

RBP

14 JULI 2015

Beh. Ambt.:
Streefdat.:
Afschr.: Raad / B&W
B.V.O.:

Vereniging van
Nederlandse Gemeenten**Brief aan de leden**
T.a.v. het college en de raadinformatiecentrum tel.
(070) 373 8393

uw kenmerk

bijlage(n)
7betreft
Woningwetons kenmerk
ECFD/U201501159datum
14 juli 2015**Samenvatting**

In deze brief geven we informatie over de hoofdlijnen van de Woningwet 2015 en de daaronder liggende AMvB (het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015). We informeren u over de diverse initiatieven die we nemen zodat u beter thuis kunt raken in de toepassing van de nieuwe Woningwet en formuleren een aanbod om bij u langs te komen voor een toelichting op de regelgeving. Tot slot informeren we u over *wonen.vng.nl* waar straks alles te vinden is over de Woningwet en de toepassing ervan.

Gemeente Woerden 15.014420Registratiedatum: 15/07/2015
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op:



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Aan de leden

informatiecentrum tel.
(070) 373 8393

uw kenmerk

bijlage(n)

7

betreft
Woningwet

ons kenmerk
ECFD/U201501159

datum
14 juli 2015

Geacht college en gemeenteraad,

In deze brief geven we informatie over de hoofdlijnen van de Woningwet 2015 en de daaronder liggende AMvB (het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015). We informeren u over de diverse initiatieven die we nemen zodat u beter thuis kunt raken in de toepassing van de nieuwe Woningwet en formuleren een aanbod om bij u langs te komen voor een toelichting op de regelgeving. Tot slot informeren we u over wonen.vng.nl waar straks alles te vinden is over de Woningwet en de toepassing ervan.

De herziene Woningwet

In het Regeerakkoord is overeengekomen dat corporaties onder directe aansturing komen van de gemeenten. Het kabinet heeft in de herziene Woningwet de positie van gemeenten versterkt waar het gaat om de bijdrage die corporaties moeten leveren aan de gemeentelijke volkshuisvestingsopgave.

In de Woningwet is nu opgenomen dat de corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid moet bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is.

De wet stelt dat uitgangspunt zou moeten zijn dat een gemeente beschikt over een actueel vastgesteld en met andere gemeenten afgestemd volkshuisvestelijk beleid. Het kabinet geeft geen voorschriften hoe dat volkshuisvestelijk beleid er uit moet zien behalve dat er regionaal overleg plaats dient te vinden. In de Woningwet wordt de noodzaak om het volkshuisvestingsbeleid vast te leggen versterkt door te bepalen dat de corporatie niet gehouden is naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, wanneer dat beleid door de gemeente(n) niet is vastgelegd.

Woonvisie en prestatieafspraken

De gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema's aandragen waarvan zij vindt dat de corporaties daarop dienen te presteren.

Daarbij kan de gemeente prioriteiten en posterioriteiten vaststellen, zowel naar thema als naar wijk/buurt/stadsdeel. De gemeente kan thema's aan de orde stellen als nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (o.a. verkoop van bezit of liberalisatie van woningen door de corporatie), betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving, investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

In de Woningwet is bepaald dat de corporatie een 'bod' moet uitbrengen op de gemeentelijke woonvisie. In dat bod geeft de corporatie aan welke voorgenomen werkzaamheden ze wil uitvoeren. Op basis van dit overzicht van werkzaamheden kunnen de gemeenten afleiden welke werkzaamheden op hun grondgebied zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt. In de regel wordt dit bod uiterlijk op 1 juli uitgebracht; maar gelet op het feit dat de wet per 1 juli 2015 in werking treedt is voor het jaar 2015 voorzien in een overgangsmaatregel. De corporatie wordt voor 2015 geacht een bod uit te brengen uiterlijk *vóór 1 november 2015*.

De corporatie moet vervolgens op 15 december een overzicht aan de minister sturen van haar voorgenomen meerjarige werkzaamheden (vergezeld van een afschrift van de gemaakte prestatieafspraken). Gemeenten krijgen hiervan een afschrift.

De gemeente kan, indien een corporatie niet of onvoldoende aan de wensen van de gemeente zou tegemoetkomen, een beroep doen op de geschilbeslechtingsprocedure bij de minister. De minister doet in dat geval een bindende uitspraak. Overigens kunnen ook de corporatie én de huurdersorganisatie naar de minister stappen. De geschillenbeslechting door de minister is pas eind 2016 aan de orde.

In de Woningwet is de positie van huurders versterkt. Huurdersorganisaties hebben een volwaardige positie in het overleg over prestatieafspraken. Het overleg is dus uitdrukkelijk tripartiet. Bij gesloten prestatieafspraken zullen dan ook drie partijen de afspraak ondertekenen.

De crux bij het maken van prestatieafspraken en het maken van een woonvisie is dat de gemeente met de woonvisie duidelijk agenderend voor het overleg is. In de woonvisie kunnen uitgangspunten worden opgenomen die vertaald kunnen worden in de prestatieafspraken. Als de gemeente, samen met de huurdersorganisatie en de corporatie, in de prestatieafspraken bijvoorbeeld een aantal heldere spelregels neerlegt over verkoop en liberalisatie van delen van de sociale voorraad, zijn partijen daar aan gehouden. Ook afspraken over huurprijsbeleid kunnen neerslaan in de prestatieafspraken (uiteraard binnen de bandbreedte die de wetgever bepaalt). Daarmee zijn de te maken afspraken breder van aard dan tot nu toe gebruikelijk was. In de prestatieafspraken wordt niet alleen neergelegd wat de corporatie gaat doen, ook worden afspraken gemaakt onder welke condities corporaties dit kunnen doen. Immers, voor het doen van investeringen is ook investeringscapaciteit nodig. En dan gaat het over de vraag hoe hoog de huren mogen zijn, of er bezit verkocht wordt of geliberaliseerd, tegen welke condities de gemeente grond ter beschikking stelt, etc.

Uiteindelijk gaat het er om niet-vrijblijvende afspraken te maken; wederkerig en verplichtend.

Van gemeenten mag ook worden verwacht dat ze in de 'achtervang' staan bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), zodat corporaties tegen relatief gunstige condities leningen kunnen aantrekken.

Bureau Companen schrijft in opdracht van het ministerie van BZK een handreiking (i.s.m. de VNG, Aedes en de Woonbond) over het opstellen van een woonvisie en het maken van prestatieafspraken. Deze handreiking zal zo spoedig mogelijk ter beschikking worden gesteld.

Het takenpakket van de corporatie

In de aanloop van de wet is er veel te doen geweest over de werkzaamheden die de corporatie nog mag verrichten. Even zag het er naar uit dat de corporaties in het geheel niet meer zouden mogen investeren in middeldure huur en goedkope koop en dat bijvoorbeeld het werkdomein 'leefbaarheid' drastisch zou worden ingeperkt. In de VNG-lobby hebben we ingezet op een brede taakstelling voor de corporaties vanuit het uitgangspunt dat 'wonen' meer is dan het alleen bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen. Hoewel op een aantal punten het werkdomein van de corporatie is ingeperkt en met name het bouwen van niet-DAEB-voorzieningen door een corporatie redelijk ingewikkeld is geregeld, blijft de brede taakstelling voor corporaties overeind.

Ten aanzien van de leefbaarheid heeft het Rijk dit werkdomein nader gedefinieerd ten opzichte van de huidige praktijk. Het gaat om werkzaamheden die samenhangen met het sociale bezit en het daaraan ondergeschikte en direct daarmee verbonden maatschappelijk vastgoed.

Uitgangspunt is dat de werkzaamheden een op de wijk, buurt of het buurtschap gerichte functie hebben, in gebieden waar de corporatie bezit heeft en dat het activiteiten betreft zijn die primair ten behoeve van de huurders zijn.

Voor wat betreft de bouw van maatschappelijk vastgoed zijn de mogelijkheden verkleind. Maar de wet staat nog steeds toe dat de corporatie uit de DAEB investeringen doet voor jongerenopvang, maatschappelijk werk, welzijnswerk, zorgsteunpunten, maatschappelijke dienstverlening, veiligheidshuizen, bibliotheken etc. (DAEB = diensten van algemeen economisch belang, te realiseren met staatssteun). Daarnaast blijft het mogelijk dat corporaties investeren in basisscholen en Centra voor Jeugd en gezin.

Functies die onlosmakelijk samenhangen met zorggebouwen van corporaties worden niet meer apart beschouwd als maatschappelijk vastgoed maar gerekend tot het wonen als zij een fysieke eenheid vormen met het woonzorggebouw (dagbesteding, zorgsteunpunten). Dat valt dus allemaal onder de DAEB.

Wat betreft de niet-DAEB werkzaamheden, zoals de bouw van middeldure huurwoningen en koopwoningen, komt het er in de kern op neer dat de gemeenten in een woonvisie of vastgelegd volkshuisvestingsbeleid aangeven welke niet-DAEB investeringen zij noodzakelijk achten.

De gemeente zal moeten bepalen of er een marktpartij is die bereid en in staat is om deze niet-DAEB werkzaamheden uit te voeren. Is de gemeente van oordeel dat dat niet het geval is, dan kan de gemeente in zee gaan met de corporatie. De corporatie moet de niet-DAEB taken echter wel onder dezelfde voorwaarden uitvoeren als een marktpartij. Deze 'markttoets' wordt in de samenvatting toegelicht.

De corporatie dient 'naar redelijkheid bij te dragen'. Wat is dat?

De gemeentelijke woonvisie is leidend. Maar wat kunt u eigenlijk van uw corporatie(s) verwachten?

De VNG heeft er met succes voor gepleit dat er in de wet en AMvB diverse bepalingen zijn opgenomen die gemeenten en huurdersorganisaties meer inzicht verschaffen in de investeringscapaciteit van de corporatie.

De twee meest in het oog springende bepalingen zijn dat er een financieel oordeel komt van de Autoriteit Woningcorporaties (de nieuwe toezichthouder) over de financiële capaciteit van de corporatie (te weten inzicht in liquiditeit en solvabiliteit, inzicht in de ruimte voor het doen van investeringen in de eerstvolgende vijf kalenderjaren en een vergelijking tussen beschikbare middelen in verhouding tot de werkzaamheden van de corporatie die al gepland zijn).

De tweede bepaling is dat de minister jaarlijks een kengetal zal publiceren waarmee u een indicatie krijgt van de mogelijk extra ruimte voor volkshuisvestelijke inspanningen van corporaties in hun werkgebied. Toedeling van eventuele extra investeringsruimte van de corporatie naar gemeente zal geschieden op basis van het daar aanwezige bezit.

We hebben dit samen met BNG Advies uitgewerkt in een handreiking die als bijlage bij deze brief is toegevoegd.

Naast de handreiking zullen wij in het najaar van 2015, samen met BNG Advies, een aantal expertclasses aanbieden die u inzicht geeft in de financiële positie van de corporaties. Als bijlage is een brochure bijgevoegd. Wilt u van deelname aan de expertclass verzekerd zijn? Schrijf dan direct in via [deze link](#).

Werkzaamheden van de corporaties

In de herziene Woningwet wordt voorgesteld de corporatie op te splitsen in twee van elkaar gescheiden bedrijfsonderdelen, zijnde de DAEB-tak, die de kerntaken van de corporatie uitvoert en de niet-DAEB tak die belast is met alle overige werkzaamheden.

Werkzaamheden in de corporaties die niet tot de DAEB behoren en voor zover ze tot de toegestane werkzaamheden behoren, moeten dus in een aparte tak binnen de corporatie worden ondergebracht (de niet-DAEB tak). De Woningwet verplicht daarbij sowieso tot een *administratieve scheiding*. Daarnaast is een juridische scheiding mogelijk, die in dat geval logischerwijs in de plaats komt van de administratieve scheiding. Bij een juridische scheiding heb je het dan over een corporatie (DAEB) en een daarvan afgescheiden woonvennootschap.

Het is de verwachting dat de meeste corporaties overgaan tot een administratieve scheiding. In de bijgevoegde samenvatting schetsen we het proces van administratieve of juridische splitsing en geven we aan wat daarbij voor u aandachtspunten zijn.

De schaal van de corporatie

In het regeerakkoord is opgenomen dat de schaal van een corporatie in overeenstemming moet zijn met de schaal van de regionale woningmarkt.

De wet biedt gemeenten de mogelijkheid een voorstel te doen voor de bepaling van het regionale werkgebied van de aldaar werkzame corporaties. Op basis van een voorstel van gemeenten kan de minister vervolgens een begrenzing vaststellen voor de aldaar werkzame corporaties. De minister zal daarbij de afweging maken of er sprake is van een samenhangende woningmarkt en daarbij zo nodig een visie van de provincie vragen. Wanneer gemeenten niet met een voorstel komen is er geen begrenzing van het werkgebied voor de betreffende corporaties die in dat werkgebied werkzaam zijn. Maar: de minister kan een jaar na inwerkingtreding van de wet wel zelf een voorstel doen.

In de samenvatting wordt u nader geïnformeerd over deze procedure. Als bijlage is een factsheet van BZK over de regio-indeling toegevoegd.

De wijzigingen ten aanzien van het toezicht

Over de vormgeving van het toezicht is veel te doen geweest. Hier wordt volstaan met het aanhalen van de belangrijkste uitgangspunten die het kabinet hanteert:

- ☐ De ministeriële verantwoordelijkheid ten aanzien van het externe toezicht (volkshuisvestelijk en financieel) wordt gewaarborgd.
- ☐ Het toezicht dient los van de beleidsfunctie te opereren. Dit moet gelden voor zowel het financiële als het volkshuisvestelijke toezicht. Het toezicht wordt neergelegd bij de Autoriteit Woningcorporaties.
- ☐ De beide vormen van toezicht hebben elk hun specifieke karakter en dienen elk goed tot hun recht te komen. De beide vormen van toezicht zullen derhalve gescheiden blijven.
- ☐ De toezicht- en saneringsfunctie worden gescheiden. De sanering wordt -bij mandaat- neergelegd bij het WSW.

Ten slotte is de betrokkenheid van de gemeente niet beperkt tot de cyclus om te komen tot het maken van prestatieafspraken. Van de gemeente wordt ook een zienswijze gevraagd waar het gaat om de verkoop van sociale huurwoningen door de corporatie, uitbreiding van het werkgebied van de corporatie, fusie en splitsing van corporaties, de administratieve scheiding voor wat betreft de overheveling van te liberaliseren huurwoningen naar de niet-DAEB-tak, en de beoordeling van de noodzaak van de uitvoering van niet-DAEB werkzaamheden door de corporatie. In de samenvatting worden deze taken op een rij gezet.

Regionale bijeenkomsten

De afgelopen periode hebben wij 'op afroep' meerdere bijeenkomsten voor samenwerkende gemeenten belegd. De bijeenkomsten waren voor gemeenteambtenaren of voor portefeuillehouders (eventueel samen met vertegenwoordigers van corporaties en huurders). Omdat wij hebben gemerkt dat zulke bijeenkomsten 'op maat' en op een wat kleinere regionale schaal goed werken, willen we hiermee doorgaan. Indien u van dit aanbod gebruik zou willen maken kunt u een mail sturen aan: Secr_ECFD@VNG.NL onder vermelding van 'bijeenkomst Woningwet'. Wij zullen dan met u kijken of we in een aanbod kunnen voorzien. Dat aanbod kan variëren tot een toelichting op de wet van een uur tot een wat uitgebreidere cursus Woningwet van ongeveer één dag. Dat laatste aanbod organiseren wij samen met ons opleidingsinstituut, de VNG academie (hieraan zijn wel kosten verbonden).

Na de zomer van 2015 zal het ministerie van BZK, in samenwerking met de VNG, Aedes en de Woonbond voorzien in een viertal informatiebijeenkomsten. Onder voorbehoud zullen de volgende bijeenkomsten worden gehouden op de volgende data en locatie (van 12:30 – 17:00 uur):

17 september	Zwolle
30 september	Eindhoven
14 oktober	Haarlem
28 oktober	Dordrecht

Over het exacte programma zullen we u nader informeren via vng.nl.

Wonen.vng.nl

Omdat de Woningwet inclusief de AMvB in zijn uitwerking complex is en veel vragen oproept zullen wij voorzien in een centraal punt waar alles over de toepassing van de Woningwet te vinden is: *wonen.vng.nl* (dus zonder @). Deze online omgeving wordt alleen beschikbaar gesteld aan gemeenten en bevat een toelichting op de wet; uitleg over de toepassing van de wet; antwoorden op veel gestelde vragen en goede voorbeelden. Centraal element is de forumfaciliteit waar u concrete vragen kunt neerleggen of discussie kunt voeren.

