

# Actualiteiten Herzieningswet

De rol van de gemeente - risicoprofielen en toezicht

Pieter de Boer, BDO Consultants

2 juli 2015

# Uw gesprekspartner



## Pieter de Boer RA RO CRMA

Senior Manager Financial management BDO Consultants  
Lid branchegroep public sector/ woningcorporaties

M: 06 26 60 26 52

E: [Pieter.de.boer@bdo.nl](mailto:Pieter.de.boer@bdo.nl)

*Pieter de Boer (35 jaar). Hij heeft (post-)masteropleidingen gevolgd op het gebied van Finance, control en accountancy en is als Senior Manager verbonden aan BDO Consultants B.V. Hij heeft 14 jaar ervaring met de controle, advisering en interim management bij diverse maatschappelijke organisaties.*

*Pieter is binnen BDO een belangrijke trekker van de Branchegroep woningcorporaties.*



# Programma

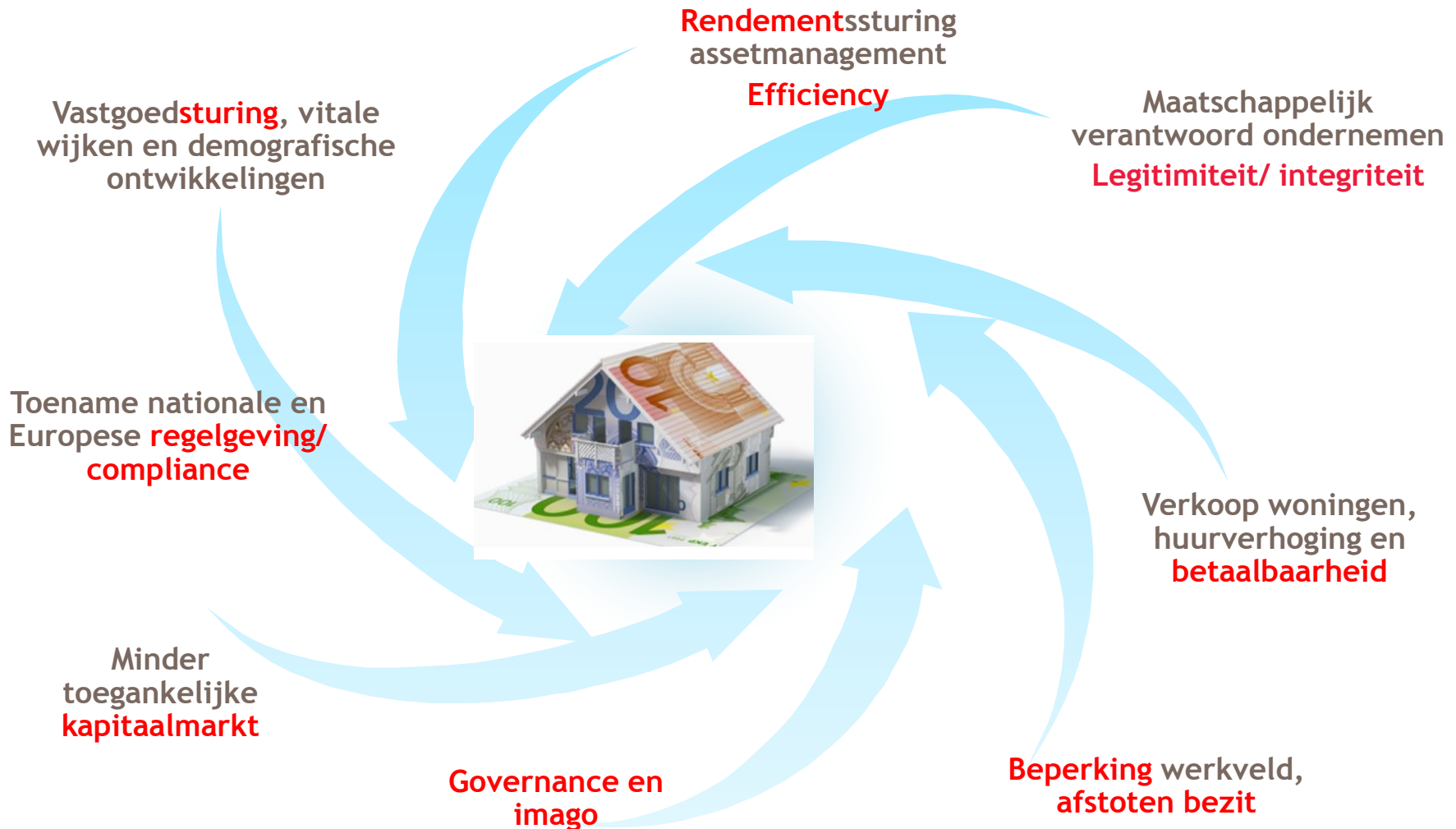
- Context verandert fundamenteel
- Planning implementatie
- Visie en centrale thema's
- Hoofdpunten nieuwe regelgeving
- Belangrijke rol gemeente

