

# Actualiteiten Herzieningswet

De rol van de gemeente - risicoprofielen en toezicht

Jaap Kleijwegt, BDO Consultants

23 april 2015

# Uw gesprekspartner



## Jaap Kleijwegt MSc MBA CRMA

Head Financial management BDO Consultants  
Lid branchegroep public sector/ woningcorporaties

M: 06 263 94 890

E: [jaap.kleijwegt@bdo.nl](mailto:jaap.kleijwegt@bdo.nl)

*Jaap Kleijwegt (44 jaar) en woonachtig in Nijmegen. Hij heeft (post-)masteropleidingen gevolgd op het gebied van Finance, control en accountancy en is als Hoofd Financieel Management verbonden aan BDO Consultants B.V. Hij heeft 20 jaar ervaring met de controle, advisering, visitatie en interim management bij diverse maatschappelijke organisaties.*

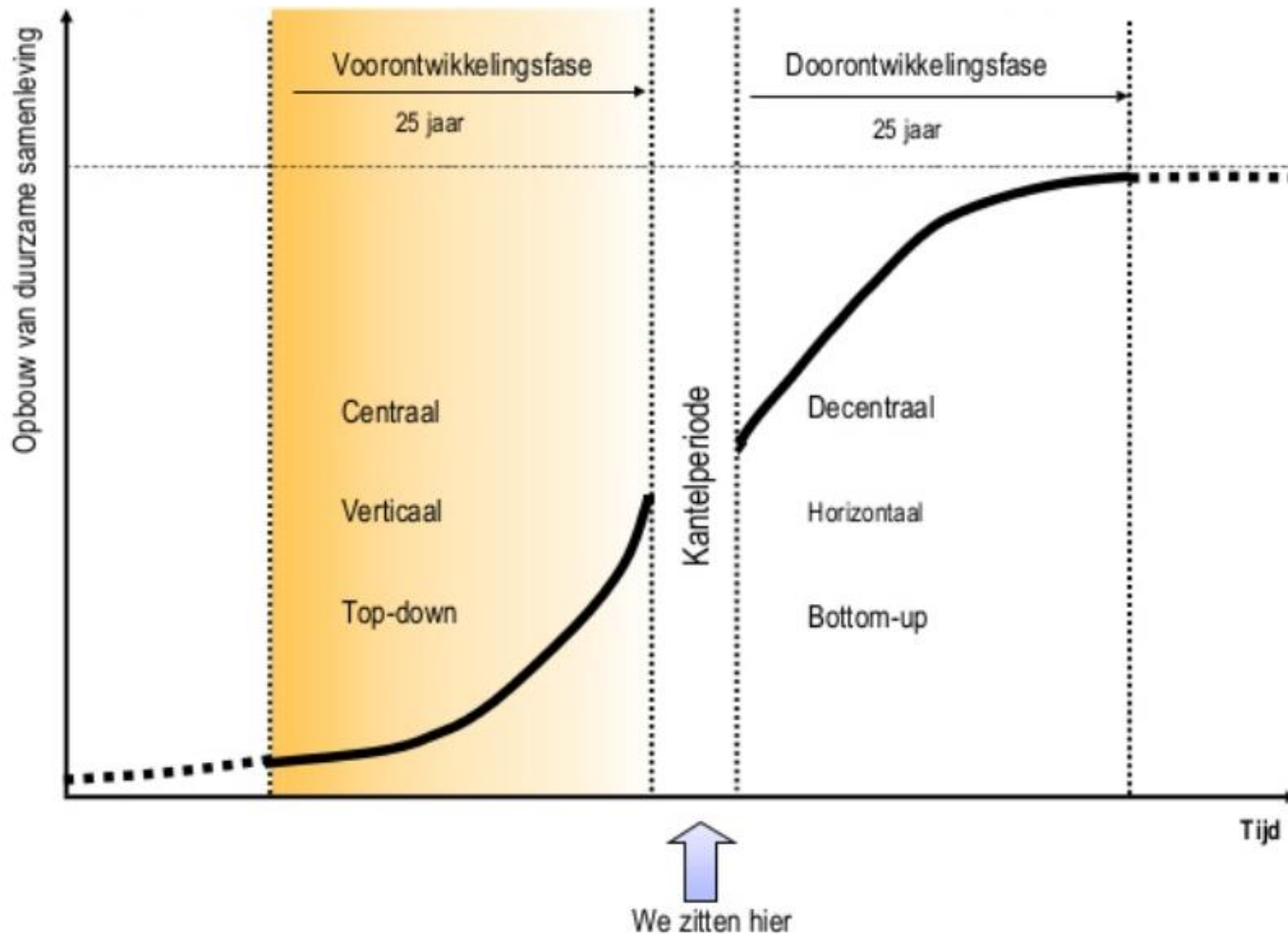
*Jaap is naast zijn werk bij BDO commissaris/ voorzitter audit commissie Woningcorporatie Rochdale in Amsterdam en reservekapitein binnen de Koninklijke Landmacht (1 CMI Commando).*