De online omgeving *wonen.vng.nl* is vanaf 1 september 2015 rechtstreeks via internet bereikbaar of te bereiken via www.vng.nl/woningmarkt.

Meer algemene informatie over de Woningwet is te vinden op de website van BZK:

www.woningwet2015.nl

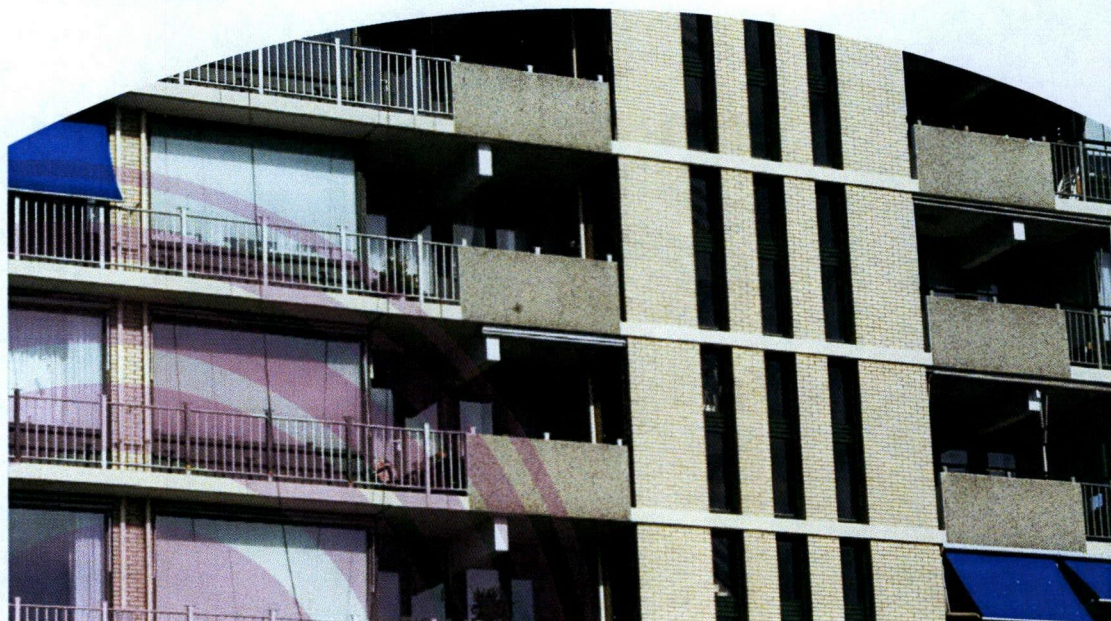
Hoogachtend,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop at the bottom and a horizontal line extending to the right from the top of the loop.

J. Kriens

Voorzitter directieraad



Expertclass **'Inzicht in financiën woning- corporaties' in één dag**

Introductie

Bij het realiseren van het volkshuisvestingbeleid zijn gemeenten en woningcorporaties belangrijke partners. Daarbij vervullen gemeenten als achtervang in de WSW-garantiestructuur een cruciale rol in het financierings- en garantiestelsel van de corporatie sector. Voor een goed functionerend stelsel is vertrouwen tussen deze partijen noodzakelijk.

Een belangrijke voorwaarde om samen te werken aan het realiseren van betaalbare woningen en het maken van prestatieafspraken is inzicht in de financiële positie en de financiële mogelijkheden van de woningcorporaties in de gemeente.

Om gemeenten daarin te ondersteunen organiseert de VNG in samenwerking met BNG Advies en het Ministerie van BZK een reeks expertclasses.

Resultaat

Door deelname aan de expertclass krijgen de deelnemers inzicht in:

- De laatste ontwikkelingen met betrekking tot de herziene Woningwet en de rol die van de gemeente wordt verwacht.
- De werking van het financiering- en garantiestelsel.
- Welke informatie gemeenten wanneer van de woningcorporatie of WSW ontvangen en wat zij daaruit kunnen afleiden.
- Op welke wijze gemeenten een beeld kunnen krijgen van de financiële positie van de woningcorporatie.

- Op welke wijze gemeenten de informatie kunnen gebruiken bij het maken van prestatieafspraken en voor andere besprekpunten met de woningcorporatie.

Doelgroep

De expertclasses zijn bedoeld en ontwikkeld voor:

1. Beleidsmedewerkers wonen
2. Gemeentelijk woningadviseurs
3. Medewerkers Financiën
4. Treasurers

Programma

Tijdens de expertclass staan de volgende onderdelen centraal:

Ochtend

- Korte inleiding in de Herziene Woningwet in relatie tot de verstevigde (financiële) rol van gemeenten.
- De werking van het stelsel van achtervang.
- Duiding van te ontvangen (financiële) informatie over de woningcorporatie.

Middag

- Duiden financiële begrippen, indicatoren en ratio's.
- (Financieel) Inzicht als opmaat naar prestatieafspraken en besprekpunten met de corporatie.
- Stimuleren van de woningcorporatie om volkshuisvestelijke ambities te realiseren.

Docenten

Het docentencorps bestaat uit een vast team van ervaringsdeskundigen op het gebied van de herziene Woningwet en het financierings- en garantiestelsel van de corporatiesector. Daarbij wordt geput uit het netwerk van partners (de VNG, BNG Advies, het Ministerie van BZK). De inhoudelijke kwaliteit en de samenhang van de expertclasses worden ontwikkeld en gewaarborgd door het vaste team die tevens zijn ingehuurd om alle expertclasses uit te voeren. In dit geval BNG Advies.

Deelnemers aantal

Aan de expertclass kunnen maximaal 20 personen deelnemen.

Data en locatie

Dagen	Data	Locatie
Maandag	21 september	Eindhoven
Vrijdag	25 september	Maastricht
Dinsdag	29 september	Rotterdam
Dinsdag	06 oktober	Breda
Dinsdag	13 oktober	Utrecht
Woensdag	14 oktober	Arnhem
Maandag	26 oktober	Haarlem
Woensdag	28 oktober	Den Haag
Dinsdag	03 november	Zwolle
Donderdag	05 november	Groningen

Deelname

Deelname aan de expertclass is € 450,- (excl.21% btw) per deelnemer.

Direct inschrijven

Wilt u van deelname aan de expertclass verzekerd zijn? Wilt u van deelname aan de expertclass verzekerd zijn? Schrijf dan direct in via [deze link](#). Uiterlijk één week voor de aanvang van de expertclass ontvangt u een bevestiging. Uw inschrijving is bindend. Registratie in verband met de Wet bescherming persoonsgegevens aangemeld bij het CBP op 24 juli 2002, meldingsnummer m-1026707.

Uw inschrijving wijzigen of annuleren

Bent u bij nader inzien niet in de gelegenheid deel te nemen aan de expertclass dan kunt u uw inschrijving (tot vier weken voor aanvang van de expertclass kosteloos, daarna wordt het volledige bedrag € 450,- in rekening gebracht) via de website annuleren of een vervanger aanmelden. Mail deze naar: vngacademie@vng.nl.

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de VNG Academie.

Tel. (070) 373 8492

e-mail: vngacademie@vng.nl.



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

HANDREIKING

Inzicht in de financiële situatie van woningcorporaties



ADVIES

Colofon

In opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten uitgevoerd door BNG Advies

Tekst: Gabriël de Groot, senior adviseur BNG Advies & Fleur Elderhorst, Hoofd BNG Advies.

Redactie: Jeroen de Leede, beleidsmedewerker Wonen, VNG en Guust Linders coördinerend senior Wonen, VNG.

Opmaak

Chris koning (VNG)

Met medewerking van

Fedor Volborth, senior beleidsmedewerker ministerie van BZK; Joost van den Heuvel, senior adviseur public affairs & strategie WSW; René Goorden, sector specialist Wonen BNG Bank.

Leden klankbordgroep: Gijs Hoofs, gemeente Delft; Art Klandermans, gemeente Amsterdam; Ingrid Pappot en Titia Witte, gemeente Amstelveen; Adriaan Sleenwenhoek, gemeente Amersfoort, Martijn van der Linden, gemeente Haarlemmermeer; Frank Meijer, gemeente Rotterdam; Willem ten Voorde en Ruud Prudhomme van Reine, Gemeente Den Haag; David Albregts, gemeente Pijnacker-Nootdorp; Amke Zevenbergen en Monique Huitema, gemeente Lansingerland.

Juli 2015

Inhoudsopgave

1	Waarom deze handreiking?	5
1.1	Achtergrond	5
1.2	Doelstelling van de handreiking	5
1.3	Inhoud van de handreiking op hoofdlijnen	6
2	Wat is de betekenis van de achtervang-relatie tussen gemeente en corporatie?	7
2.1	Welke informatie ontvang ik uit hoofde van de achtervang?	7
2.2	Welke vragen kan ik vanuit de gemeente verwachten over de achtervang?	7
2.3	Aandachtspunten voor mogelijke vervolgacties in relatie tot de achtervang	9
3	Indicatie van de financiële positie van de corporatie	10
3.1	Waarom is het inzicht in de financiële positie van belang?	10
3.2	Een eerste indruk van de positie van de corporatie	11
3.3	Bespreking van afwijkingen van de grenswaarden met de corporatie	15
4	Is de corporatie in staat volkshuisvestelijke ambities van de gemeente te realiseren?	17
4.1	Evalueren van jaarlijkse prestaties en maken nieuwe afspraken	17
4.2	Wat indien de corporatie ook in andere gemeenten werkzaam is?	18
4.3	Hoe stel ik vast welke bijdrage de corporatie kan leveren?	19
4.4	Aan welke knoppen kan ik als gemeente draaien om volkshuisvestelijke ambities mogelijk te maken?	20
4.5	Prestatieafspraken	22
4.6	Geschillenprocedure	24
	Bijlage I Begrippen en afkortingen	25
	Bijlage II Werking van het garantiestelsel	27
	Bijlage III Overzicht informatieverstrekking aan iedere gemeente, met tijdlijn	30
	Bijlage IV Samenvatting risicobeoordeling door WSW	41
	Bijlage V Toelichting op financiële ratio's	42
	Bijlage VI Geraadpleegde informatiebronnen	44

1 Waarom deze handreiking?

1.1 Achtergrond

Gemeenten en woningcorporaties zijn belangrijke partners bij het realiseren van het (lokale) volkshuisvestelijke beleid. Gemeenten vervullen een cruciale rol in het financierings- en garantiestelsel van de corporatiesector: namelijk die van achtervanger in de garantiestructuur van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Voor een goed functionerend stelsel is vertrouwen tussen de corporatiesector en de partijen in de achtervang van cruciaal belang. Dit vertrouwen is mede gebaseerd op transparantie en inzicht wat de achtervangers wordt geboden.

Een verbeterd wederzijds inzicht en begrip tussen gemeente, woningcorporatie en andere relevante uitvoerende partijen moet leiden tot een betere samenwerking.

Zo zal de gemeentelijke woonvisie aansluiting moeten vinden met de praktische mogelijkheden van de uitvoerders en vice versa. Uitgangspunt van de Herziene Woningwet is dat woningcorporaties naar redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid. Dat moet uitmonden in prestatieafspraken tussen de gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

De praktische mogelijkheden van de woningcorporaties hangen rechtstreeks samen met hun financiële positie. Om het inzicht hierin te vergroten is deze handreiking ontwikkeld. Met behulp van de handreiking worden gemeenten in staat gesteld de informatie die zij (gaan) ontvangen over de woningcorporaties te interpreteren en aan te wenden voor het maken van haalbare en realiseerbare afspraken. Tevens is dit van belang voor het afgeven van zienswijzen. Bijvoorbeeld ten aanzien van fusieplannen met een andere woningcorporatie of de voorgenomen verkoop van woningen en om het inzicht te vergroten in de financiële relatie met de woningcorporatie (en daarmee in het potentiële risico).

De handreiking is gebaseerd op de invoering van de Herziene Woningwet (hierna: Herzieningswet)¹ en de AMvB (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting) die hieruit voortvloeit. Indien relevant voor deze handreiking worden passages aangehaald en wordt verwezen naar bronnen. Tevens wordt ingegaan op de afspraken die tussen de VNG en WSW zijn gemaakt. Die zien toe op informatie-uitwisseling ten behoeve van gemeenten over de financiële situatie van de woningcorporaties waarvoor zij een rol in de achtervang vervullen om de transparantie en het inzicht te vergroten.

1.2 Doelstelling van de handreiking

Met de handreiking ondersteunt de VNG gemeenten bij het vergroten van het financieel inzicht in de woningcorporatie die nodig is voor een goede samenwerking tussen gemeenten en corporaties. Op basis van de handreiking kan de gemeente bepalen of de corporatie blijvend in staat is aan de huidige prestatieafspraken te voldoen c.q. in hoeverre deze in staat is om aanvullende activiteiten te ontwikkelen. Onderdeel daarvan is een inzicht in de indicatieve (additionele) volkshuisvestelijke capaciteit van alle toegelaten instellingen per gemeente. Op basis daarvan kunnen partijen gezamenlijk tot een gedragen gemeentelijke woonvisie met bijbehorende prestatieafspraken komen. In deze handreiking wordt in kaart gebracht welke gegevens aan gemeenten beschikbaar worden gesteld. Uitgangspunt van de handreiking is dat de gemeente de gegevens die ze ontvangt, niet op enigerlei wijze hoeft te bewerken. De gemeente wordt in staat gesteld de gegevens te interpreteren, relevante vragen te stellen die ze op basis van de informatie kan evalueren zonder het werk van WSW of het interne en

¹ De officiële benaming luidt: Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

externe toezicht op de corporaties over te nemen of opnieuw te doen.

De handreiking is bedoeld voor bestuurders en raadsleden, beleids- en financieel medewerkers van gemeenten.

1.3 Inhoud van de handreiking op hoofdlijnen

De handreiking bevat een overzicht van de informatie die gemeenten ontvangen via de woningcorporatie en WSW of kunnen opvragen via openbare bronnen.

Er zijn vele instanties die rapporteren over het reilen en zeilen van de (financiële positie van) corporaties. Deze informatie is vaak openbaar. Naast de wettelijke grondslag en de afspraken tussen WSW en de VNG wordt in deze handreiking verwezen naar deze openbare (of toegezonden c.q. op te vragen) informatie.

Met behulp van de handreiking kan een gemeente:

- op adequate wijze de ontvangen informatie beoordelen en interpreteren;
- zich een mening vormen op welke wijze de woningcorporatie aan de door WSW en de financieel toezichthouder gestelde eisen voldoet;
- zich een oordeel vormen over de financiële positie van de woningcorporatie en indien aan de orde, afwijkingen en/of aandachtspunten vaststellen en benoemen.

In de handreiking is voor deze aandachtsgebieden opgenomen:

- Een overzicht (inclusief uitleg) van de beschikbare informatie en informatiebronnen, alsmede:
 - uit hoofde waarvan informatie beschikbaar moet worden gesteld (bijvoorbeeld op grond van de Herzieningswet, Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) of het akkoord tussen VNG en WSW);
 - uiterste tijdstippen waarop deze informatie beschikbaar komt.
- Uitleg over hoe de ontvangen informatie te beoordelen c.q. te interpreteren, alsmede:
 - aandachtspunten en aanwijzingen voor mogelijke vervolgacties;
 - bespreekpunten met de woningcorporatie.

Het rapport is als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 2 staat de vraag centraal: Wat is de betekenis van de achtervangrelatie tussen gemeente en corporatie?
- In hoofdstuk 3 gaat het om: Hoe krijg ik een indicatie van de financiële positie van de corporatie?
- Hoofdstuk 4 behandelt de vraag: Is de corporatie in staat om de volkshuisvestelijke ambities van de gemeente te realiseren?

De bijlagen bevatten:

- I: een overzicht van gehanteerde begrippen en afkortingen.
- II: een toelichting op de werking van het garantiestelsel.
- III: een overzicht van de informatie die gemeenten ontvangen, inclusief een tijdlijn.
- IV: een samenvatting van de risicobeoordeling door WSW.
- V: een toelichting op financiële ratio's.
- VI: een overzicht van geraadpleegde informatiebronnen.