# Context - De maatschappij verandert fundamenteel

## Andere sturing

- Van centrale sturing naar netwerksturing (complex)
- Van controle naar ruimte
- Van zekerheid naar onzekerheid
- Van regisseren naar faciliteren

# Context - De corporatieomgeving verandert fundamenteel



## Context - Bedrijfsmatige realiteit

- Forsere bijdrage sector in het kader van verhuurdersheffing
- Sterk oplopende huren (m.n. in sterke woningmarktgebieden)
- Afnemende slaagkans voor primaire doelgroep (regio afhankelijk)
- Druk op terugdringen bedrijfslasten
- Afname investeringen binnen een gunstige aanbestedingsmarkt (lagere stichtingskosten)
- Sterk dalende vermogenskosten met scherpere grenzen aan de beschikbaarheid
- Overcompensatie regeling

# Planning - Nadere uitwerking regels en structuren

Wet aangenomen op 11 december 2014 2<sup>e</sup> Kamer

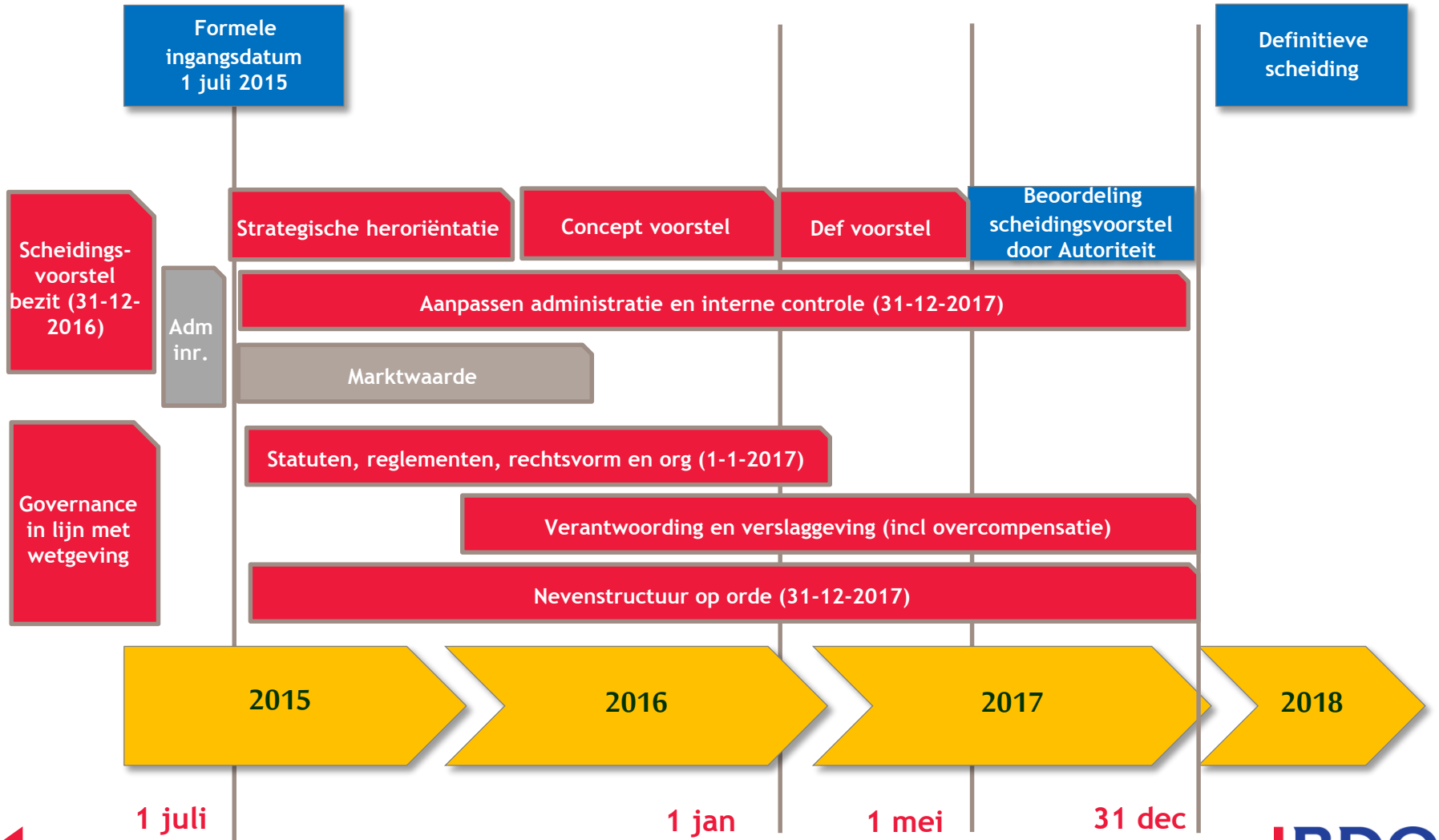
BTIV (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting) 16 juni

