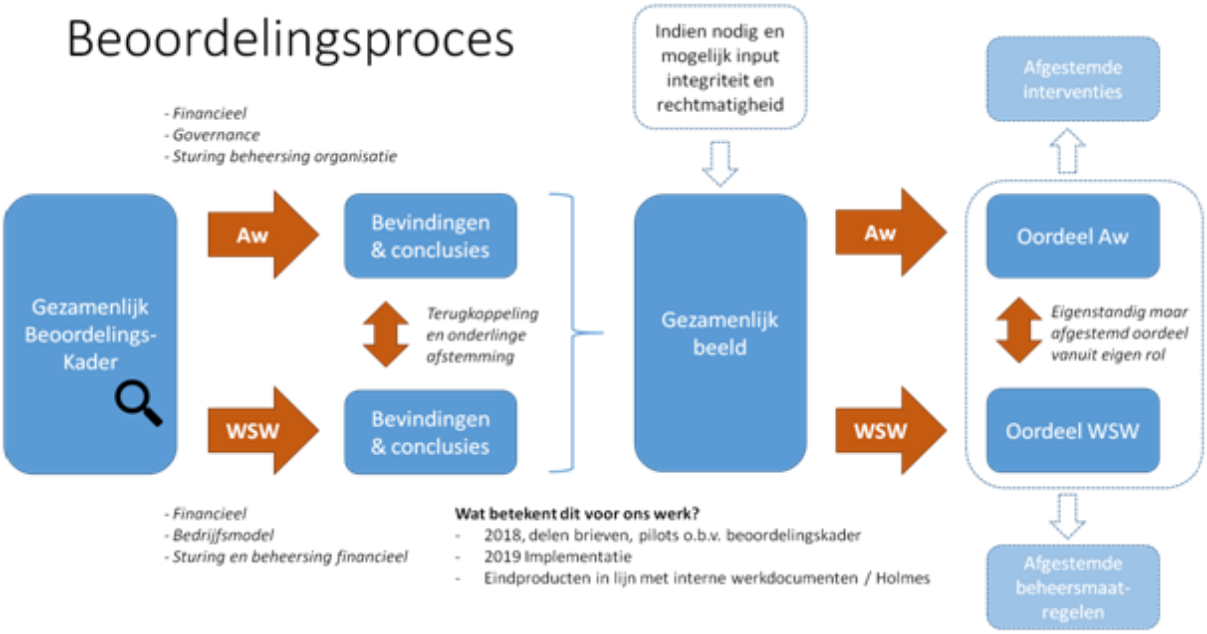
Binnen de corporatiesector heeft de Aw de taak van extern toezichthouder en fungeert WSW als "borger". De werkzaamheden die voortvloeien uit de uitvoering van taken van de Aw en WSW kennen een zekere overlap die zich onder andere voordoet op het gebied van het beoordelen en toezicht houden op de financiën van de sector en individuele corporaties. Tot voor kort werkten de Aw en WSW slechts samen op een beperkt aantal specifieke dossiers. In 2016 is afgesproken dat er een gezamenlijk beoordelingskader opgesteld zou worden in 2017 en dat WSW en Aw op basis daarvan nadere afspraken zouden maken over hoe zij zouden kunnen gaan varen op elkaars inzichten.

In 2017 is het beoordelingskader en de gezamenlijke werkwijze uitgewerkt en is veel energie gestoken in het betrekken van de medewerkers van beide organisaties en het informeren van de corporaties. Dit laatste is onder meer gebeurd in vier regiobijeenkomsten voor bestuurders, leden van raden van commissarissen en financieel managers van corporaties. Tevens was een klankbordgroep van corporatiebestuurders intensief betrokken bij het hele traject. Al deze bijeenkomsten hebben positieve input gegeven aan het proces.