2 Wat is de betekenis van de achtervangrelatie tussen gemeente en corporatie?

Gemeenten en woningcorporaties zijn op diverse manieren met elkaar verbonden. Eén van de relaties betreft de borging van leningen door het WSW. Corporaties financieren een deel van hun werkzaamheden met leningen. Deze worden dikwijls geborgd door het WSW. De borging vindt plaats door Rijk en gemeenten. Een terugkerende vraag is "wat kan er verwacht worden van de corporatie in relatie tot de achtervangrelatie die wij als gemeente vervullen?". En voor degenen die hiermee minder bekend zijn: "hoe werkt het garantiestelsel?". Laatstgenoemde is toegelicht in bijlage II. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de informatie die de gemeente van het WSW ontvangt (paragraaf 2.1). Daarna wordt er een aantal vragen over de achtervang gesteld en beantwoord (paragraaf 2.2.). Tenslotte wordt ingegaan op aandachtspunten voortvloeiend uit de borging (paragraaf 2.3).

2.1 Welke informatie ontvang ik uit hoofde van de achtervang?

In het kader van de achtervangafspraken verstrekt WSW de volgende informatie over individuele corporaties aan de gemeenten (zie bijlage III):

1. Leningenoverzicht. Dit overzicht geeft inzicht in de geborgde leningen door WSW waarvoor de gemeente is vermeld in de leningovereenkomsten (is bedoeld ter controle van de eigen administratie)
2. Schuld/WOZ-overzicht. Uit dit overzicht kan de gemeente afleiden:
 - a Voor welk deel van het totale geborgde schuldrestant van de corporatie deze gemeente is vermeld in de leningovereenkomst
 - b Wat de verhouding is tussen het geborgde schuldrestant en de WOZ-waarde van het onderpand dat bij WSW is ingezet in deze gemeente
3. Informatie over een nieuwe geborgde leningovereenkomst
4. Informatie indien een overeenkomst is gelimiteerd naar tijd
5. Informatie indien een overeenkomst is gelimiteerd naar bedrag
6. Informatie over het Borgingsplafond van iedere individuele corporatie die WSW-deelnemer is én die actief is in de gemeente

Informatieverstrekking WSW in bijzondere gevallen

Deze informatie krijgt een gemeente van WSW indien de corporatie er financieel niet goed voor staat:

- Corporaties met sterk verhoogd risico
- Niet-kredietwaardige corporatie
- Borging tijdelijk liquiditeitstekort
- Aanwijzing.²

2.2 Welke vragen kan ik vanuit de gemeente verwachten over de achtervang?

Deze handreiking is primair bedoeld voor gemeenten om inzicht te krijgen in de woningcorporatie. Vanuit de gemeente zelf (het college, de raad, ambtenaren) worden echter regelmatig vragen gesteld die vaak betrekking hebben op de achtervangpositie van de gemeente en de werking van het stelsel. In deze paragraaf volgt daarom een niet-limitatieve opsomming van veel gestelde vragen op dit gebied:

- Waarom sta ik als gemeente in de achtervang?

² WSW kan ook een aanwijzing geven als er financieel niets aan de hand is bij een corporatie maar er wél sprake is van relevante business risico's. Ook in dit geval geldt de normale procedure waarbij WSW de betrokken gemeenten informeert.

Indien de gemeente in de achtervang staat kan de corporatie tegen gunstige voorwaarden geld lenen. De corporatie kan daarmee tegen relatief lage kosten sociale huisvesting realiseren binnen de gemeente. Dat vertaalt zich ook in een gunstiger huurniveau. Hiermee draagt de corporatie bij aan het realiseren van de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeente.

- Wat kunnen de gevolgen zijn indien ik als gemeente niet in de achtervang ga?³
Zonder achtervang van de gemeente worden de activiteiten van de woningcorporatie ingeperkt en daarmee de bijdrage aan haar volkshuisvestelijke doelstelling. Mogelijke consequentie is dat de corporatie de activiteiten concentreert in c.q. verlegt naar een andere (achtervang)gemeente. Als een gemeente overweegt om geen nieuwe leningen meer te borgen, is het verstandig om hierover met andere betrokken gemeenten te overleggen.
- Voor welke DAEB activiteiten (in mijn gemeente) van de woningcorporatie wordt de financiering (waarvoor ik achtervanger ben) aangewend?
Een corporatie is voornamelijk actief met diensten van algemeen economisch belang (DAEB), zoals de bouw en het beheer van sociale huurwoningen. Omdat de corporatie aan totaal (lees: balans-) financiering doet en leningen niet gekoppeld zijn aan objecten of projecten, kan de corporatie het antwoord op deze vraag niet verschaffen.⁴ Door het Schuld/WOZ-overzicht (zie bijlage III) over verschillende jaren naast elkaar te leggen, is af te leiden hoe de waarde zich ontwikkelt van het geborgde bezit dat de corporatie als onderpand bij WSW heeft ingezet en dat zich binnen de gemeentegrenzen bevindt. Ook kan zo bepaald worden hoe de hoogte van de achtervang van een gemeente voor de corporatie zich ontwikkelt.
- Kan ik de achtervang wijzigen?
Een reeds ingenomen achtervang (= vermelding in leningovereenkomsten) kan niet worden gewijzigd. Wel is het mogelijk om een generieke achtervangovereenkomst aan te passen. Dit komt neer op het opzeggen van de bestaande overeenkomst (met een opzegtermijn van 6 maanden) en het sluiten van een nieuwe.
- Hoe kan een bestaande achtervang anders worden geregeld?
In bijlage II is aangegeven hoe de gemeente de achtervang kan vormgeven. In onderling overleg kan de gemeente de vorm wijzigen. Bijvoorbeeld als de financiële situatie van de corporatie wijzigt, als een fusie plaatsvindt, als de gemeente de grip wenst te vergroten van generieke naar gelimiteerde achtervang.
- Kan ik de achtervang beëindigen? Wat is hiervan de consequentie?
Een reeds in leningen opgenomen achtervang kan niet worden beëindigd anders dan bij aflopen van de lening. Bestaande contracten blijven in stand. Generieke achtervangovereenkomsten kunnen wel worden beëindigd (opzegtermijn van 6 maanden). Daarna kan een gemeente ervoor kiezen om per lening te borgen of niet langer nieuwe leningen te borgen. In het laatste geval worden de activiteiten van de woningcorporatie (zonder borging van andere gemeenten) ingeperkt. De consequentie is dat de woningcorporatie een beperkte tot geen nieuwe bijdrage meer kan leveren aan de volkshuisvestelijke opgave van de gemeente.
- Kan ik aan de achtervangovereenkomst prestatieafspraken koppelen?
De achtervangafspraken die de gemeente sluit met WSW en de corporatie lenen zich niet voor het maken van prestatieafspraken tussen de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie. Andersom kan wel en is zelfs wenselijk: achtervangovereenkomsten incorporeren in prestatieafspraken. Door achtervang toe te zeggen heeft de gemeente een mogelijkheid om sturing te geven aan de activiteiten van een corporatie. Prestatieafspraken vervangen uiteraard niet de afspraken tussen

³ Als een te borgen lening een herfinanciering is van een eerdere geborgde lening dan kan de gemeente die in die eerdere lening vermeld was niet weigeren om in de nieuwe lening vermeld te worden. Dit op grond van de contracttekst van de oude lening.

⁴ Wel is er een indirecte administratieve koppeling: de corporatie krijgt alleen ruimte in het borgingsplafond voor de DAEB projecten die de corporatie opvoert in de dPi en die WSW in zijn beoordeling van de plannen van de corporatie niet als te risicovol beoordeelt. Op grond van deze koppeling kan de corporatie dus wél aan de gemeente toelichten welke investeringen de corporatie wil doen of heeft gedaan met de geborgde leningen met de gemeente in de achtervang.

gemeente en WSW!

- Moet ik de risico's van een corporatie zelf beoordelen?

De gemeente is niet verantwoordelijk voor het financieel toezicht op een corporatie. De financiële gezondheid van een corporatie is wel van invloed op de werkzaamheden van een corporatie en dus op de te maken prestatieafspraken. Daarom is het goed als een gemeente zich hier een beeld van vormt. Bovendien loopt de gemeente via de achtervang wel een risico en heeft zij dus direct belang bij een gezonde corporatie.

2.3 Aandachtspunten voor mogelijke vervolgacties in relatie tot de achtervang

Minimaal jaarlijks heeft de gemeente overleg met de woningcorporatie om terug te kijken op de samenwerking in het afgelopen jaar en resultaten van het afgelopen jaar te evalueren. Mede ter voorbereiding van de woonvisie en het uitbrengen van 'het bod' van de woningcorporatie hierop hebben partijen tevens afstemming over lopende en nieuwe activiteiten en projecten.

Frequenter overleg zal gewenst en nodig zijn wanneer de financiële situatie van de corporatie onder druk staat en/of WSW, de Autoriteit woningcorporaties of de Minister de gemeente aanschrijft.

3 Indicatie van de financiële positie van de corporatie

De positie van gemeenten in de aansturing van corporaties wordt versterkt. Op basis van een gemeentelijke woonvisie doen corporaties jaarlijks een bod aan de gemeente over de voorgenomen activiteiten. In prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie worden de afspraken tussen partijen geconcretiseerd. Om tot goed onderbouwde en realistische prestatieafspraken te komen moet een gemeente weten welke financiële mogelijkheden de corporatie heeft.

In paragraaf 3.1 wordt kort ingegaan op het belang van financieel inzicht voor de gemeente. In paragraaf 3.2 wordt aangegeven hoe een eerste indruk uit diverse documenten kan worden verkregen. Die eerste indruk kan leiden tot financiële bespreekpunten tussen gemeente en corporatie (paragraaf 3.3).

3.1 Waarom is het inzicht in de financiële positie van belang?

In het regeerakkoord is ten aanzien van de rol van gemeenten opgenomen dat corporaties 'onder directe aansturing van gemeenten' komen. Gemeenten geven hieraan invulling door op grond van de woonvisie afspraken te maken over de bijdrage die corporaties (moeten) leveren aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgave. Die afspraken moeten passen binnen de financiële mogelijkheden van de corporatie.⁵

Op basis van het inzicht in de financiële positie van de woningcorporatie kan de gemeente bepalen of de corporatie in staat is aan de huidige prestatieafspraken te voldoen c.q. in hoeverre deze in staat is om aanvullende activiteiten te ontwikkelen. Bij voorkeur kan ze afspraken met betrekking tot de achtervang onderdeel uit laten maken van de prestatieafspraken. In dat geval relateert ze de activiteiten van de corporatie aan de omvang van de achtervang.

Uitgangspunt is dat de gemeente het werk van WSW en andere instanties niet over doet, maar zich wel een beeld vormt van de financiële positie van de woningcorporatie. De nadruk ligt dus niet op het beoordelen van informatie, maar op het interpreteren van de aangereikte informatie. Als de financiële positie van de corporatie onder druk staat, ligt het op de weg van de gemeente om daar vragen over te stellen.

Leidend is de informatiebehoefte van gemeenten en niet het informatieaanbod. Dit betekent dat gemeenten in de praktijk maar een deel van de beschikbare informatie zullen gebruiken. Gekozen is voor een aanpak waarbij ingezoomd kan worden, al naar gelang de situatie en informatiebehoefte. Zie Bijlage III voor een totaaloverzicht van de informatie die beschikbaar wordt gesteld aan gemeenten.

Uitgangspunt is dat de gemeente zich een beeld vormt van de financiële positie van de woningcorporatie en niet het werk van WSW en andere instanties over hoeft te doen.

⁵ Hier past de volgende nuancering: indien de woonvisie meer vraagt dan de actieve corporaties kunnen bieden, dan is er de mogelijkheid dat een in de gemeente actieve corporatie projectsteun ontvangt van de Minister, c.q. dat een andere dan de reeds actieve corporaties in de gemeente investeert via een van deze corporaties (Herzieningswet art. 42 lid 2).

3.2 Een eerste indruk van de positie van de corporatie

Het raadplegen van de volgende documenten volstaat voor het verkrijgen van een eerste inzicht in hoe de corporatie ervoor staat⁶:

- A Oordeelsbrief minister
- B Toezichtbrief Autoriteit
- C Indicatie van de volkshuisvestelijke capaciteit
- D Borgingsplafond van de corporatie
- E Jaarverslag van de corporatie.

A Oordeelsbrief minister

Corporaties ontvingen jaarlijks een Oordeelsbrief van de minister van Wonen en Rijksdienst (rond 1 december). Daarnaast ontvingen ze een Toezichtbrief van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (rond 1 november). De laatste brieven zijn van eind 2014, waarbij de Toezichtbrief is gebaseerd op verantwoordingsgegevens over 2013. Ook in de nieuwe Woningwet geeft de minister een oordeel. Het oordeel van de minister is in de nieuwe Woningwet gemandateerd aan de Autoriteit, die tevens het toezicht verzorgt.⁷

In de Oordeelsbrief werd ingegaan op:

- het oordeel over de financiële positie van de corporatie indien deze onder verscherpt toezicht van de Autoriteit woningcorporaties staat of deze een saneringscorporatie betreft. In andere gevallen verwijst de minister voor het financieel oordeel naar de Toezichtbrief van de Autoriteit woningcorporaties;
- naleving van wet- en regelgeving;
- aspecten van governance.

In de Oordeelsbrief kunnen opmerkingen zijn opgenomen ten aanzien van deze aspecten. Bijvoorbeeld over administratieve organisatie of interne controle, de verhouding tussen prognoses en gerealiseerde projecten, over beheerskosten van de corporatie of opmerkingen over specifieke projecten. Uit de toonzetting en opmerkingen in de Oordeelsbrief kan snel worden opgemaakt of de situatie stabiel is maar er specifieke aandachtspunten zijn of dat er reden is tot zorg.

Op basis van de nieuwe Woningwet beoordeelt de minister van Wonen en Rijksdienst de jaarstukken van de corporatie, de gegevens uit de dVi en de dPi en stuurt dit oordeel (jaarlijks voor 1 december) naar de corporatie en de gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

In de oordeelsbrief wordt in ieder geval ingegaan op:

- De liquiditeit
- De solvabiliteit
- De ruimte voor het doen van investeringen in de eerstvolgende vijf kalenderjaren
- De beschikbare financiële middelen in verhouding tot de voorgenomen werkzaamheden
- De mate waarin het risico bestaat dat het vermogen niet bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting
- De kwaliteit van de organisatiestructuur.

⁶ In 2016 worden de documenten genoemd onder A. en B. waarschijnlijk vervangen door een nieuw document: het Financieel oordeel van de minister van Wonen en Rijksdienst.

⁷ Zie Woningwet art. 38 lid 4 en art. 44a lid 2 en paragraaf 5.1 van de Nota van Toelichting op het BTIV.

B Toezichtbrief Autoriteit

De Autoriteit woningcorporaties (waar het CFV⁸ in op gaat) houdt risicogericht en continu toezicht op woningcorporaties. De Autoriteit woningcorporaties rapporteert over deze zaken in een Toezichtbrief die openbaar wordt gemaakt op haar website. Voorafgaand aan de publicatie zijn, waar relevant en op basis van hoor- en wederhoor, bedrijfsvertrouwelijke passages uit de toezichtbrieven verwijderd. Vanwege de verbreding en aanscherping van toezicht kan deze externe toezichthouder interventie-maatregelen opleggen. Voorbeelden zijn monitoringsafspraken of het maken van een verbeterplan. Woningcorporaties met een verhoogd risico worden door de Autoriteit woningcorporaties onder verscherpt toezicht gesteld.

De bijlage bij de Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties bevat enkele ratio's, die helpen om snel inzicht te krijgen in de financiële positie van de corporatie. In het bijzonder zijn voor dit inzicht de volgende ratio's van belang:

- ICR (Interest Coverage Ratio, ofwel de rentedekkingsgraad)
- DSCR (Debt Service Coverage Ratio, volgens definitie WSW)
- LTV (Loan to Value, de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, in %)

Deze ratio's worden tevens gehanteerd door WSW⁹, ter bepaling van de 'financial risks' van corporaties (zie bijlage IV). WSW hanteert aanvullend de volgende ratio's:

- Solvabiliteitsratio (vermogensontwikkeling, af te leiden uit de Oordeelsbrief)
- Dekkingsratio (af te leiden uit het Eindejaarsoverzicht van WSW).

In bijlage V zijn deze ratio's uitgebreid toegelicht. Hierin zijn onder meer definities en een toelichting op de betekenis van deze ratio's te vinden.