Ministeriële regelingen van 17 juni

Autoriteit Woningcorporaties per 1 juli 2015 (financieel toezicht) onder ILT

Beleidskaders en controleprotocollen (accountants) Najaar 2015

# Planning - Stappenplan voor de komende jaren





# Visie - Fasering vanuit beleid en regels



- Visie: concentratie kerntaken, scheiding, rol van gemeente en huurders, bestuur en financiering
- Ontwerp: Strategie, voorraadbeleid, HR beleid, IT strategie, structuur enz.
- Implementatie: projectmanagement, procesinrichting, verandermanagement en borging

## Visie - Centrale thema's

- Regulering → Veel zaken krijgen een “dwingend rechtelijke” status wat zogenaamde ontsporingen moet voorkomen
- Concentratie op kernactiviteiten → wat doen we met het domein wat wel invloed heeft op de kerntaak, maar hier feitelijk buiten valt?
- Splitsing DAEB/ niet-DAEB → heeft behoudens de keuze administratief/ juridisch grote invloed op systemen, inrichting administratie, informatievoorziening en kapitaalstructuur van de corporatie!
- Stakeholder gemeente → In veel gevallen is er nog het nodige te doen aan de relatie en of de kwaliteit van de informatie-uitwisseling. Hoe om te gaan met noodzakelijk nieuwe niet-DAEB-investeringen en leefbaarheid?
- Financiering activiteiten → Hogere eisen vanuit financiers vragen om betere business cases, gezonde rendementen en relatiemanagement
- Governance → Hogere eisen aan RvC, bestuur en management

# Hoofdpunten nieuwe regelgeving- Werkdomein

- Primaire focus op kernactiviteiten (DAEB)
- Bouwen, verhuren en beheren sociale huurwoningen en gelabeld maatschappelijk vastgoed
- Strenge eisen aan nieuwe niet-Daeb activiteiten (w.o. markttoets)
- Keuze administratieve en juridische scheiding kent verschillende beoordelingen.
- Bij administratieve scheiding wordt markttoets herhaald bij iedere nieuwe activiteit

# Hoofdpunten nieuwe regelgeving- Scheiding/ splitsing

- Voorstel tot scheiden of splitsen moeten uiterlijk voor 1 januari 2017 bij de Minister (lees Autoriteit Woningcorporaties) ter beoordeling liggen
- Er is keuzevrijheid tussen administratieve scheiding en juridische splitsing
- Voorstel moet voorzien zijn van zienswijze van de gemeente en huurdersorganisaties
- Corporaties met een beperkt jaaronzet hoeven niet volledig te scheiden of te splitsen. Ze kennen een verlicht regime waarbij scheiding van baten en lasten voldoende is
- Bij juridische splitsing zijn er specifieke eisen ten aanzien financiering, aflossing en verkoop van woningen
- Eis levensvatbaarheid onderscheiden bedrijfsonderdelen