# Programma

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

# Context - De maatschappij verandert fundamenteel



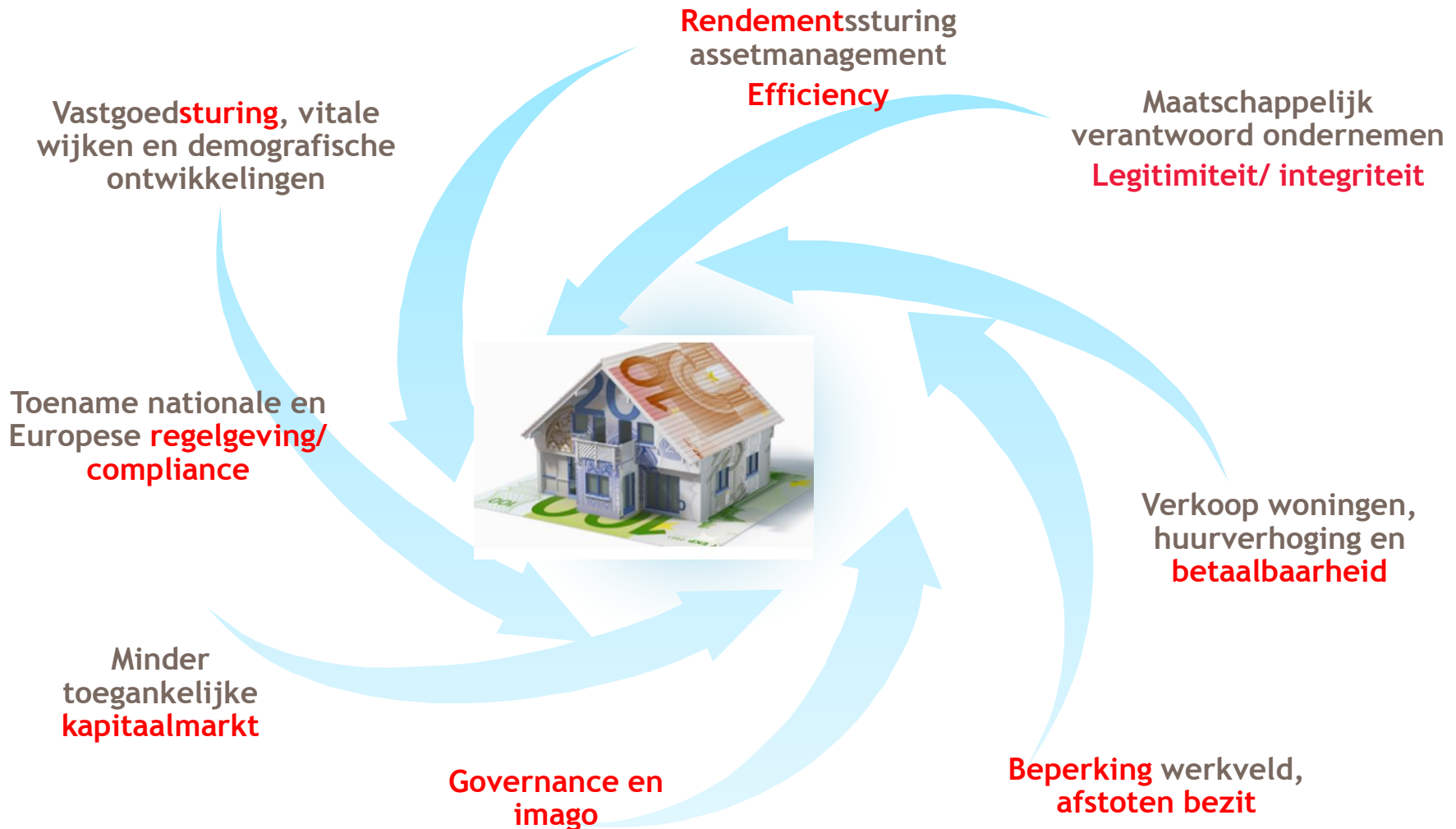
- Energie
- Welzijn
- Bouw
- Wonen
- Zorg
- Participatie
- Onderwijs