In onderstaande tabel zijn de normen en de vindplaats van deze ratio's samengevat.¹⁰

Ratio	Toelichting	Norm ¹¹	Bron
ICR	Meet in hoeverre de corporatie in staat is om de renteverplichtingen op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.	≥ 1.4	Toezichtbrief Autoriteit
DSCR	Meet in hoeverre de corporatie in staat is om de rente- en aflossingsverplichtingen op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Zie bijlage V voor de exacte definitie (van het WSW).	≥ 1	Toezichtbrief Autoriteit
LTV	Meet in hoeverre de lange termijn verdien capaciteit van de portefeuille vastgoed in exploitatie (gewaardeerd tegen bedrijfswaarde) in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.	≤ 75%	Toezichtbrief Autoriteit
S	Is een maatstaf voor de mate waarin de corporatie in staat is om bij liquidatie te voldoen aan haar financiële verplichtingen aan de verschafters van vreemd vermogen ¹² .	≥ 20%	Oordeelsbrief minister ¹³
Dekkingsratio	Meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen.	≤ 50%	Schuld/WOZ-overzicht WSW

8 Het CFV is per 1 juli 2015 opgegaan in de Autoriteit woningcorporaties. De activiteiten en informatie-uitwisseling zoals het CFV die ontplooit, worden verondersteld één op één te worden overgenomen.

9 WSW hanteert een andere definitie van de LTV (op basis van bedrijfswaarde) dan het CFV (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde).

10 De ratio's kunnen ook worden berekend op basis van gegevens uit dVi en dPi. WSW heeft hiervoor een spreadsheet ontwikkeld, zie http://www.wsw.nl/fileadmin/user_upload/Risicobeoordeling/rekenmodel_van_de_financiele_ratio_s.xls.

11 WSW (en de Autoriteit woningcorporaties) hanteert deze grenswaarden als norm voor een gezonde corporatie. Dit betekent niet dat WSW automatisch geen borg meer verleent aan een corporatie die (enige tijd en in beperkte mate) onder (c.q. boven) deze normen zit. Maar WSW streeft er wel naar dat alle corporaties in principe op alle ratio's binnen de norm zitten.

12 Voor de bepaling van het totale vermogen sluit WSW aan bij een balanswaardering op basis van bedrijfswaarde. De Autoriteit woningcorporaties gaat uit van het volkshuisvestelijk vermogen op basis van balans totaal. De Herzieningswet schrijft voor dat corporaties hun jaarrekening vanaf 2016 baseren op een waardering op marktwaarde in verhuurde staat (artikel 35 Herzieningswet en artikel 29 AMvB).

13 Of al te leiden uit de balans die is opgenomen in de Toezichtbrief.

Bevat de Toezichtbrief geen majeure opmerkingen en voldoet de corporatie aan de gestelde minimum-eisen, dan is er vanuit financieel opzicht geen reden voor verder onderzoek. Indien op een of meer van deze ratio's slechter dan de norm wordt gescoord kan dat voor de gemeente een punt ter bespreking met de corporatie zijn.

C Indicatie van de volkshuisvestelijke capaciteit

In artikel 38 BTIV en paragraaf 6.4 van de toelichting op het BTIV is opgenomen dat lokale partijen jaarlijks voor 1 juli (2015 voor 1 november) een kengetal ter beschikking krijgen van de minister waarmee zij een indicatie krijgen van de mogelijke extra ruimte voor volkshuisvestelijke inspanningen van corporaties in hun werkgebied. In de regeling wordt dit de volkshuisvestelijke capaciteit genoemd. Dit wordt ook wel investeringscapaciteit genoemd.

Inzicht in de beschikbare volkshuisvestelijke capaciteit is onder meer bruikbaar als onderlegger voor:

- De prestatieafspraken met de gemeenten waar de corporatie feitelijk werkzaam is. Gedeeld inzicht in de omvang van de volkshuisvestelijke capaciteit is een voorwaarde voor het maken van goede prestatieafspraken en de daarvoor in te zetten middelen.
- De eventuele vaststelling dat er volkshuisvestelijke capaciteit van de corporatie onbenut blijft.

De methodiek om de indicatieve investeringsruimte te bepalen moet nog worden uitgewerkt in een ministeriële regeling. De minister wil de indicatie primair baseren op de rentedekkingsgraad (ICR - Interest Coverage Ratio) van de corporatie. Aan de indicatie kunnen geen rechten of verplichtingen worden ontleend.¹⁴

Bij de berekening van de volkshuisvestelijke capaciteit wordt de ruimte die er eventueel nog is boven de norm van 1,4 omgezet in een bedrag dat de corporatie beschikbaar heeft voor extra rente en aflossingen. Die financiële ruimte voor rente en aflossingen kan weer worden vertaald in een leningbedrag. Dat bedrag aan leningen zou de corporatie kunnen aantrekken voor nieuwbouw, woningverbetering of andere uitgaven.

Wel is het zo dat de overige ratio's als randvoorwaarde gelden: de corporatie moet ook op die verhoudingen gunstig scoren.

Uiteindelijk zal het WSW bereid moeten zijn om nieuwe leningen te borgen. Het WSW kijkt in de eerste plaats naar de dekkingsratio. Stel dat de totale WOZ-waarde van het geborgde bezit van een corporatie € 100 miljoen is, dan is het WSW bereid om maximaal € 50 miljoen aan leningen te borgen. En stel dat de betreffende corporatie voor € 40 miljoen aan geborgde leningen heeft (dekkingsratio 40%). Dan zou de corporatie nog € 10 miljoen kunnen lenen. Overigens kan een voorgenomen investeringsprogramma van een corporatie op verzoek door het WSW worden doorgerekend.

Bij de bepaling van de volkshuisvestelijke capaciteit zijn de nodige voorbehouden te maken. Investeringsleveren normaliter ook een positieve kasstroom op. Investeringsleveren kunnen voor een substantieel deel onrendabel zijn en dat deel wordt niet gefinancierd met WSW-borging. De indicatieve volkshuisvestelijke capaciteit heeft vooral betrekking op DAEB activiteiten en zegt veel minder over niet-DAEB.¹⁵ Het ministerie kijkt één jaar vooruit, terwijl het WSW ook naar de gevolgen op langere termijn kijkt. De proportionele toedeling naar gemeenten hoeft geen relatie te hebben met de behoefte aan investeringen in nieuwbouw en woningverbetering.

¹⁴ Zie hiervoor ook de brief van de minister aan de Tweede Kamer van 28 mei 2015 over 'Antwoorden vragen financiële positie corporaties', pagina 2.

¹⁵ Leningen ten behoeve van niet-DAEB investeringen kunnen niet geborgd worden. Wil de corporatie die kunnen doen dan moet er voldoende vrije kasstroom zijn. Het WSW maakt in tegenstelling tot de Minister op dit vlak een meer integrale afweging. Een corporatie die kiest voor juridisch splitsing mag overigens geen niet-DAEB meer uitvoeren in de DAEB tak.

Gezien de voorbehouden bij de indicatieve volkshuisvestelijke capaciteit zal de gemeente de corporatie kunnen vragen om additioneel inzicht te geven in deze ruimte. De nieuwe investering zal immers ook kasstroom genereren. Het inzicht in het verloop van deze kasstroom kan alleen de corporatie geven.

Bovengenoemde benadering is geen integrale benadering van de positie van de corporatie, waarin naast financiële aspecten tevens business risico's zijn betrokken. Het is met andere woorden een selectie uit het integrale risicobeoordelingskader van WSW (zie bijlage IV).

De corporatie kan zelf gegronde motieven hebben om de indicatief bepaalde volkshuisvestelijke capaciteit niet volledig te willen inzetten, bijvoorbeeld om ook in de toekomst investeringen te kunnen doen en hiervoor voldoende buffer op te bouwen. Maar ook voor de partijen in de achtervang is het ongewenst als de volkshuisvestelijke capaciteit volledig wordt ingezet, vanwege het potentiële risico voor het garantiestelsel en de duurzaamheid van de investeringskracht van de corporaties.

Van belang is dat de gemeente en de corporatie daarom streven naar een op langere termijn financieel gezonde corporatie die blijvend kan investeren en niet méér investeringen tegelijk doet dan zij qua organisatie en risico redelijkerwijs aankan. Ook WSW waakt hiervoor. Als een corporatie te veel investeringen tegelijk wil doen en dus te veel risico's tegelijk aangaat, kan dit leiden tot beperkingen voor de borg (ook als de corporatie relatief vermogend is). De corporatie moet de investeringen immers organisatorisch kunnen opvangen.

Indien de woningcorporatie gemeente-overstijgend werkzaam is, dan is het bepalen van de volkshuisvestelijke capaciteit voor de individuele gemeente complexer. Het is sec op basis van een aantal kengetallen niet vast te stellen hoeveel de woningcorporatie in de verschillende gemeente kan/zal investeren. Dit hangt namelijk ook af van de staat van onderhoud van het bezit, de afspraken die zijn gemaakt en andere factoren. De gemeente kan de corporatie vragen om hierin transparant te zijn.

Aedes heeft een 'transparantietool' in voorbereiding, waarmee partijen met het oog op prestatieafspraken kunnen doorrekenen welke financiële ruimte er voor investeringen door de corporatie is, waarbij financiële effecten van keuzes en keuzemogelijkheden inzichtelijk worden gemaakt.

D Borgingsplafond van de corporatie

De gemeenten ontvangen voortaan jaarlijks, voor 1 juli, informatie over het borgingsplafond van iedere corporatie die actief is in de gemeente en die WSW-deelnemer¹⁶ is.

Het borgingsplafond is het maximale nominale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie op enig moment in het betreffende kalenderjaar mag hebben bij WSW.

Het borgingsplafond is door WSW vastgesteld op basis van de financieringsbehoefte zoals die blijkt uit de investerings- en herfinancieringsprognose conform de dPi (de Prospectieve informatie). Het borgingsplafond is dus het bedrag dat de corporatie mag lenen, gelet op de plannen uit de dPi en is dus niet het bedrag dat de corporatie maximaal zou kunnen lenen. Het door WSW aan de corporatie toegekende risicoprofiel telt mee bij de vaststelling van dit plafond. Door het borgingsplafond hoger of juist lager vast te stellen, biedt WSW al dan niet ruimte voor borging van leningen voor uitbreidingsinvesteringen en herfinancieringen. Het borgingsplafond wordt voor 1, 2 of 3 jaar vooruit vastgesteld. Overigens kan WSW ook bepalen dat er geen ruimte is voor borging van leningen voor nieuwe investeringen en zelfs dat er geen ruimte is voor borging van herfinancieringen. Ook is het mogelijk dat het borgingsplafond lager ligt dan de huidige portefeuille, wat impliceert dat de schuldpositie moet

¹⁶ De meeste corporaties zijn WSW deelnemer.

worden afgebouwd.¹⁷ Voor de gemeente is dit relevante informatie om in te kunnen schatten of er een mogelijkheid bestaat tot het doen van nieuwe investeringen. Confrontatie van het borgingsplafond met de leningenportefeuille is dus van belang.

Indien de corporatie het toegekende borgingsplafond naderhand wenst uit te breiden, bijvoorbeeld als gevolg van te maken prestatieafspraken, dan dient zij daarvoor een verzoek in bij WSW.

E Het Jaarverslag

In eerste instantie kan de gemeente ervoor kiezen om het jaarverslag alleen in kwalitatieve zin door te nemen. Dit geeft inzicht in de activiteiten van de corporatie in het algemeen en in de betreffende gemeente.

Het is aan de gemeente hoe diepgaand zij het jaarverslag in kwantitatieve zin wil analyseren. WSW en de Autoriteit woningcorporaties doen dit al grondig en rapporteren hierover in hun overzichten respectievelijk Toezichtbrief.

3.3 Bespreking van afwijkingen van de grenswaarden met de corporatie

Indien er majeure opmerkingen zijn naar aanleiding van voorgaande zaken, dan wel indien er sprake is van afwijkingen van de grenswaarden van voornoemde ratio's kan dat aanleiding geven om navraag bij de corporatie te doen over de oorzaak en de mogelijke gevolgen voor (de afspraken met) de gemeente. De gemeente kan de corporatie vragen naar de plannen om eventuele problemen te voorkomen dan wel op te lossen.

ICR te laag (< 1,4) en/of DSCR te laag (< 1,0)

De ICR (rentedekkingsgraad) geeft aan in welke mate een corporatie uit de netto kasstroom rente aan haar verschaffers van vreemd vermogen kan betalen. WSW hanteert als kritische ondergrens 1,4 voor deze ratio. Een te lage ICR betekent dat de netto kasstroom te laag is en/of dat de rentelasten te hoog zijn.

De DSCR geeft aan hoe vaak een corporatie uit de netto kasstroom rente en aflossing aan haar verschaffers van vreemd vermogen kan betalen. WSW hanteert als kritische ondergrens 1,0 voor deze ratio. Een te lage DSCR betekent dat de netto kasstroom te laag is en/of dat de rente- en aflossingsverplichtingen te hoog zijn. Een te lage netto kasstroom betekent onder meer een te lage buffer om eventuele toekomstige tegenvallers op te vangen.

Een kengetal (ratio) dient altijd in de gehele context en in samenhang met andere kengetallen te worden bekeken en beoordeeld. Een getal zegt namelijk lang niet alles. De kwaliteit van de bedrijfsvoering, de mate waarin de corporatie wordt blootgesteld aan risico en andere elementen kunnen deze ratio's (tijdelijk) (negatief) beïnvloeden. De ICR en DSCR zijn echter wel belangrijke indicatoren. Wanneer een te lage ICR en DSCR in relatie met andere indicatoren worden bekeken, kunnen die het beeld versterken (of juist afzwakken) van een lastige financiële positie bij de corporatie. Naast het plaatsen en bekijken van kengetallen in de context is het raadzaam om na te gaan hoe de corporatie het doet in vergelijking met de benchmark. Deze gegevens zijn terug te vinden in de Aedes-publicatie (voorheen CFV) Corporatie in Perspectief (zie bijlage III).

LTV is te hoog (> 75%) en/of Siste laag (< 20%)

De LTV meet in welke mate het bezit van de corporatie is belast met schulden. WSW hanteert als kritische bovengrens 75% voor deze ratio. Een te hoge LTV betekent dat de schulddpositie van de corporatie

¹⁷ Dit kan ook het gevolg zijn van het feit dat de corporatie minder investeringen in de planning heeft dan dat zij cash genereert uit verhuur en verkoop. Ook in dit geval verplicht WSW de corporatie om leningen af te lossen (en dus niet onbeperkt cash aan te houden).

te hoog is in verhouding tot de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie.

De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal (waardering op basis van bedrijfswaarde) en geeft aan hoe het bezit van de corporatie is gefinancierd en in welke verhouding er vermogen vrijkomt bij verkoop van bezit.

Bijvoorbeeld bij een stijgende rente (voor vreemd vermogen) kan een tekort ontstaan in de operationele kasstromen, zodat de corporatie afhankelijk wordt van opbrengsten uit woningverkoop, extra huurverhogingen, verlaging van bedrijfslasten of minder investeringen om tekorten in de exploitatie af te dekken. In dat geval zal WSW dit in de vaststelling van het risicoprofiel van de corporatie meewegen. Vermoedelijk zal aanvullende borging en financiering dan moeilijker te verkrijgen zijn.

Dekkingsratio te hoog (> 50%)

De dekkingsratio meet de verhouding tussen de waarde van het onderpand van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen. Doordat de WOZ-waarden zijn gedaald (in randgemeenten en krimpgebieden doorgaans meer dan in centrumgemeenten en de Randstad) kan er, zonder dat de corporatie meer heeft geleend, toch een ongunstige ontwikkeling van de dekkingsratio zijn. Zolang er geen aanvullende financiering nodig is, is er geen (acuut) probleem.

4 Is de corporatie in staat volkshuisvestelijke ambities van de gemeente te realiseren?

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de relatie tussen de financiële positie van een corporatie en de volkshuisvestelijke ambities. In paragraaf 4.1 wordt aangegeven welke informatie beschikbaar is over de door de corporatie geleverde en te leveren prestaties. In paragraaf 4.2 wordt aangegeven hoe de gemeente met informatie om kan gaan wanneer de corporatie ook in andere gemeenten werkzaam is. Paragraaf 4.3 gaat over de voorgenomen werkzaamheden en de relatie met de beleidscyclus. In paragraaf 4.4 wordt ingegaan op de wijzen waarop de gemeente zelf kan bijdragen aan volkshuisvestelijke ambities. In paragraaf 4.5 worden aandachtspunten voor de prestatieafspraken meegegeven. Tenslotte wordt in paragraaf 4.6 kort ingegaan op de behandeling van eventuele geschillen tussen gemeente en corporatie.

