



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Aan: corporatiebestuurder en rvc's

ILT

Wonen, Water en Producten
Vergunningverl. Analyse en
Ontwikkeling
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

Meld- en Informatiecentrum
T 088 489 00 00

Ons kenmerk

Datum 29 juni 2015
Betreft Veranderingen toezicht op woningcorporaties

Geachte heer, mevrouw,

Op 1 juli treedt de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking (hierna: Woningwet 2015). Deze wet voorziet ook in de komst van een onafhankelijke Autoriteit woningcorporaties per 1 juli 2015 die integraal toezicht houdt op de rechtmatigheid, governance, integriteit en de financiële continuïteit bij woningcorporaties. Graag lichten wij toe wat die veranderingen voor u betekenen. We concentreren ons daarbij op de belangrijkste veranderingen voor het komende half jaar. In deze brief wordt ingegaan op zowel organisatorische als inhoudelijke aspecten.

Opheffing CFV

Op 1 juli wordt het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) als zelfstandig bestuursorgaan opgeheven. Alle financiële toezichttaken gaan over naar de Autoriteit woningcorporaties (Aw), met uitzondering van twee taken. De saneringstaak wordt per 1 juli overgedragen aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het saneringsfonds zal per die datum bij BZK komen en daar voorlopig blijven. Het toekennen van projectsteun gaat per 1 juli over naar het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De ILT/Aw wordt per 1 juli 2015 bij de ILT ondergebracht met als directeur Jacqueline Lamé. De ILT/Aw krijgt twee vestigingshoofden, namelijk Daphne Braal, voor de vestiging Baarn (financieel toezicht) en Ronald Henny voor de vestiging Utrecht (Volkshuisvestelijk toezicht). De vestiging Baarn blijft tot eind 2015 geopend waarbij de contactgegevens ongewijzigd blijven (Oude Utrechtseweg 19, tel. 035 - 695 40 70). Voorzien is dat de ILT/Autoriteit woningcorporaties per 1 januari 2016 volledig in Utrecht wordt gehuisvest. Hierover zult u tijdig worden geïnformeerd.

Nieuwe taken Aw en ontwikkeling beleidsregels

De Woningwet 2015 voorziet in een groot aantal nieuwe taken voor de Aw. Deze nieuwe taken worden de komende tijd waar nodig door de Aw uitgewerkt in beleidsregels en in interne werkinstructies voor de Aw zelf. Ook de bestaande regels zijn op onderdelen gewijzigd. De wet- en regelgeving wordt gefaseerd geïmplementeerd.

De corporaties moeten voor een aantal onderwerpen/activiteiten goedkeuring, ontheffing of zienswijze vragen bij de Aw. Per 1 juli kunnen deze zaken via de website van de Aw (www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties) worden aangevraagd.

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

- Het uitbrengen van een zienswijze over de geschiktheid van een bestuurder of commissaris (Woningwet art. 25, lid 2);
- Het goedkeuren van verkoop van onroerende zaken (woningen en ander bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed), aandelen en overdracht onderneming (Woningwet art. 27, lid 1). Let wel, zonder deze goedkeuring zijn deze bestuursbesluiten nietig;
- Het goedkeuren van na 30 juni 2015 aangegane verbindingen (Woningwet art. 21, lid 2);
- Het verlenen van ontheffing voor toekenning van vermogen aan een verbinding (Woningwet art. 21a, lid 3);
- Toezicht op nieuwe financiering van werkzaamheden; mag alleen bij aangewezen instellingen en omvang is gemaximeerd (Woningwet art. 21c, lid 1 en lid 2);
- Het toezicht op de bepaling dat de toegelaten instelling vanaf 1 juli 2015 geen recht van pand of hypotheek heeft gevestigd dat strijdig is met de bepalingen in artikel 21d lid 1 en 2 van de wet;
- Het goedkeuren van voorgenomen niet-DAEB werkzaamheden (Woningwet art. 44c, lid 1);
- Het goedkeuren van het reglement financieel beleid en beheer (Woningwet art. 55a);
- Het uitbreiden van het werkgebied in Nederland (art. 41, lid 4);
- Het uitbreiden van het werkgebied in grensregio (artikel 41a, lid 1);
- Verzoek tot bouwen of verwerven van andere gebouwen met een maatschappelijke gebruiksfunctie (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 47 en 50).