# 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

# Planning - Nadere uitwerking regels en structuren

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

Goedkeuring 17 maart 2015 door de 1<sup>e</sup> Kamer

Vanaf 1 mei Ministeriële regelingen

Vanaf 1 mei Ministeriële regelingen (AMvB)

Nadere Ministeriële circulaire's/ toelichtingen

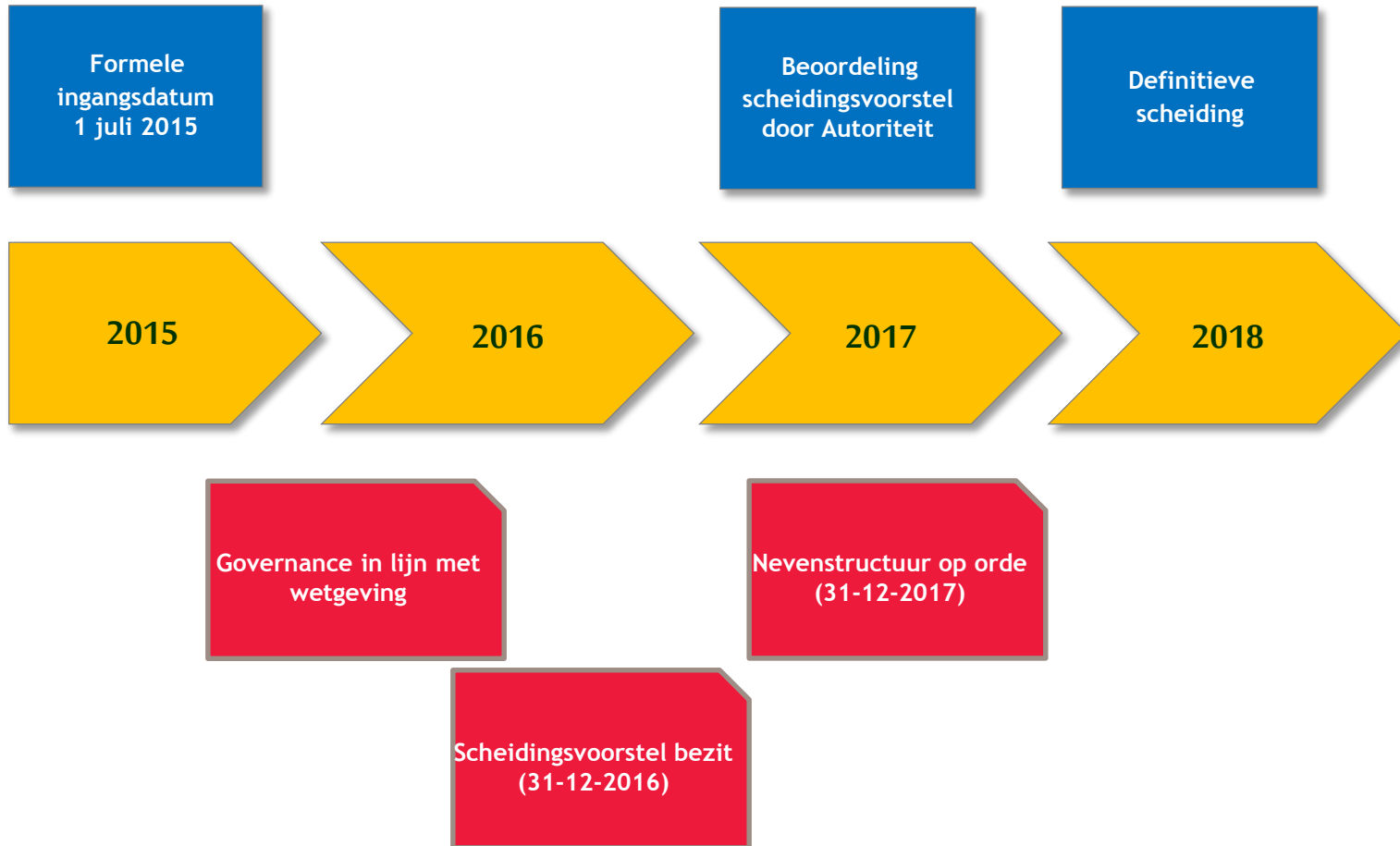
Tijdelijke Autoriteit Woningcorporaties per 1 juli 2015 (financieel toezicht)