4.1 Evalueren van jaarlijkse prestaties en maken nieuwe afspraken

Het gaat hier om het verkrijgen van inzicht hoe de corporatie het volkshuisvestelijk belang heeft gediend. Bijvoorbeeld als input voor een evaluatie (als opmaat naar nieuwe afspraken).

Dit inzicht is af te leiden uit de volgende documenten (zie ook bijlage III):

- Algemeen beeld: het Volkshuisvestelijk verslag;
- De dVi (de Verantwoordings informatie) toont over het verslagjaar (in casu de afgelopen 3 jaren) gedetailleerd inzicht in de gerealiseerde projecten;
- Het Visitatierapport bevat een beoordeling van de maatschappelijke prestaties van de corporatie;
- De Aedes benchmark Corporatie in Perspectief geeft aan hoe de corporatie heeft gepresteerd ten opzichte van de branche en referentiegroep.

Uiteraard kan de gemeente ook op de bouwlocaties zien of de corporatie heeft gebouwd conform gedane toezeggingen. Tevens kan de gemeente checken of de corporatie vergunningen heeft aangevraagd.

Het Volkshuisvestelijk verslag (dit maakt vaak integraal onderdeel uit van het jaarverslag) geeft inzicht in de behaalde kwantitatieve en kwalitatieve resultaten van het verslagjaar en geeft een doorkijk naar komend jaar. Dit zal onderwerp van periodiek gesprek zijn bij de afstemming over behaalde resultaten en het maken van nieuwe afspraken in de voorbereiding op de woonvisie en het (jaarlijkse) bod van de woningcorporatie (of financiële omstandigheden).

De dVi toont over het verslagjaar **gedetailleerd** inzicht in de gerealiseerde projecten en de voorraad per gemeente. Er zijn gegevens te vinden over de samenstelling van de vastgoedportefeuille van de woningcorporatie (type verhuureenheid, bouwvorm en bouwjaar), verhuurgegevens, ontwikkeling balansposten en winst- en verliesposten, gebruik geborgde leningen, gebruik en waardering rente-instrumenten, ongeborgde leningen, grondposities of onverkocht vastgoed, bezoldiging bestuurders, specificatie bedrijfswaarde en WOZ-waarde, verkopen per gemeente, kosten aan onderhoud en leefbaarheid.

Een belangrijk aandachtspunt bij het maken en evalueren van prestatieafspraken is dat door wijzigende marktomstandigheden er wel enige flexibiliteit moet zijn voor de corporatie en de gemeente om plannen bij te sturen (bijvoorbeeld te schuiven in de tijd, locatie of woningtypen). Bovendien is het van belang dat gemeenten en corporaties in de prestatieafspraken een voorbehoud maken voor financiering en borging. Immers, de corporatie en gemeente kunnen mede op basis van de informatie over de indicatieve volkshuisvestelijke capaciteit die zij ontvangen van de Minister op voorhand een indicatieve inschatting maken wat de mogelijkheden van de corporatie zijn voor financiering en borging. Het definitieve besluit om te financieren en te borgen ligt echter verderop in de tijd en wordt genomen door de bank en WSW.

De dVi en dPi (zie hierna) bevatten veel detailinformatie en zijn daarom minder bruikbaar om snel een globaal beeld te krijgen van de corporatie. Voor specifieke vragen als "hoe is de vastgoedportefeuille samengesteld?"; "welke voorgenomen verkopen zijn er (gerealiseerd)?", "welke projecten zijn er (ontwikkeld)?", is deze informatie meer geschikt.

Inzicht in de voorgenomen activiteiten van de corporatie

Dit inzicht is af te leiden uit de volgende documenten (zie ook bijlage III):

- De dPi toont vijf jaar vooruit gedetailleerd inzicht in de financiële consequenties van en (verwachte) kasstromen uit operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten, inclusief de parameters en aannames waarmee rekening wordt gehouden. Hierin zijn tevens voorgenomen projecten opgenomen, alsmede verbindingen, het bezit en prestatieafspraken (beiden gespecificeerd naar gemeente).
- 'Het bod' dat een corporatie jaarlijks voor 1 juli moet indienen: de corporatie die in de gemeente werkzaam is, wordt geacht de gemeente (en huurdersorganisaties) jaarlijks inzicht te verschaffen in de wijze waarop ze invulling geeft aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. De activiteiten zijn (vermoedelijk) nog niet allemaal opgenomen in de dPi, aangezien de dPi al voor 1 februari (van hetzelfde jaar) moet worden ingediend.
- De oordeels- en toezichtbrieven (zie paragraaf 3.2 onder A. en B.), aangevuld met het indicatieve inzicht in de volkshuisvestelijke capaciteit geven globaal inzicht in hoeverre de corporatie ruimte heeft om de voorgenomen activiteiten ten uitvoer te brengen.

4.2 Wat indien de corporatie ook in andere gemeenten werkzaam is?

In de praktijk zal een corporatie vaak in meerdere gemeenten werkzaam zijn. De gemeente zal dan inzicht willen hebben of de corporatie zich voldoende inspant voor haar gemeente. Indicatief kan voor de volgende benaderingen worden gekozen:

- Bepalen van de totale WOZ-waarde van het DAEB bezit per gemeente¹⁸ dat de corporatie als onderpand voor de geborgde leningen heeft ingezet bij WSW. Daaruit kan het aandeel voor elke gemeente in het totaal worden bepaald (x procent). Dit is af te leiden uit het Schuld/WOZ-overzicht van WSW.
- Bepalen van de totale WOZ-waarde van het DAEB bezit van de betreffende corporatie per gemeente. Daaruit kan het aandeel voor elke gemeente worden bepaald (alternatieve x procent). Dit is af te leiden uit de Aedes publicatie 'Corporatie in Perspectief'.
- In de dPi van de corporatie staan in paragraaf 2.1 alle geprognoseerde DAEB projecten van de corporatie voor de komende 5 jaren vermeld. De gemeente kan aan de hand hiervan vaststellen wat het relatieve aandeel van deze projecten in haar gemeente is ten opzichte van het totaal van de voorgenomen projecten.

¹⁸ Het DAEB bezit betreft de Diensten van Algemeen Economisch Belang: de sociale huurwoningen en het maatschappelijk vastgoed. In de praktijk is het overgrote deel van het DAEB bezit van corporaties geborgd door WSW. Er is geen openbare publicatie waarin het niet-geborgde DAEB bezit is gespecificeerd.

- Hieruit volgt dat op basis van de geprognosticeerde kasstromen de corporatie voor y procent projecten in de gemeente heeft geprognosticeerd.
- Op dezelfde wijze kan de gemeente aan de hand van de dVi nagaan wat het relatieve aandeel was van de corporatie in de gemeente in de afgelopen 3 jaren (z procent).

Indien laatstgenoemd percentages (y en z) lager zijn dan het relatieve aandeel van de corporatie in de gemeente (x procent), dan kan dat aanleiding geven om het gesprek met deze corporatie aan te gaan. In de praktijk is het lastig om een goede verdeelsleutel te kiezen. Bovengenoemde benadering gaat uit van een verdeling naar WOZ-waarde. Andere elementen, als de investeringsbehoefte in woningverbetering en nieuwbouw, zouden hierin kunnen worden betrokken.

Overleg met de andere gemeenten waarin de betreffende corporatie werkzaam is kan heel verhelderend werken.

4.3 Hoe stel ik vast welke bijdrage de corporatie kan leveren?

Of de woningcorporatie in staat is de ambities te realiseren is afhankelijk van de financiële situatie en inherent hieraan of goedkeuring voor (nieuwe) plannen wordt verleend door de toezichthouder en WSW. Hoe slechter de financiële situatie van de woningcorporatie, hoe lastiger het zal zijn voor de corporatie om een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke ambitie van de gemeente.¹⁹

Indien er sprake is van een code rood, aanwijzing, tijdelijk liquiditeitstekort of een slechte kredietwaardigheid kan dat mogelijk gevolgen hebben voor reeds gemaakte afspraken. Bovendien zal de corporatie dan mogelijk (tijdelijk) geen nieuwe activiteiten kunnen ontplooiën of zelfs bestaande activiteiten moeten afbouwen, omdat ze daartoe geen financiële middelen heeft.

Voor de haalbaarheid van de woonvisie is het dus van belang dat de gemeente enerzijds inzicht heeft in de financiële situatie van de corporatie en anderzijds verneemt van de woningcorporatie of de plannen waarop de woningcorporatie een bod uitbrengt al van financiële goedkeuring zijn voorzien. Dit zijn plannen die al (eerder) in de dPi zijn opgenomen. Zie bijlage III.7 voor de planning van de voorgenomen meerjarige werkzaamheden van de corporatie.

Zijn het plannen waarvoor die goedkeuring nog niet is verkregen, dan is er nog een financieel voorbehoud, namelijk tot het moment waarop de plannen worden geborgd door WSW.

Feitelijk weet de gemeente pas een jaar nadat 'het bod' is uitgebracht door de woningcorporatie of plannen daadwerkelijk doorgang kunnen vinden.

Echter, projectvoornemens zijn gebaseerd op prognoses met alle inherent daaraan verbonden onzekerheden. Projecten/investeringen en desinvesteringen gaan niet altijd door. Doordat wordt geschoven met plannen kan er toch financiële ruimte worden gemaakt. Dit maakt het proces voor de gemeente echter niet transparanter en zeker niet gemakkelijker. In ieder geval past de vraag aan de corporatie om een uitspraak te doen over de (mate van zekerheid van) de doorgang van projecten.

Gaan alle plannen (uit de dPi) door en wensen gemeenten en corporaties afspraken te maken in het kader van de woonvisie? Dan zal de gemeente een indicatie willen hebben van de financiële ruimte van de corporatie om nieuwe activiteiten op te kunnen starten. De door de Minister van Wonen en Rijksdienst aangeleverde indicatieve volkshuisvestelijke capaciteit (zie paragraaf 3.2 onder C.) geeft hiervan een ruwe indicatie.

¹⁹ Een redelijke bijdrage kan voor een financieel ongezonde corporatie ook een in de tijd afnemende bijdrage zijn. Desnoods kan dit als gevolg hebben dat een andere corporatie de betreffende bijdrage overneemt, zodat binnen de gemeente per saldo alsnog sprake kan zijn van continuering van de volkshuisvestelijke bijdrage.

4.4 Aan welke knoppen kan ik als gemeente draaien om volkshuisvestelijke ambities mogelijk te maken?

De gemeente kan verschillende rollen vervullen om volkshuisvestelijke doelstellingen te behalen. Ze kan haar corporatie ondersteunen in publiekrechtelijke en financiële zin. Hieronder worden enkele mogelijkheden opgesomd. Deels zijn de knoppen door de gemeente te bedienen, deels door de corporatie, soms door beiden.

Grondprijsbeleid

In het grondprijsbeleid van de gemeente legt de gemeente de prijs van de verschillende functies en de te hanteren methodiek voor het bepalen van de grondprijs vast. De hoofdregel is dat grond wordt uitgegeven tegen de marktwaarde; uitgifte onder de marktwaarde kan strijdig zijn met Europese regelgeving en worden gezien als het verlenen van ongeoorloofde staatssteun. Een uitzondering hierop is de uitgifte van gronden voor sociale woningbouw, DAEB activiteiten. De gemeente mag de corporatie een korting geven op de grondprijs, subsidiëren, of op een andere wijze financieel steunen. Bijvoorbeeld door het uitlenen van gelden aan of het garanderen van geldleningen van de woningcorporatie. De grondprijs is een belangrijk onderdeel van de stichtingskosten van een woning. De gemeente heeft hiermee een belangrijke knop in handen waarmee ze de haalbaarheid van plannen kan beïnvloeden.

NB: als een corporatie overcompensatie heeft lijkt het niet verstandig extra staatssteun te geven via goedkope grondtransacties. Dit leidt voor de betreffende corporatie immers tot een extra terugbetalingsplicht aan het Rijk. De Herzieningswet implementeert de Europese regels voor overcompensatie. Dit betekent dat corporaties niet meer staatssteun mogen krijgen dan ze nodig hebben. Het rentevoordeel op de WSW-borg is een vorm van (geoorloofde) staatssteun. Verlaagde grondprijzen of subsidies zijn andere vormen van staatssteun. Mocht voor een corporatie sprake zijn van overcompensatie dan is de corporatie verplicht het teveel aan ontvangen staatssteun terug te betalen aan het Rijk.

Huurprijsbeleid

De woningcorporatie is bij het vaststellen van de huurprijs gehouden aan het huurprijsbeleid (van het ministerie van BZK). De corporatie kan de huurprijs maximaliseren om bijvoorbeeld investeringen in bestaand bezit te kunnen doen of nieuwe projecten op te starten. De corporatie kan ook als doel hebben betaalbare huurprijzen te hanteren.

De Herzieningswet gaat er van uit dat corporaties, gemeenten en huurders controleerbare en bindende prestatieafspraken maken waarbij elementen als de omvang van de woningvoorraad (waarbij ook verkoop en liberalisatie van woningen kunnen worden betrokken), de gewenste kwaliteit van de voorraad, de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor bepaalde (inkomens)groepen en de gewenste verdeling tussen de DAEB en niet-DAEB tak nadrukkelijk aan de orde kunnen komen.

Alhoewel de te hanteren prijs uiteindelijk door de corporatie wordt vastgesteld, is dit dus een belangrijk onderwerp van gesprek tussen gemeente, huurders en woningcorporatie. Het is tevens een belangrijke parameter die de ambities van het volkshuisvestelijk beleid kan beïnvloeden. Overigens speelt de staat van de woningen en het portefeuillebeheer van de corporatie hierin een grote rol.

Overheveling DAEB naar niet-DAEB

De corporatie kan besluiten DAEB woningen over te hevelen naar de niet-DAEB tak waardoor de huurprijzen navenant kunnen stijgen.²⁰ Het ligt voor de hand om hierover prestatieafspraken te maken. De gemeente dient vervolgens haar zienswijze te geven op een concreet voornemen tot overheveling.

²⁰ Overigens kan dit alleen geleidelijk via de jaarlijkse huurverhoging en mits het woningen betreft die volgens het Woningwaarderingstelsel boven de puntengrens zitten en zich dus lenen voor vrije-sector-verhuur.

Verkoop bestaand bezit

De corporatie kan besluiten bestaand bezit te verkopen. De gemeente kan hierop haar zienswijze geven. Hiermee kan de gemeente mede beïnvloeden welke woningen worden verkocht en of er meer of minder kasstroom zal zijn (om andere activiteiten mee te bekostigen). Uitgangspunt is dat hierover heldere prestatieafspraken worden gemaakt.

Aanbod en regionale afstemming

De gemeente heeft publiekrechtelijke instrumenten in handen om het aanbod aan plannen binnen haar gemeentegrenzen te beïnvloeden. Door planologisch goedkeuring te verlenen aan plannen kan ze (enigszins) sturend optreden en bijvoorbeeld plannen van een woningcorporatie (of marktpartij) prioriteren. Ook door regionale afstemming kan ze bewerkstelligen dat bepaalde gebieden of functies eerder of later (dan concurrentontwikkelingen in aanpalende gemeenten) tot ontwikkeling komen waarmee ze het aanbod kan beïnvloeden.

Subsidies

De gemeente kan activiteiten van woningcorporaties ondersteunen met financiële bijdragen bijvoorbeeld in de vorm van subsidies. Bij DAEB activiteiten is dat toegestaan (geoorloofde staatssteun). Ze heeft hiermee derhalve een sturingsinstrument in handen.

Duurzaamheidsdoelstellingen

De gemeente kan haar duurzaamheidsdoelstellingen in nauw overleg met de woningcorporatie opnemen in haar woonvisie. Bijvoorbeeld duurzaam opwekken van energie of maatregelen aan woningen waarmee het energieverbruik wordt beperkt. De kosten gaan hierbij altijd voor de baten uit. Borging van dergelijk activiteiten is niet altijd mogelijk. De gemeente kan dergelijke projecten (dan) stimuleren door middelen die zij via het Rijk of de provincie verkrijgt hiervoor in te zetten of door initiatieven met marktpartijen aan te jagen, voor te financieren of op een andere wijze te stimuleren. Dit kan ook door eigen projecten van de gemeente (verduurzamen maatschappelijk vastgoed) te combineren met die van de woningcorporatie door massa te creëren waarmee inkoopvoordeel kan worden behaald. Hier past de kanttekening dat indien WSW op grond van de ratio's van de corporatie geen borging verleent, WSW over het algemeen richting de corporatie er ook niet mee zal instemmen als de corporatie ongeborgde leningen aantrekt bij bijvoorbeeld de gemeente. Immers, ook de nieuwe ongeborgde leningen leiden voor de corporatie tot additionele risico's.