De Aw publiceert binnenkort beleidsregels waarin staat beschreven hoe de Aw het financiële toezicht uitvoert. Deze beleidsregels bevatten overigens geen wijzigingen t.o.v. de CFV-beleidsregels voor de financiële toezichtbeoordelingen 2015. Meer dan in het verleden zal de Aw actief toezicht houden bij corporaties ter plaatse. Er worden audits uitgevoerd waarbij de focus ligt op governance. De keuze voor de te auditeren corporaties wordt mede bepaald door een risicoanalyse. Bovendien zullen extra inspecties worden uitgevoerd bij die corporaties waar daartoe naar aanleiding van meldingen en signalen aanleiding bestaat. Zodra er nieuwe beleidsregels zijn publiceert de Aw daar ook over. Het advies is om de website van de Aw de komende tijd goed in de gaten te houden (www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties).

Waar moet u verder rekening mee houden?

Buiten de noodzakelijke goedkeuringen, ontheffingen en zienswijzen van de Aw, zijn er vanuit de nieuwe regelgeving enkele zaken waarvoor wij uw bijzondere aandacht vragen. Het gaat hier om:

ILT

Wonen, Water en Producten
Vergunningverl. Analyse en
Ontwikkeling

Datum

29 juni 2015

Ons kenmerk

Nieuwe inleverdata gegevens

Voor de beoordeling van de jaarstukken door de Aw gelden nieuwe inleverdata. De gegevens en stukken in het kader van de prognose-informatie dPi moeten vóór 15 december 2015 bij Corpodata aangeleverd worden. Tot en met 2016 moet de verantwoordingsinformatie dVi nog voor 1 juli worden ingediend. In 2017 moet de dVi voor 1 mei bij Corpodata zijn ingediend. Dit heeft gevolgen voor de planning en controlecyclus binnen uw corporatie. Het bestuur van de corporatie blijft verantwoordelijk voor tijdige en kwalitatief correcte aanlevering van gegevens.

ILT

Wonen, Water en Producten
Vergunningverl. Analyse en
Ontwikkeling

Datum

29 juni 2015

Ons kenmerk

Brede meldplicht raden van toezicht (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting art.29)

Voor raden van toezicht van toegelaten instellingen geldt op basis van de nieuwe regelgeving een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen, dienen de raden van toezicht dit onverwijld te melden aan de Aw. Dit kan via een speciaal meldformulier 'ongewone omstandigheden' op de website van de Aw onder 'meldingen en vragen/ongewone omstandigheden'.

Meldpunt integriteit woningcorporaties blijft bestaan

Naast de verplichte meldingsplicht voor raden van toezicht bestaat er voor een ieder ander nog steeds de mogelijkheid om bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties (MIW) een melding te doen over bijvoorbeeld vermeende fraude door corporaties of zelfverrijking door medewerkers, management, bestuurders, de raad van toezicht of de raad van commissarissen van woningcorporaties. Het MIW wordt eveneens ondergebracht bij de Aw. Personen kunnen meldingen via een speciaal meldformulier op de website van de Aw onder 'meldingen en vragen/meldpunt integriteit woningcorporaties' vinden. De Aw neemt ook anonieme meldingen in behandeling en schakelt de ILT Inlichtingen- en Opsporingsdienst (IOD) in als er sprake is van strafbare zaken.

Overgangstermijnen beleidsregels derivaten en verantwoord beleggen (Woningwet art. 41 en 42)

Op 1 juli 2015 treedt het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV) in werking. In het derde lid van art. 41 en art. 42 van het BTiV is daarbij overgangsrecht opgenomen. Dat houdt in dat de Beleidsregels derivaten en de Beleidsregels verantwoord beleggen van kracht blijven tot het tijdstip waarop de corporatie een door de Aw goedgekeurd reglement inzake het financieel beleid en beheer heeft.

Uitvraag marktwaarde in verhuurde staat in dVi over verslagjaar 2015

De verplichting om in de jaarrekening verantwoording af te leggen volgens de marktwaarde in verhuurde staat geldt met ingang van verslagjaar 2016. Deze formele verantwoording in de jaarrekening 2016 dient aan te sluiten op het door corporaties in te dienen voorstel voor scheiding tussen DAEB en niet-DAEB. Corporaties dienen in de gegevensopvraging via CorpoData over verslagjaar 2015 voor de eerste keer echter al wel informatie aan te leveren over de marktwaarde in verhuurde staat volgens het waarderingshandboek.