Definitieve Autoriteit Woningcorporaties per 1 januari 2016 (Volkshuisvestelijk en financieel toezicht)

Beleidskaders en controleprotocollen (accountants)



# 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) te 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 jaaronzet van minder dan € 30 miljoen met een klein aandeel niet-DAEB bezit ( maximaal 5% van de jaaronzet) hoeven niet 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- Marktwaaarde

- In de wet is aangegeven dat ten behoeve van maximale externe transparantie een waardering van onroerende zaken op actuele waarde (marktwaaarde) verplicht wordt gesteld
- Het kabinet hecht er sterk aan dat er een waardering op marktwaaarde komt die optimaal rekening houdt met de gewenste toepasbaarheid voor de verschillende partijen in de sector
- Er komt een Ministerieel waarderingshandboek, waarbij voor kleinere corporaties een light versie zal gelden
- 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

- CFV heeft nu reeds bevoegdheid direct zelf aanwijzingen te geven zonder tussenkomst ministerie
- CFV volgens huidig voorstel (samen met ILT) opgaan in afzonderlijke Autoriteit
- Versterking positie WSW inclusief gemandateerde saneringstaak. Reëel te veronderstellen dat WSW op termijn onder toezicht DNB komt
- Naadloze aansluiting toezichthouders blijkt nog niet huidige voorstellen

## 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, maar wat is de ruimte binnen het domein waar ook veel andere (zorg)taken gedelegeerd worden naar de lokale overheid
- 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- 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

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

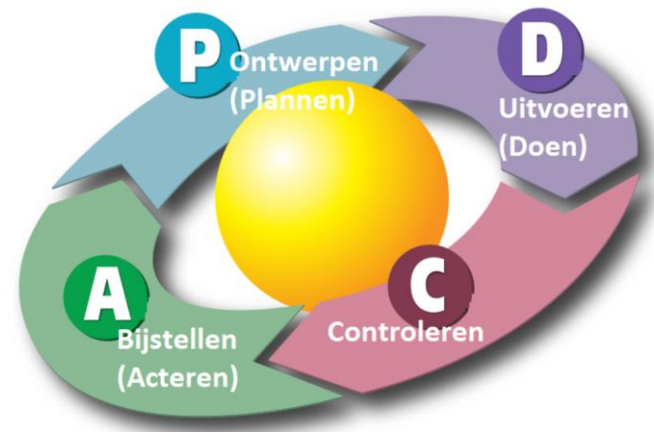
- Visitatie ( vierjaarlijks onderzoek) krijgt een wettelijke basis conform de huidige opzet
- Matching onder bestaande regels feitelijk al niet meer mogelijk door:
  - Verplichte aflossing indien mogelijk
  - Eigen middelenbeleid WSW
  - Systematiek borgingsplafond WSW
- Matching onder de nieuwe regels 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

# Belangrijke rol gemeente

## Het opstellen van een woonvisie en prestatieafspraken

- 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

Huisvestingsverordening/ urgentie:

- Bij aantoonbare schaarste
- Eén regionale huisvestingsverordening
- Inbedden in de Woonvisie en prestatieafspraken
- Op basis van overleg met relevante stakeholders
- Urgentieregeling kan ook zonder huisvestingsverordening

Werkgebied corporatie:

- Oordeel gebiedsuitbreiding corporatie
- Noodzakelijke splitsing corporatie





**Bent u er klaar voor?**