Leningen- en garantiebeleid

Gelet op voorgaande kan de gemeente dus niet aanvullend – als WSW (tijdelijk) niet borgt - leningen of garanties verstrekken. WSW staat dit over het algemeen niet toe.

Gewenste niet-DAEB activiteiten

Op grond van de Herzieningswet kan de uitvoering van nieuwe niet-DAEB investeringen (bijvoorbeeld de bouw van woningen met een huur boven de liberalisatiegrens of koopwoningen) door toegelaten instellingen worden toegestaan indien de gemeente deze noodzakelijk acht en kan aantonen dat er geen commerciële aanbieders bereid zijn deze tegen dezelfde condities te verrichten. Dit moet door een markttoets worden aangetoond. De aanpak van een dergelijke markttoets ligt buiten de scope van deze handreiking.

Het uitgangspunt is dat deze investeringen door toegelaten instellingen op marktconforme uitgangspunten verricht en ongeborgd gefinancierd worden.²¹

²¹ Het feit dat de corporatie de activiteit onder marktconforme omstandigheden moet uitvoeren, maar het project een dusdanig rendement heeft dat marktpartijen niet geïnteresseerd zijn, maakt financiering van zo'n project niet vanzelfsprekend.

WSW verstrekt zijn zienswijze aan de corporatie of de niet-DAEB plannen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de financiële positie van de corporatie. Uiteindelijk beslist de minister of de activiteit is toegestaan.

Gemeentelijke rol in de financiering van niet-DAEB activiteiten

Indien de gemeente en de corporatie overeenkomen dat de corporatie de nieuwe niet-DAEB activiteiten ontplooit, kan het door partijen wenselijk worden geacht dat de gemeente een rol vervult in de financiering (bijvoorbeeld indien de toegelaten instelling geen externe financiering verkrijgt). In dat geval zou de gemeente een lening kunnen verstrekken aan de corporatie dan wel een gemeentegarantie ten behoeve van de financiering.

Een aandachtspunt hierbij is allereerst dat oneerlijke concurrentie moet worden voorkomen en dat de gemeente marktconform²² handelt ter voorkoming van het verlenen van ongeoorloofde staatssteun. Dat betekent dat de gemeente zich gedraagt als een marktpartij en geen risico's overneemt die een marktpartij normaliter ook niet zou dragen. Tevens betekent dit dat de gemeente marktconforme voorwaarden hanteert bij de verkoop van grond (indien aan de orde) en dat zij het bepalen van marktconforme lening- of garantievoorzwaarden overeenkomt. Zie ook www.europadecentraal.nl

De optie tot het faciliteren van de financiering door de gemeente moet onderdeel zijn van de markttoets, om een gelijk speelveld te creëren voor marktpartijen. Mocht deze optie zich later in het traject voordoen, dan zal de gemeente deze optie om die reden opnieuw ook aan de markt moeten voorleggen.

Huisvestingsverordening

De gemeente kan een huisvestingsverordening vaststellen, op basis waarvan zij kan ingrijpen in de woonruimteverdeling en samenstelling van de woonruimtevoorraad. Dit betreffen de regels met betrekking tot:

- de verdeling van goedkope woonruimte;
- het voeren van een urgentieregeling;
- wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad.

Hiermee heeft de gemeente tevens een instrument in handen dat ze kan inzetten om ambities te beïnvloeden.

Leefbaarheid/Openbare ruimte/voorzieningen

De aantrekkelijkheid van een wijk wordt beïnvloed door sociale/maatschappelijke aspecten en fysieke aspecten. Gemeente en corporatie hebben hier een belangrijk aandeel in. De rol van de gemeente (of via een derde als zij taken uitbesteedt) kan van doorslaggevend belang zijn, in positieve of negatieve zin. Door investeringen in openbare ruimte, voorzieningen of leefbaarheid te plegen of juist uit te stellen (of niet te doen).

4.5 Prestatieafspraken

In de Herzieningswet wordt gesproken over "controleerbare en bindende prestatieafspraken tussen de gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties waarbij elementen als de omvang van de woningvoorraad (waarbij ook verkoop en liberalisatie van woningen kunnen worden betrokken), de gewenste kwaliteit van de voorraad, de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor bepaalde (inkomens)groepen en de gewenste verdeling tussen de DAEB en niet-DAEB tak nadrukkelijk aan de orde kunnen komen." Er is niet voorgeschreven hoe deze afspraken moeten worden vastgelegd. Het is aan partijen om tot hel-

²² Uitzonderingen zijn De minimus en wanneer de gemeenteraad de activiteit aanmerkt als DAEB activiteit (zonder gemeentelijke steun niet uitvoerbaar). De gemeente wordt geadviseerd hierover altijd juridisch advies in te winnen.

dere afspraken te komen en in hoeverre ze dergelijke elementen of de eerder genoemde achtervangafspraken willen koppelen aan prestatieafspraken. De primaire vraag van elke gemeente is: wat kan de corporatie in mijn gemeente (maximaal) doen in relatie tot de financiële mogelijkheden?

In de aanloop naar een woonvisie en bod van de corporatie en het meerjaren investeringsprogramma is er afstemming tussen gemeente en corporatie. De punten die onderwerp van gesprek zijn, zijn onder meer:

Welke investeringen te verhogen of te verlagen?

Huren te matigen of juist te verhogen?

Aflossingen te beperken of te vergroten?

Bedrijfslasten verlagen?

Verduurzaming van het bezit?

Investeringen in niet-DAEB te verlagen of juist te verhogen?

Meer of minder woningen verkopen?

Meer of minder woningen liberaliseren?

Inzicht in de financiële positie van de woningcorporatie is een vereiste bij het opstarten van onderhandelingen. Tijdens het onderhandelingsproces dienen financiële consequenties van verwachtingen, alternatieven en keuzes inzichtelijk te worden gemaakt. Hierbij spelen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit een belangrijke rol. En andersom zal de corporatie ook begrip en inzicht moeten krijgen in de (financiële) ruimte die de gemeente heeft.

Belangrijk is om in de prestatieafspraken vast te leggen dat de afspraken onder voorwaarde zijn van financiering en borging. Dit om te voorkomen dat een corporatie door de verplichting om de afspraken – die achteraf gesproken wellicht onredelijk zwaar zijn – uit te voeren, financieel in de problemen komt. Hier is immers niemand bij gebaat. Als de gemeente meer investeringen wil dan alle in de gemeente actief zijnde corporaties samen kunnen toezeggen, zijn er bovendien andere mechanismen in de wet die voor een oplossing kunnen zorgen.²³

Het uitgangspunt bij het maken van prestatieafspraken is dat een gemeente beschikt over een actueel vastgesteld volkshuisvestingsbeleid, dat inzicht geeft in de woonwensen van de gemeente. Dit zou een uitgebreide woonvisie kunnen zijn, maar kan ook bestaan uit meerjarige voorstellen van de gemeente over de uit te voeren werkzaamheden door de corporaties in haar gemeente. In de wet worden geen voorschriften geformuleerd waaraan het vastgelegde volkshuisvestingsbeleid dient te voldoen. Uitzondering daarop is dat in de Herzieningswet is vastgelegd dat, voor zover andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben bij dat beleid, er regionaal overleg plaats vindt. Bij voorkeur zijn ook huurdersorganisaties bij de totstandkoming van het beleid betrokken. In haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid kan de gemeente thema's aandragen waarvan zij vindt dat de corporaties in moeten investeren.

Omdat de corporatie die in de gemeente werkzaam is, wordt geacht naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, is het van belang dat de gemeente inzicht geeft in haar volkshuisvestingsbeleid. Een gemeente die geen woonvisie heeft, kan geen prestatieafspraken afdwingen bij 'haar' woningcorporatie. De corporatie mag ook van de gemeente verwachten dat zij in de achtervang gaat van de leningen die de corporatie sluit en via WSW laat borgen en bijdraagt aan een spoedige behandeling van (bouw)aanvragen, vergunningen etc. Deze wederke-

²³ De Herzieningswet (artikel 42, lid 2) stelt dat andere toegelaten instellingen, in bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen, middelen behoren in te zetten ten behoeve van de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

righeid kan onderdeel uitmaken van de prestatieafspraken tussen partijen.

4.6 Geschillenprocedure

Indien de corporatie de afspraken niet nakomt c.q. niet aan de wensen van de gemeente tegemoet komt, dan kan een escalatie of de-escalatieprocedure worden opgestart, mits partijen die zijn overeengekomen. Als partijen niets zijn overeengekomen (of de (de-)escalatieprocedure leidt niet tot het gewenste resultaat) dan volgt een geschillenprocedure (dit zal met name gaan over DAEB activiteiten). De minister zal in zo'n geval (in het licht van de woonvisie) vaststellen of de gemeente de corporatie niet overvraagt. Indien de corporatie voldoende financiële ruimte heeft en de gemeente een redelijk appèl doet op de corporatie kan de minister een beroep doen op de corporatie om daaraan te voldoen.

Als gemeente is het dus van belang om vooraf vast te stellen of de volkshuisvestelijke ambities redelijkerwijs zijn te realiseren door de corporatie en ervoor te waken dat de corporatie niet overvraagd wordt. De praktijk zal moeten uitwijzen hoe de Minister hiermee omgaat. Immers als een individuele corporatie niet aan de investeringsambities van de gemeente kan voldoen schrijft de Herzieningswet (artikel 42, lid 2) voor dat andere corporaties moeten bijdragen om die ambities mogelijk te maken.

Bijlage I Begrippen en afkortingen

Achtervang	De achtervang van het Rijk (50%) en de gemeenten (50%) is het sluitstuk van de zekerheidsstructuur binnen het borgstelsel. Deze zekerheidsstructuur maakt het mogelijk dat corporaties met voordelige financiering sociale volkshuisvesting kunnen realiseren.
AMvB	Algemene Maatregel van Bestuur.
Bestedingsdoelen	Sinds 1 januari 2011 mag WSW alleen leningen borgen voor activiteiten die te beschouwen zijn als DAEB. WSW onderscheidt vijf typen bestedingsdoelen die borgbaar zijn. In uitzonderlijke gevallen en onder strikte voorwaarden is tevens de aanzuivering van tijdelijke liquiditeitstekorten toegestaan. • Categorie 1: Woongelegenheden. • Categorie 2: Onroerende en infrastructurele aanhorigheden van vastgoed behorende bij categorie 1 en investeringen in leefbaarheid. • Categorie 3: Maatschappelijk Vastgoed. • Categorie 4: Onroerende en infrastructurele aanhorigheden van vastgoed behorende bij categorie 3 en investeringen in leefbaarheid. • Categorie 5: Noodzakelijkerwijs met categorie 1 tot en met 4 samenhangende werkzaamheden. • Categorie 6: Tijdelijke liquiditeitstekorten.
Bod van de corporatie	Iedere corporatie die in een gemeente werkzaam is, wordt geacht de gemeente jaarlijks inzicht te verschaffen in de wijze waarop ze de komende jaren invulling geeft aan het bijdragen aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Dit bod dient voor 1 juli te worden ingediend.
Borgbaarheidsverklaring	Sinds 1 april 2014 geeft WSW een borgbaarheidsverklaring uit. Dit vervangt de kredietwaardigheidsverklaring. Met die verklaring geeft WSW alleen een oordeel over de borgbaarheid van leningen van een corporatie en niet over de kredietwaardigheid in het algemeen.
Borgingsplafond	Het begrip borgingsplafond vervangt het tot 2014 gebruikelijke begrip faciliteringsvolume. Het borgingsplafond van een corporatie is de maximale omvang van de geborgde leningportefeuille van een corporatie gedurende het betreffende kalenderjaar. Voor borging door WSW komen alleen activiteiten in aanmerking die behoren tot de bestedingsdoelen.
BTIV	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015.
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang.
dPi	De prognose-informatie die op grond van het BTIV wordt opgevraagd over de eerstvolgende vijfjaarprognoseperiode.
dVi	De verantwoordingsinformatie die op grond van het BTIV wordt opgevraagd over het afgelopen verslagjaar.
Faciliteringsvolume	WSW werkte in het verleden met het faciliteringsvolume, maar doet dat sinds de introductie van het Borgingsplafond in 2014 niet meer. Het faciliteringsvolume was het bedrag dat een WSW-deelnemer aan externe financiering kon aantrekken waarvoor WSW van tevoren aangaf dat het borg in principe borg zou gaan staan.
Herzieningswet	Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.
Niet-DAEB	Niet-DAEB zijn activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting in lijn met art 45. Herzieningswet. Woningen met een huur boven de liberalisatiegrens, dan wel die voor de vrije verkoop bestemd zijn.

Oordeelsbrief	De minister van Wonen en Rijksdienst stuurt ieder jaar een individuele oordeelsbrief aan alle woningcorporaties. Hierin wordt ingegaan op financiële oordelen, naleving van wet- en regelgeving en aspecten van governance.
Splitsing DAEB vs Niet-DAEB	De activiteiten van woningcorporaties moeten door de wet gesplitst gaan worden in DAEB en niet-DAEB, wat een juridische of administratieve splitsing kan inhouden. Uitzondering geldt voor kleinere corporaties met relatief weinig niet-DAEB. Zij mogen volstaan met een kasstroomtoedeling.
Verbinding	Voor veel corporaties is het aangaan van verbindingen onderdeel van de strategie. Verbindingen kunnen bijvoorbeeld worden aangegaan op het gebied van woningbeheer voor het inschakelen van specifieke expertise.
Volkshuisvestelijke capaciteit	De financiële ruimte die de corporatie heeft om bij te dragen c.q. zou moeten kunnen bijdragen aan het realiseren van de woonvisie van de gemeente.
WOZ-waarde	De waarde zoals jaarlijks vastgesteld in de WOZ-beschikking op basis van de wet Waardering Onroerende Zaken.
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Bijlage II Werking van het garantiestelsel

II.1 Wat is het nut van een garantiestelsel?

Voor de woningcorporaties is WSW feitelijk een onderlinge waarborgmaatschappij die steunt op soliditeit en solidariteit binnen het borgstelsel en de zekerheidsstructuur. De solidariteit komt op diverse manieren tot uiting, zie paragraaf II.2. De soliditeit door goed toezicht op de corporaties en goed financieel management door de corporaties.

Deze zekerheidsstructuur maakt het mogelijk dat corporaties tegen gunstige voorwaarden geld kunnen lenen. De corporatie kan daarmee tegen relatief lage kosten sociale huisvesting realiseren binnen gemeenten. Dat vertaalt zich ook in een gunstiger huurniveau.

II.2 Hoe werkt het garantiestelsel?

Als het misgaat met een woningcorporatie (bijvoorbeeld rente en aflossing worden niet meer betaald en de borg dreigt te worden aangesproken), zijn er verschillende vangnetten en buffers in het garantiestelsel.

De zekerheidsstructuur van WSW bestaat uit drie lagen.

- 1 Primaire zekerheid:
 - a De financiële middelen van de corporatie. De corporatie moet in eerste instantie zelf aan haar financiële verplichtingen kunnen voldoen. Daarom stelt WSW eisen aan de kredietwaardigheid van (aspirant-) deelnemers. Hiertoe beoordeelt WSW de corporaties op Financial Risks en Business Risks.
 - b Zijn de financiële middelen van de corporatie op langere termijn niet toereikend? Dan kan de corporatie onder voorwaarden (sanerings)steun krijgen. Deze saneringssteun kan bestaan uit subsidiesteun of renteloze leningen.
De saneringssteun wordt opgebracht door alle corporaties die gebruik maken van het stelsel (solidariteitsprincipe).
- 2 Secundaire zekerheid: de borgstellingsreserve van WSW. Als corporaties rente- en aflossingsverplichtingen niet nakomen, dan spreekt de financier WSW aan. WSW neemt dan de betaalverplichtingen van een lening over.
 - a Hiertoe beschikt WSW over een borgstellingsreserve, deze bedraagt circa EUR 500 miljoen (ultimo 2013). Deze reserve kan WSW zo nodig aanvullen door het onderpand van de noodlijdende corporatie uit te winnen.
 - b Als deze borgstellingsreserve onder een bepaald garantieniveau (0,25% van het schuldrestant = circa EUR 225 miljoen) komt, dan heeft WSW de plicht obligo's op te vragen bij de WSW-deelnemers. Dit kan tot 3,85% van het schuldrestant dat neerkomt op circa EUR 3,4 miljard.
Vermeldenswaardig is dat WSW tot op heden nog niet eerder is aangesproken als borg (ook niet naar aanleiding van de Vestia affaire).
- 3 Tertiaire zekerheid: de achtervangpositie van Rijk en gemeenten. Alleen indien voorgaande zekerheden ontoereikend zijn, moeten Rijk en gemeenten op verzoek van WSW renteloze leningen aan WSW verstrekken:
 - a Het Rijk draagt 50% bij
 - b 'Schadegemeenten' dragen 25% bij: dit zijn gemeenten waarin de corporatie (die schade heeft) actief is (naar rato van de aanspraken die financiers op WSW hebben gedaan)
 - c Overige gemeenten die een achtervangovereenkomst zijn aangegaan dragen gezamenlijk 25% bij.