Het gezamenlijk beoordelingskader is begin 2018 ter consultatie aan belanghebbenden voorgelegd. De gezamenlijke werkwijze leidt tot een "ontdubbeling" van taken, waarbij wordt gevaren op elkaars inzichten: het steunen op de werkzaamheden van de ander bij het vormen van een oordeel. Dit heeft het voordeel dat zowel Aw als WSW zich kunnen richten op de zaken "die er toe doen", waardoor het risicoraamwerk wordt versterkt. Het uitgangspunt hierbij is dat WSW zich primair concentreert op het 'bedrijfsmodel' en de Aw op de 'governance'. Ten aanzien van de financiële continuïteit wordt aan de hand van de financiële analyse bepaald welke organisatie al dan niet acteert richting de corporatie.

Met de uitwerking van één beoordelingskader ontstaat duidelijkheid over de wijze waarop corporaties worden beoordeeld en welke gegevens hierbij noodzakelijk zijn. Dit stelt beide partijen in staat de informatie-opvraag aan corporaties te stroomlijnen, zodat de sector daadwerkelijk vermindering van de administratieve lastendruk gaat ervaren. Dit wordt versterkt doordat Aw en WSW inzichten, maar ook corporatiedocumenten met elkaar gaan delen, waardoor corporaties niet twee keer dezelfde vraag krijgen.

Het proces van samenwerking ziet er als volgt uit:



Overigens leidt de samenwerking tussen Aw en WSW niet tot wijzigingen in verantwoordelijkheden en taken. Beide organisaties behouden hun eigen verantwoordelijkheid en kunnen derhalve tot een ander oordeel komen, ieder vanuit de eigen rol. Dit moet dan wel uitlegbaar zijn.

Bijlage A Overzicht productieaantallen en planning

Product	Planning Jaarplan[11] Aw 2017	Totaal realisatie 2017
Vergunningverlening		
Geschiktheid en betrouwbaarheid	**650**	**598**
Statutenwijziging TI en dochters	**450**	**377**
Scheiding DAEB/niet-DAEB ontwerp	**340**	**336**
Scheiding DAEB/niet DAEB definitief	**340**	**331**
Verkopen	**100**	**100**
Overige vergunningverleningen	**50**	**443**
Subtotaal	**1.930**	**2.185**
Adm.Controles		
Wet Normering Topinkomens	**340**	**334**
Passend toewijzen en toezicht op Staatssteun	**-**	**331**
Audits		
Integrale toezicht-oordelen[12]	**120**	**0**
Monitoring interventies	**90**	**104**
Governance inspecties en -audits	**250**	**240**
Overige onderzoeken		**89**
Meldingen integriteit en art. 29	**30**	**17**
Subtotaal	**490**	**450**
Onderzoeken		
Sectorbeeld, doorrekeningen en themaonderzoeken (publicatie eerste kwartaal 2018)	**3**	**4**
CorpoData		
Databestand dPi	**340**	**339**
Databestand scheiding DNB ontwerp	**340**	**336**
Databestand dVi/WOZ	**340**	**335**
Databestand scheiding DND definitief	**200**	**335**
Subtotaal	**1.220**	**1.343**
Dienstverlening		
Afhandeling vragen (Mic) door Aw	**1.600**	**1.122**
Afhandeling vragen door CorpoData	**1.000**	**1.266**
Afhandeling vragen scheiding DAEB/niet-DAEB en WOZ-opgaven	**-**	**5.280**
Subtotaal	**2.600**	**7.668**

[11] Op onderdelen wijkt de planning van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) in het meerjarenplan ILT 2017-2021 af van de planning in het jaarwerkplan 2017 van de Aw.
[12] Door de grote werkdruk in 2017 zijn de voorgenomen 120 integrale toezichtbrieven niet opgesteld. De combinatie van de beoordeling van de scheidingsvoorstellen en de governance-onderzoeken leverde wel een integraal beeld op van de situatie van de corporaties. Het integrale toezichtoordeel 2017 voor alle corporaties zal in het eerste halfjaar van 2018 plaatsvinden.

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/
April 2018