# Hoofdpunten nieuwe regelgeving- Marktwaarde

- In de wet is aangegeven dat ten behoeve van maximale externe transparantie een waardering van onroerende zaken op actuele waarde (marktwaarde) verplicht wordt gesteld
- Het kabinet hecht er sterk aan dat er een waardering op marktwaarde komt die optimaal rekening houdt met de gewenste toepasbaarheid voor de verschillende partijen in de sector
- In de Ministeriele regeling (17 juni) is het waarderingshandboek opgenomen. Full versie en basis versie.
- Let wel dat marktwaardering hoge eisen stelt aan de kwaliteit van voorraadbeheer en vastgoedadministratie

# Hoofdpunten nieuwe regelgeving- overige verslaggeving

- Verslaggeving moet aansluiten bij gekozen scheiding/ splitsing
- De administratief/ organisatorische inrichting zal hierop moeten aansluiten om een adequate audit trail te waarborgen
- Het bestaande accountantsprotocol en opzet Dvi/ Dpi worden aangepast
- Dit heeft impact op de inrichting van de accountantscontrole en omvang van de werkzaamheden
- Aandacht voor specifieke regelingen ten aanzien van overcompensatie, voorzieningen interne leningen, marktwaardering en rapportage passenheidstoets
- De Minister geeft oordeel over solvabiliteit, liquiditeit en financiële risico's en investeringsruimte. Daarnaast een indicatie van de investeringsruimte per gemeente op basis van WOZ-waarde

# Hoofdpunten nieuwe regelgeving- Toezicht intern

- Algemeen verbindend verklaren van Governancecode Woningcorporaties, waaronder maximale benoemingstermijn 8 jaar
- Strenge criteria (assessments) ten aanzien van benoeming commissarissen/leden Raden van Toezicht en bestuurders
- Bij juridische scheiding moet ook sprake zijn van gescheiden bestuur
- Investeringsbeslissingen dienen bij > € 3 miljoen voorgelegd te worden aan de RvC (voorafgaande goedkeuring)
- Actieve informatieplicht RvC richting de Minister

# Hoofdpunten nieuwe regelgeving- Toezicht extern

De nieuwe toezichttaken waarop de Aw zich per 1 juli 2015 concentreert en het toezicht in het kader van de ‘toestemmingen’ zijn onder andere:

- Geschiktheid van een bestuurder of commissaris
- Het goedkeuren van verkoop van onroerende zaken etc
- Het goedkeuren van voorgenomen niet-DAEB werkzaamheden
- Het uitbreiden van het werkgebied in Nederland
- Het uitbreiden van het werkgebied in grensregio



## Hoofdpunten nieuwe regelgeving- Gemeente

- *Rol* van de gemeente wordt **belangrijker** ten aanzien van toezicht op de corporatie, maar zal hierbij mede moeten steunen op informatie van de corporatie en de externe toezichthouders
- Afspraken zijn **minder vrijblijvend**
- TI moet minister informeren over het voornemen om niet-DAEB-taken uit te voeren, **inclusief verklaring gemeente** waarin opgenomen is dat gemeente investering noodzakelijk acht en op basis van een markttoets heeft vastgesteld of andere partijen (niet zijnde de TI) interesse hebben voor het uitvoeren van de geplande niet-DAEB-taken.

In hoeverre is de gemeente klaar voor de verzwaring van de toezichthoudende rol?

# Hoofdpunten nieuwe regelgeving- Visitatie/ matching/ ingrijpen bij te hoge kosten

- Visitatie ( vierjaarlijks onderzoek) krijgt een wettelijke basis conform de huidige opzet
- Matching onder bestaande regels feitelijk al niet meer mogelijk door:
  - Verplichte aflossing indien mogelijk
  - Eigen middelenbeleid WSW
  - Systematiek borgingsplafond WSW
- Matching onder de nieuwe regels praktisch niet langer mogelijk buiten directe investeringen in vastgoed binnen regio
- Bij te hoge kosten kunnen toezichthouders een verbeterplan eisen en in uiterste geval een aanwijzing geven op basis van beheernorm