II.3 Welk risico loop ik als gemeente in de achtervang?

Door deze zekerheidsstructuur is het risico gespreid en is de kans dat een gemeente schade oploopt zeer beperkt.¹ Indien WSW wordt aangesproken en renteloze leningen moet sluiten, dan zal WSW deze leningen in alle gevallen verdelen over de Rijksoverheid (50%) en alle gemeenten (samen ook 50%). De insteek is dat WSW deze leningen weer terug zal betalen.

De potentiële schade die een gemeente hierdoor loopt is gelijk aan de rente die de gemeente misloopt doordat de gemeente het aan WSW geleende geld niet rentedragend kan wegzetten, c.q. de markt-rente die de gemeente moet betalen om het leenbedrag zelf aan te trekken. De gemeente zou naast dit renterisico, hoofdsomrisico kunnen lopen, als de lening door WSW niet volledig wordt terugbetaald.

Om te kunnen bepalen wat de kosten voor de gemeente (impact) zouden zijn als WSW zou worden aangesproken, is er een rekenmodel plus een toelichting op dit model beschikbaar. Beiden staan op de website van WSW.

II.4 Wie heeft welke rol in het garantiestelsel?

Naast gemeenten en het Rijk als achtervanger is er een aantal andere partijen die een rol vervullen in het garantiestelsel.

De interne toezichthouder, de Raad van Commissarissen of de Raad van Toezicht, houdt toezicht op het beleid dat door het bestuur van de corporatie wordt uitgevoerd. Het interne toezicht is aangescherpt: de bevoegdheden van de Raad zijn met de invoering van de herziene Woningwet (hierna: Herzieningswet) uitgebreid en de commissarissen moeten (evenals de bestuurders) een 'fit en proper' test afleggen.

Daarnaast krijgt de sector met invoering van de herzieningswet een externe toezichthouder: de Autoriteit woningcorporaties (voorheen gebeurde dit door het CFV), als organisatieonderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport². Die houdt zowel het financieel als volkshuisvestelijk toezicht (zie verder paragraaf III.5).

De uitvoering van de sanering komt met de invoering van herzieningswet door mandatering door de minister bij WSW te liggen. WSW beoordeelt en beheerst voorts de risico's van de deelnemende corporaties in het borgstelsel als collectief en individueel.

Hiermee zorgt WSW dat de soliditeit van het stelsel niet in gevaar komt.

WSW beoordeelt tevens de kredietwaardigheid van de individuele corporaties op basis van objectief risicomanagement. Hiermee bevordert WSW dat professioneel risicomanagement onderdeel wordt van de bedrijfscultuur van iedere deelnemende corporatie.

Financiers

Vanwege het zekerheidsstelsel zijn de rente- en aflossingsverplichtingen van leningen gegarandeerd. Hierdoor kunnen financiers leningen onder gunstige condities aanbieden. De belangrijkste financiers in de corporatiesector zijn BNG Bank en de NWB Bank. Voor financiering voor niet-DAEB activiteiten geldt dat financiers de woningcorporatie als geheel beoordelen en het project zelf (de niet-DAEB activiteit) waar financiering voor wordt gevraagd. De beoordeling is vergelijkbaar met de beoordeling van WSW op de individuele corporatie.

¹ Zie bijvoorbeeld het rapport van de VNG-commissie Gemeentelijke achtervang in de corporatiesector (Commissie Vermeulen), september 2012.

² Onderdeel van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

II.5 Hoe kan ik de achtervang regelen?

WSW borgt alleen leningen wanneer de leningovereenkomst een gemeente vermeldt als achtervang-gemeente. De corporatie bepaalt per leningovereenkomst welke gemeente het betreft. Voorwaarde is dat het totaalbedrag van alle leningen van één corporatie die één en dezelfde gemeente vermelden niet hoger is dan de zogenaamde limiet achtervang gemeenten. Overschrijding van deze limiet mag alleen met instemming van de gemeente.

Vermelding van de gemeente in een te borgen lening leidt er bij toekomstige herfinanciering van die lening toe dat de gemeente vermelding in de dan nieuw te borgen lening niet kan weigeren.

Om de vermelding van de gemeente mogelijk te maken, sluit de gemeente een (on)gelimiteerde generieke achtervangovereenkomst met WSW of ze tekent mee op iedere afzonderlijke leningovereenkomst.

Om de achtervangpositie in te nemen is er een raads- en/of een collegebesluit nodig. Gemeenten bepalen zelf hoe zij de achtervang regelen.

Er kan gekozen worden voor een:

- Ongelimiteerde achtervang: Hierbij geeft de gemeente vooraf haar toestemming en hoeft zij op de lening niet meer mee te tekenen.
- Gelimiteerde achtervang: Hiermee wordt de achtervang ook vooraf gegeven, maar gelimiteerd op bijvoorbeeld:
 - Corporatie
 - Bedrag
 - Tijd
 - Een combinatie van deze drie

Voordelen van (on)gelimiteerde achtervang zijn: het is administratief eenvoudig voor zowel gemeente als corporatie. De corporatie kan actiever en flexibeler op de financiële markt opereren en zo financieel voordeel behalen.

- Achtervang per lening: hierbij wordt een vierpartijencontract opgesteld waarbij de gemeente bij elke lening meetekent. Dit heeft beperkte meerwaarde voor de gemeente omdat sprake is van balansfinanciering: individuele leningen bevatten geen aanduiding van de activiteiten waar de lening voor wordt aangewend. Deze variant leidt ertoe dat het College van B&W voor iedere afzonderlijke te borgen lening een besluit moeten nemen en dat de gemeente vervolgens daadwerkelijk meetekent op de lening.

Enkele aandachtspunten:

- Op de website van WSW vindt u de modelbesluiten van achtervang-overeenkomsten en de procedure voor gemeenten.
- WSW informeert de gemeente over de geborgde leningen waarvoor zij een achtervangpositie heeft ingenomen.

Bijlage III Overzicht informatieverstrekking aan iedere gemeente, met tijdlijn

III.1 Overzicht

Informatie	Van	Beknpte inhoud	Ten behoeve van / Wat kan ik uit de informatie afleiden?	(Uiterste) tijdstip van aanlevering
Leningenoverzicht	WSW	Dit overzicht geeft inzicht in de geborgde leningen door het WSW waarvoor de gemeente achtervang is. Voor iedere lening is de hoofdsom, het actuele rentepercentage en het actuele schuldrestant vermeld.	Controle met de eigen administratie van de gemeente	Begin van het jaar
Schuld/WOZ-overzicht*	WSW	Jaarlijks ontvangen alle gemeenten die in de achtervang zitten: • de geborgde schuld van de corporatie; • het deel daarvan waarvoor de gemeente is vermeld in de leningovereenkomst; de WOZ-waarde van het bezit dat de corporatie als onderpand bij het WSW heeft ingezet, en het deel daarvan dat zich in de gemeente bevindt.	• Vaststellen verhouding WOZ-waarde t.o.v. het bezit van de corporatie • Hieruit kan ze afleiden hoe de schuld, waarvoor zij in de achtervang staat, zich verhoudt tot de WOZ-waarde in haar gemeente Door overzicht van meerdere jaren naast elkaar te leggen kan gemeente ontwikkeling monitoren	Begin van het jaar
Jaarverslag en vhw-verslag van de corporatie	Corporatie	1 Het jaarverslag is een beschrijving van de gang van zaken in het boekjaar en andere informatie over de corporatie. 2 De jaarrekening is het financiële gedeelte met de balans en de winst- en verliesrekening en een toelichting daarop. 3 Het volkshuisvestelijk verslag geeft inzicht welke activiteiten de corporatie ontplooit (soms maakt dit verslag deel uit van het jaarverslag van de corporatie).	1 Algemeen inzicht in de corporatie 2 Inzicht in de financiële positie van de corporatie 3 Bepalen hoe door de corporatie het volkshuisvestelijk belang wordt gediend: • hoe geeft de corporatie uitvoering aan het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid? • kan gebruikt worden om de activiteiten van de corporatie te vergelijken met prestatieafspraken • kan gebruikt worden voor het overleg tussen de gemeente en de corporatie	Wisselend (geen vast moment, doorgaans voor de zomer)

Informatie	Van	Beknpte inhoud	Ten behoeve van / Wat kan ik uit de informatie afleiden?	(Uiterste) tijdstip van aanlevering
Borgingsplafond*	WSW	Het borgingsplafond is de maximale nominale omvang van de geborgde leningportefeuille van een corporatie gedurende het betreffende kalenderjaar.	Inzicht in de (her-) Financieringscapaciteit en (indien van toepassing) in hoeverre groei van de portefeuille mogelijk is	1 juli (nadien eventuele aanpassing in de loop van het jaar)
Indicatie van de volkshuisvestelijke capaciteit	BZK	Elke gemeente (en huurdersorganisatie) ontvangt een (grove) indicatie van de volkshuisvestelijke capaciteit van de corporatie die in haar gemeente feitelijk werkzaam is.	De wijze waarop deze wordt bepaald, moet nog worden uitgewerkt in een ministeriële regeling. Inzicht in de beschikbare volkshuisvestelijke capaciteit is onder meer bruikbaar als onderlegger voor: • de prestatieafspraken met de gemeenten waar de corporatie feitelijk werkzaam is. • de eventuele vaststelling dat er volkshuisvestelijke capaciteit van de corporatie onbenut blijft.	1 juli
dVi*	Corporatie	De dVi (de Verantwoordings informatie) toont de financiële consequenties van de gerealiseerde activiteiten van de corporatie in de afgelopen 3 jaren en heeft dus het karakter van een terugblik.	Gerealiseerde financiële positie van de corporatie (NB: wordt niet toegezonden, maar is opgesteld door de Corporatie. Deze is niet verplicht om de dVi aan de gemeente beschikbaar te stellen)	1 juli (vanaf 2017 1 mei)
Voorgenomen activiteiten (het 'bod')*	Corporatie	De corporatie die in de gemeente werkzaam is, dient jaarlijks inzicht te verschaffen in de wijze waarop ze de komende jaren invulling geeft aan het volkshuisvestingsbeleid. Dit is te beschouwen als 'het bod' van de corporatie.	Input ten behoeve van controleerbare en bindende prestatie-afspraken en/of een overeenkomst	1 juli
Toezichtbrief	Autoriteit woningcorporaties	Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) houdt op basis van zes toezichtvelden en 27 signaalpunten risicogericht en continu toezicht op woningcorporaties. De Toezichtbrief bevat een bijlage met kengetallen. Vanaf juli 2015 is het CFV vervangen door de Autoriteit woningcorporaties.	Financiële beoordeling van de corporatie (in afschrift naar de gemeente)	Eind november

Informatie	Van	Beknopte inhoud	Ten behoeve van / Wat kan ik uit de informatie afleiden?	(Uiterste) tijdstip van aanlevering
Oordeelsbrief minister	BZK	In de Oordeelsbrief wordt ingegaan op: • De liquiditeit • De solvabiliteit • De ruimte voor het doen van investeringen in de eerstvolgende vijf kalenderjaren • De beschikbare financiële middelen in verhouding tot de voorgenomen werkzaamheden • De mate waarin het risico bestaat dat het vermogen niet bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting • De kwaliteit van de organisatiestructuur.	Beoordeling van de corporatie (in afschrift naar de gemeente)	1 december
Voorgenomen activiteiten (definitief 'bod', na overleg met gemeente)*	Corporatie	Definitief 'bod' van de corporatie, na consultatie met de gemeente.	Ministerie van BZK (ter beoordeling van de meerjarige financiële continuïteit). Gemeente (en huurdersorganisaties) ontvangen een afschrift	Vóór 15 december
dPi*	Corporatie	De dPi (de Prospectieve informatie) toont een prognose van de financiële consequenties van de voorgenomen activiteiten van de corporatie in de komende 5 jaren naar soort project, categorie, (gemiddeld) jaar van realisatie, de gemeente, projectkosten, bedrijfswaarde en kasstromen.	Prognose van de financiële positie van de corporatie (NB: de dPi wordt niet toegezonden, maar is opgesteld door de Corporatie. Deze is niet verplicht om de dPi aan de gemeente beschikbaar te stellen)	15 december
Prestatieafspraken*	Gemeente, corporatie en huurdersorganisatie	De gemeente moet tot controleerbare en bindende prestatieafspraken komen met de corporatie en de huurdersorganisatie(s). Er wordt niet voorgeschreven waar die afspraken aan moeten voldoen. Ter indicatie kan gedacht worden aan: • de omvang van de woningvoorraad • de gewenste kwaliteit van de voorraad • de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor bepaalde (inkomens-) groepen • de gewenste verdeling tussen Daeb en niet-Daeb, c.q. focus op Daeb) • met een voorbehoud voor financiering en borging.	Beoordeling van controleerbare en bindende prestatieafspraken door BZK.	15 december

Informatie	Van	Beknpte inhoud	Ten behoeve van / Wat kan ik uit de informatie afleiden?	(Uiterste) tijdstip van aanlevering
Aedes – Corporatie in perspectief (CiP)*	Aedes	De CiP is een rapportage per corporatie, op basis waarvan corporaties het eigen presteren en functioneren kan vergelijken met een referentiegroep.	Vergelijking prestaties corporatie ten opzichte van de branche: • deze bedrijfsvergelijking geeft een actueel beeld over de bedrijfsvoering en bedrijfslasten van de corporatie. • geeft inzicht in de financiële spankracht van de corporatie is • geeft aan wat de corporatie op belangrijke volkshuisvestelijke velden realiseert en voornemens is te gaan doen. (NB: de rapportage wordt niet toegezonden, maar gepubliceerd op de website van Aedes)	Wisselend (geen vast moment)
Visitatierapport	SVWN	Woningcorporaties worden door visitatie in staat gesteld op een eenduidige manier verantwoording af te leggen over hun maatschappelijke prestaties. Corporaties leggen zo verantwoording af en kunnen hun prestaties verbeteren.	Beoordeling maatschappelijke prestaties van de corporatie (op de terreinen van vermogen, ambities en governance)	Eens per 4 jaar

* Deze informatieverstrekking is nieuw ten opzichte van de bestaande praktijk.

III.2 Informatie van WSW

In het bestuurlijk overleg van november 2013 tussen de VNG, BZK en WSW³ zijn afspraken gemaakt over de informatieverstrekking van WSW aan de gemeenten. Consequentie hiervan is dat de informatieverstrekking van WSW aan de gemeente op een aantal punten is uitgebreid. In bepaalde gevallen verstrekt WSW additionele informatie. In deze paragraaf wordt hiertoe de volgende indeling gehanteerd:

1. Informatieverstrekking van WSW in het kader van de achtervangafspraken
2. Informatieverstrekking van WSW als gevolg van het borgingsproces
3. Informatieverstrekking van WSW in bijzondere gevallen

III.2.1 Informatieverstrekking in het kader van de achtervangafspraken

In het kader van de achtervangafspraken verstrekt WSW de volgende informatie over individuele corporaties aan de gemeenten:

Leningenoverzicht

De gemeente ontvangt jaarlijks in het begin van het jaar het Leningenoverzicht van WSW met alle afzonderlijke lopende leningen waarvoor de gemeente als achtervanger is vermeld in de leningovereenkomst. Het overzicht vermeldt voor iedere lening de hoofdsom, het actuele rentepercentage en het actuele schuldrestant. WSW vraagt de gemeente het overzicht te controleren met de eigen administratie en eventuele afwijkingen te melden.

³ Brief van WSW, 20 december 2013

Dit overzicht geeft inzicht in de geborgde leningen door WSW waarvoor de gemeente achtervanger is.