Vorbereiding scheidings- en/of splitsingsvoorstellen

Corporaties moeten voor 1 januari 2017 'ontwerpvoorstellen' voor scheiding indienen waarin de uitgangspunten voor scheiding zijn aangegeven. Te denken valt onder meer aan de strategische uitgangspunten voor de verdeling van het bezit tussen DAEB- en niet DAEB-activiteiten. In dit voorstel doet uw corporatie verslag van het overleg over de scheiding met gemeente en huurdersorganisaties en is aangegeven of sprake is van administratieve dan wel juridische scheiding of dat uitsluitend een kostentoedeling is voorzien.

Vorbereiding 2016: De meeste corporaties waarderen nog niet op de grondslag marktwaardering in verhuurde staat en het vergt een aanzienlijke inspanning om dit te implementeren. Wij vragen daarbij uw aandacht voor de kwaliteit van de basisadministratie die als input dient voor de marktwaardering. Daarnaast verdient het aanbeveling dat uw corporatie, na het formuleren van uw portefeuillestrategie voor de niet-DAEB tak dan wel de woningvereniging, tijdig in overleg treedt met gemeente en de huurders die een zienswijze moeten geven over de plannen. Begin 2016 maakt de Aw bekend wat de precieze formats zijn die bij de scheidings- en/of splitsingsvoorstellen moeten worden gehanteerd. Een meerjarige balans-, W/V-, en kasprognose zullen hier onderdeel van vormen. Ook een toelichting op de onderliggende kostenverdeelstaat, het portefeuille- en financieringsplan dient onderdeel te zijn van het voorstel. Op basis van deze formats kunt u financiële doorrekeningen maken om uw ontwerpscheidingsvoorstellen te toetsen aan de eisen van de Aw.

Beoordeling 2017: De definitieve doorrekening van de voorstellen moet plaatsvinden op basis van de goedgekeurde jaarrekening van 2016, aangezien de Aw de beoordeling hierop baseert. De exacte eisen aan de aanlevering van zowel de ontwerpvoorstellen (indiening voor 1 januari 2017) als de definitieve voorstellen (indiening voor 1 mei 2017) worden ruim van te voren gespecificeerd, net zoals het beoordelingskader. Na ontvangst van de definitieve stukken vindt de beoordeling door de Aw plaats.

Bijdrageheffing Aw 2015

De Woningwet 2015 bepaalt dat de toegelaten instellingen betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. De Aw moet daarvoor jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij corporaties een bijdrageheffing innen. De begroting van de Aw 2015 wordt binnenkort goedgekeurd door de minister, en wij verzoeken u rekening te houden met een bedrag tussen de € 3,00 en € 4,00 per woongelegenheid, voor de kosten van de Aw voor de tweede helft van 2015. De bijdrageheffing Aw wordt eind september verstuurd en moet binnen een maand worden voldaan.

Website Aw

Informatie over de Aw, meldformulieren en aanvragen voor goedkeuringen en zienswijzen kunt u vinden op de website van de Aw: www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties. Informatie over het financiële toezicht en de financiële beoordelingen zijn tot eind 2015 nog via cfv-url's te vinden. Daarna is al deze informatie geïntegreerd in de website van de Aw en worden deze url's opgeheven.

Voor informatie over de Woningwet 2015 kunt u vanaf 1 juli a.s. terecht op www.woningwet2015.nl.

ILT

Wonen, Water en Producten
Vergunningverl. Analyse en
Ontwikkeling

Datum

29 juni 2015

Ons kenmerk

Vragen?

De Woningwet 2015 bevat veel nieuwe regels en het BTiV en de ministeriële regeling zijn pas zeer recent gepubliceerd. U kunt met uw vragen terecht bij het Meld- en Informatiecentrum (MIC) van de ILT. Bij het MIC kunt u niet alleen terecht met toezichtvragen, maar ook met vragen over de Woningwet 2015. Vragen dienen bij voorkeur schriftelijk te worden gesteld via het volgende digitale vragenformulier: <http://www.ilent.nl/contact/vragenformulier.aspx>. U kunt ook bellen op werkdagen tussen 8.30-17.00 met: 088 489 00 00.

Met vriendelijke groet,

ILT/Directeur Wonen, Water, Producten

Directeur Centraal Fonds Volkshuisvesting

ILT

Wonen, Water en Producten
Vergunningverl. Analyse en
Ontwikkeling

Datum

29 juni 2015

Ons kenmerk