# Nieuwe regelgeving overige- Wooncoöperatie

- Minister positief ten aanzien van het vormen van een wooncoöperatie, waarbij:
  - zelforganisatie van bewoners verder gestimuleerd
  - De aspirant-kopers en huurders vormen samen de wooncoöperatie die het onderhoud en het beheer zelf kan regelen of kan overdragen aan de woningcorporatie
  - Er zijn vormen waarbij de wooncoöperatie het vastgoed collectief bezit en waarin de deelnemers lidmaatschapsrechten kopen
- Wanneer sprake is van collectieve overdracht van bezit zal de financiering en vervallen van hypotheekrenteaftrek een issue zijn
- Individuele verkoop en het vormen van een coöperatie verschilt in de kern niet veel van reguliere verkoop met de vorming van een VVE
- Optie is dat corporaties gezamenlijk niet-DAEB-bezit onderbrengen in een afzonderlijke entiteit

# Belangrijke rol gemeente

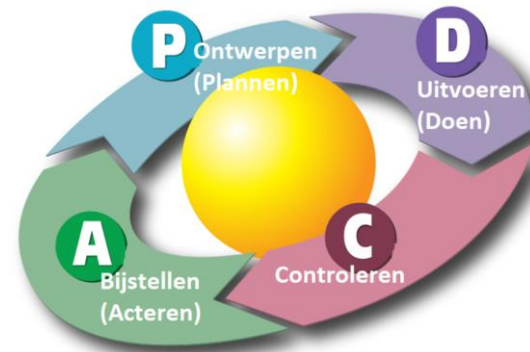
## Het opstellen van een woonvisie en prestatieafspraken

De gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema's benoemen waarop de woningcorporatie volgens haar dient te presteren. Woningcorporaties, gemeenten en huurders maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave.

Welke informatie moet u opvragen?

- Inzicht in volkshuisvestelijk beleid
- Inzicht in huidige voorraad, demografische ontwikkeling en planvorming
- Inzicht in investeringscapaciteit corporaties en anderen
- Afstemmen van de woonvisie op regionale opgave (“centrumgemeente”)
- Afdwingbare prestatieafspraken met mogelijkheid escalatie BZK/ rechter

**Kom met elkaar een duidelijke overleg- en contractcyclus overeen!**





# Belangrijke rol gemeente

## Informatie opvragen

Corporaties dienen naar redelijkheid invulling te geven aan de opgaven binnen de gemeente:

- Informatie over voorraad en plannen
- Informatie over financiële positie (jaarrekening, BZK, WSW en Aedes benchmark)
- Garantiepositie leningen
- Huurdersorganisaties/ stakeholders
- Informatie andere toezichthouders ten aanzien van governance, compliance en volkshuisvestelijk beleid

Hoe gaan we als gemeente om met deze informatie?



# Belangrijke rol gemeente

## Zienswijzen, beoordelen en goedkeuren

Wat is er verplicht:

- Zienswijze fusie en splitsing
- Beoordelen voorgenomen werkzaamheden corporatie
- Zienswijze op scheiding DAEB/ niet-DAEB
- Beoordelen uitvoering niet-DAEB (administratieve scheiding)
- Markttoets op niet-DAEB
- Zienswijze op verkoopbeleid corporaties
- Goedkeuren sloopreglement corporatie
- Zienswijze bij voornemen financiële ondersteuning andere corporatie

Ook hier is het belangrijk om goede werkafspraken te maken met de corporatie!

# Belangrijke rol gemeente

## Overige punten

- Leefbaarheid: Wat woningcorporaties precies doen aan leefbaarheid, spreken ze af met de gemeente en met bewonersorganisaties, binnen de kaders die de wet stelt.
- Gemeenten kunnen vanaf 1 januari 2016 een voorstel voor een woningmarktregio doen. Resultaat is dat elke corporatie één regio als kernwerkgebied krijgt. Buiten dat gebied mag geen uitbreidingsnieuwbouw plaatsvinden, tenzij daartoe ontheffing wordt verleend.

Tip: download de Woningwet, het BTIV, de ministeriele regeling en eventuele MG circulaire's en zoek op Gemeente.



**Bent u er klaar voor?**