Schuld/WOZ-overzicht

Jaarlijks ontvangen alle gemeenten die in de achtervang zitten het volgende overzicht:

Corporatie	(A) Geborgd schuldrestant met gemeente X als achtervang gemeente in lening-overeenkomst	(B) Totaal geborgd schuldrestant van de corporatie	(C) A/B (in %)	(D) WOZ-waarde van het bij WSW ingezette onderpand in gemeente X	(E) Totale WOZ-waarde van het bij WSW ingezette onderpand	(F) A/D (in %)	(G) B/E (in %)
[Naam corporatie 1 in gemeente X]	€	€	%	€	€	%	%
[Naam corporatie 2 in gemeente X]	€	€	%	€	€	%	%
[Naam corporatie ... in gemeente X]	€	€	%	€	€	%	%
Totaal van alle corporaties in gemeente X	€	€	%	€	€	%	%
Totaal van alle corporaties in Nederland	€	€	%	€	€	%	%

Per corporatie wordt (A) het schuldrestant van de corporatie in de individuele gemeente en (B) het totaal geborgd schuldrestant van de corporatie gepresenteerd. Uit kolom (C) blijkt hoe pregnant de corporatie werkzaam is in uw gemeente t.o.v. alle gemeenten waarin de corporatie werkzaam is. In kolom (G) wordt het totale schuldrestant van de gehele corporatie (dus niet voor de individuele gemeente, die dit overzicht ontvangt) afgezet tegen de WOZ-waarde van het totaal borgbare corporatiebezit.

Bijvoorbeeld; de corporatie heeft anderhalf miljard geborgd op een totaal van 6 miljard WOZ waarde en heeft zo 25% van de WOZ-waarde geborgd (=dekkingsratio).

In de onderste rij van het overzicht staan de landelijke totalen en percentages. Nu zou dat ongeveer € 86 miljard op 360 miljard zijn. Dit geeft een landelijk gemiddelde dekkingsratio van 24 %.

Wat steekt de gemeente hiervan op?

Het kan de percentages vergelijken en de corporatie vragen waarom in zijn gemeente de percentages gunstiger dan wel ongunstiger zijn ten opzichte van andere corporaties binnen de gemeente ofwel ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Tevens komt in beeld hoever de corporatie af is van de norm voor de dekkingsratio die het WSW hanteert. Deze is $\leq 50\%$.

Er kan een disbalans zijn tussen vraag en aanbod waardoor de WOZ-waarde lager uitvalt of daalt, of is er bijvoorbeeld flink geïnvesteerd in de woningen waarvoor leningen zijn aangetrokken maar die nog niet in de WOZ-waarde tot uitdrukking zijn gekomen (de waardepeildatum loopt immers altijd een jaar achter).

Hoe lager de schuld en hoe hoger de WOZ-waarde hoe groter doorgaans de vrije kasstroom bij verkoop.

Borgingsplafond

Het borgingsplafond is de maximale nominale omvang van de geborgde leningenportefeuille van een corporatie gedurende het betreffende kalenderjaar.

Aan de hand hiervan kan de corporatie eenvoudig bepalen welke ruimte er is binnen het maximaal toegestane borgingsplafond om de geborgde leningenportefeuille bij WSW te herfinancieren dan wel uit te breiden.

De gemeenten ontvangen voortaan jaarlijks, voor de zomer informatie over het borgingsplafond van iedere corporatie die actief is in de gemeente en die WSW-deelnemer is. Dit komt in de plaats van het faciliteringsvolume en wordt vastgesteld op basis van de dan geldende risicobeoordeling en geactualiseerde benodigde financieringsbehoefte. Deze informatieverstrekking vloeit voort uit de afspraken met VNG en BZK.

Het borgingsplafond bestaat uit de volgende onderdelen:

- Als basis neemt WSW de geborgde leningenportefeuille per ultimo voorgaand jaar. Het gaat om de geborgde en gestorte leningen per 31 december;
- WSW voegt hieraan de financieringsbehoefte uit hoofde van investeringen in DAEB toe, alsmede aflossingen op niet door WSW geborgde leningen die in het verleden aan DAEB-investeringen zijn besteed. Deze bedragen zijn opgenomen in dPi. Herfinanciering van aflossingen op bij WSW geborgde leningen heeft geen effect op het borgingsplafond;
- Interne financieringsbronnen van de corporatie, zoals een positief saldo uit operationele kasstromen en verkoopopbrengsten, brengt WSW hierop in mindering. Dit geldt voor zowel DAEB als niet-DAEB kasstromen;
- Voorts kan WSW correcties aanbrengen op het borgingsplafond. Deze kunnen voortkomen uit het eigenmiddelenbeleid of bestaan uit correcties op de door de corporatie in dPi ingevulde informatie;
- Ten slotte verrekent WSW het borgingstegoed met het borgingsplafond.

Voor een verdere toelichting op de berekening van het borgingsplafond, verwijzen wij naar: www.WSW.nl/corporaties/risicomanagement/beleid/borgingsplafond

WSW streeft ernaar om ieder jaar voor 1 juli alle deelnemers duidelijkheid te bieden over hun borgingsplafond. De berekening van de afzonderlijke elementen van het borgingsplafond stuurt WSW per brief toe aan de corporatie. Deze brief bevat een nadere toelichting over de toekenning van het borgingsplafond en het gebruik van het borgingsplafond. De gemeenten ontvangen deze brief niet.

Het borgingsplafond van een corporatie is de maximale omvang van de geborgde leningportefeuille van een corporatie gedurende het betreffende kalenderjaar.

Indien de corporatie het toegekende borgingsplafond naderhand wenst uit te breiden, bijvoorbeeld als gevolg van te maken prestatieafspraken, dan dient zij daarvoor een verzoek in bij WSW.

III.2.2 Informatieverstrekking als gevolg van het borgingsproces

Nieuwe lening onder generieke achtervangovereenkomst

WSW informeert de gemeente voor iedere nieuwe geborgde leningovereenkomst waarin de gemeente is vermeld, waarop de gemeente niet meetekent.

Verstrijken (in tijd) gelimiteerde achtervangovereenkomst

WSW informeert de gemeente 3 maanden voor het einde van de looptijd dat de generieke achtervangovereenkomst van de gemeente afloopt in het geval de gemeente deze heeft gelimiteerd naar tijd.

Limitering naar bedrag bijna vol

WSW informeert de gemeente wanneer het gelimiteerde bedrag voor meer dan 90% is gebruikt in het

geval de gemeente een generieke achtervangovereenkomst heeft gelimiteerd naar bedrag.

III.2.3 Informatieverstrekking van WSW in bijzondere gevallen

Corporaties met sterk verhoogd risico

Zodra WSW in haar risicoclassificatie (groen-geel-rood) een corporatie als rood aanmerkt, zal het de betrokken gemeenten informeren.⁴ WSW zal daarbij aangeven of de corporatie voldoet aan de financiële beoordelingscriteria van WSW en welke business risico's WSW specifiek voor de corporatie onderkent. Ook zal WSW toelichten wat de classificatie rood voor de gemeentelijke achtervangpositie betekent. WSW heeft als doel om de risico's van rode corporaties terug te brengen in omvang, door de corporaties maatregelen te laten nemen. WSW legt daartoe per geval passende beheersmaatregelen op. Zodra een corporatie naar het oordeel van WSW geen sterk verhoogd risico meer heeft informeert WSW de betreffende gemeente wederom. Deze informatieverstrekking is nieuw vanaf 2014.

Niet-kredietwaardige corporatie

Wanneer een deelnemende corporatie naar het oordeel van WSW niet langer kredietwaardig is informeert WSW direct alle gemeenten die een achtervangovereenkomst met WSW hebben voor de betreffende corporatie. Dit is conform artikel 13 van het Reglement van Deelneming van WSW. Een dergelijk oordeel van WSW betekent dat de financiële positie van de woningcorporatie onder grote druk staat.

Borging tijdelijk liquiditeitstekort

Wanneer WSW een lening borgt die valt onder categorie 6 van de bestedingsdoelen (tijdelijke liquiditeitstekorten), dan bespreekt WSW de voorwaarden waaronder de borging plaatsvindt met de gemeente die in de leningovereenkomst wordt vermeld. Overigens zijn er plannen om de procedure voor borging van een tijdelijk liquiditeitstekort aan te passen.

Aanwijzing

Wanneer WSW een aanwijzing wil geven aan een corporatie overlegt WSW hierover vooraf met de gemeenten waarin de corporatie werkzaam is. Over het resultaat van de aanwijzing informeert WSW de gemeenten achteraf. Dit is conform artikel 13 van het Reglement van Deelneming van WSW. NB: dit artikel 13 heeft betrekking op de jaarlijkse kredietwaardigheidsstoets. Dit is een zware maatregel en kan impliceren dat de woningcorporatie er financieel niet goed voor staat. WSW kan ook een aanwijzing geven als er financieel niets aan de hand is bij een corporatie maar er wél sprake is van relevante business risico's. Ook in dit geval geldt de normale procedure waarbij WSW de betrokken gemeenten informeert

III.3 Informatie van de minister voor Wonen en Rijksdienst

De minister voor Wonen en Rijksdienst stuurt ieder jaar op 1 december een individuele oordeelsbrief aan alle woningcorporaties. Hierin wordt ingegaan op:

- het oordeel over de financiële positie van de corporatie indien deze onder verscherpt toezicht van de Autoriteit woningcorporaties staat of deze een saneringscorporatie betreft;
- In andere gevallen verwijst de minister voor het financieel oordeel naar de Toezichtbrief van de Autoriteit woningcorporaties (zie III.5);
- naleving van wet- en regelgeving;
- aspecten van governance.

⁴ Een gemeente wordt hier als bij de corporatie betrokken aangemerkt als de gemeente bezit van de corporatie binnen de grenzen heeft en als de gemeente vermeld is in de lopende geborgde leningsovereenkomsten van de corporatie.

De oordeelsbrieven zijn openbaar en worden gepubliceerd op de website van het ministerie.

III.4 Informatie van Aedes

Aedes, de vereniging voor woningcorporaties, ontwikkelt verschillende instrumenten om vergelijkende informatie van haar leden beschikbaar te stellen. Onderstaand worden de instrumenten besproken die openbaar toegankelijk zijn voor gemeenten.

Gemeenten kunnen aan de hand van benchmarkgegevens bepalen hoe hun corporatie presteert en zich ontwikkelt ten opzichte van de branche en referentiegroep. In geval van afwijkingen kan de gemeente om tekst en uitleg vragen.

Corporatie Benchmark Centrum (CBC)

Aedes heeft met een aantal partners het Corporatie Benchmark Centrum (CBC) opgezet.⁵ Leden kunnen hun prestaties onderling vergelijken en zo komen tot verbeteringen. Het CBC is primair een instrument voor het vergelijken van prestaties van corporaties op verschillende thema's/prestatievelden voor corporaties zelf en maakt gebruik van de bestaande gegevens en definities uit bestaande informatiebronnen:

- De data afkomstig uit de Verantwoordings Informatie (dVi) en de Prospectieve Informatie (dPi) worden opgevraagd via voorschriften van het Rijk en zijn openbaar. Deze data geven onder andere inzicht in de volkshuisvestelijke gegevens zoals nieuwbouw, verbetering e.d. en in de bedrijfslasten (zie paragraaf III.7 voor een verdere toelichting op dVi en dPi).
- De informatie afkomstig van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH), FLOW (arbeidsmarkt) en Sociale Huursector Audit en Evaluatie van Resultaten Energiebesparing (SHAERE) is via het CBC enkel toegankelijk voor de corporaties die lid zijn van Aedes en/of KWH. Deze informatie is niet openbaar toegankelijk, maar een corporatie die dat wil kan de gegevens over de eigen corporatie ter beschikking stellen aan de gemeente.

Corporatie in Perspectief (Aedes-CiP)

Het tweede instrument is het jaarlijkse op te stellen rapport 'Corporatie in Perspectief' (Aedes-CiP). De CiP is in het verleden ontwikkeld en werd tot 2014 gepubliceerd door het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Vanaf 2014 wordt de Aedes-CiP opgesteld en gepubliceerd door Aedes. De CiP is een rapportage per corporatie, op basis waarvan corporaties het eigen presteren en functioneren kan vergelijken met een referentiegroep. Deze bedrijfsvergelijking geeft een actueel beeld over de bedrijfsvoering en bedrijfslasten van de corporatie. De CiP maakt niet alleen zichtbaar wat de financiële spankracht van de corporatie is, maar ook wat zij op belangrijke volkshuisvestelijke velden realiseert en voornemens is te gaan doen. Ook de CiP is gebaseerd op de dPi en dVi.

III.5 Informatie van de Autoriteit woningcorporaties

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) gaat per 1 juli 2015 op in de nieuwe Autoriteit woningcorporaties. Deze houdt op basis van zes toezichtvelden en 27 signaalpunten risicogericht en continu toezicht op woningcorporaties.

Openbaarmaking

De afgelopen jaren maakte de minister van BZK jaarlijks rond 1 december zijn individuele oordeelsbrieven openbaar. Vanaf 2013 jaar publiceerde het CFV alle individuele financiële beoordelingen zelf op haar website www.cfv.nl. Selecteer op de website de corporatie die u zoekt. Openbaarmaking vindt jaarlijks eind november plaats. Voorafgaand aan de publicatie zijn, waar relevant en op basis van hoor-

⁵ Zie: <https://cbcdatabank.nl>

en wederhoor, bedrijfsvertrouwelijke passages uit de toezichtbrieven verwijderd.

Integraal risicogericht toezicht

Het houden van integraal risicogericht toezicht betekent dat de Autoriteit woningcorporaties niet over elke toezichtveld een aparte beoordeling geeft. Daarmee zijn de individuele solvabiliteitsoordelen en continuïteitsoordelen vervallen. Eén keer in het jaar ontvangen de bestuurders en Raden van Toezicht van woningcorporaties een toezichtbrief van de Autoriteit woningcorporaties met een integrale beoordeling. Deze beoordeling duidt zowel kwalitatief als kwantitatief de risico's en richt zich op het plegen van interventies om risico's te voorkomen dan wel te verkleinen. Het karakter van de financiële beoordeling is hierdoor wezenlijk anders dan de oordelen uit het verleden.

Interventies

Vanwege de verbreding en aanscherping van toezicht worden vaker dan voorheen interventiemaatregelen opgelegd. Deze maatregelen kunnen in zwaarte variëren van monitoringsafspraken, het maken van een verbeterplan tot het opleggen van verscherpt toezicht waarbij bijvoorbeeld een herstelplan moet worden opgeleverd.

De Autoriteit woningcorporaties houdt toezicht op de naleving van opgelegde interventies. Zo nodig wordt aanvullende informatie opgevraagd, worden andere maatregelen opgelegd en het toezichtregime opgeschaald of teruggeschaald. Zo is sprake van continu toezicht.

Corporaties onder verscherpt toezicht

Woningcorporaties met een verhoogd risico worden door de Autoriteit woningcorporaties onder verscherpt toezicht gesteld. Een overzicht van corporaties die onder verscherpt toezicht staan plaatst de Autoriteit woningcorporaties op de website, met daarbij de datum waarop ze onder verscherpt toezicht zijn gesteld en de reden waarom. Indien bij een corporatie het verscherpt toezicht wordt opgeheven, meldt de Autoriteit woningcorporaties dit ook op de website.

III.6 Informatie van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN)

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor Woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Woningcorporaties worden door visitatie in staat gesteld op een eenduidige manier verantwoording af te leggen over hun maatschappelijke prestaties. De visitaties beoordelen de maatschappelijke prestaties van corporaties, op de terreinen van vermogen, ambities en governance. Corporaties leggen zo verantwoording af en kunnen hun prestaties verbeteren. De afgelopen zes jaar zijn er ruim 420 visitaties uitgevoerd bij circa 90% van alle corporaties. De visitatierapporten zijn openbaar en te raadplegen via www.visitaties.nl.

Wat kan ik met deze informatie als gemeente?

Een visitatierapport stelt de gemeente in staat om een geobjectiveerd oordeel te krijgen over het maatschappelijk presteren en functioneren van de corporatie.

III.7 Informatie van de woningcorporatie aan de gemeente

In de huidige situatie ontvangen gemeenten doorgaans al de volgende informatie over de woningcorporatie:

- De jaarrekening en het jaarverslag van de corporatie
De jaarrekening is het financiële gedeelte met de balans en de winst- en verliesrekening en een toelichting daarop. Het financiële gedeelte geeft inzicht in de financiële prestaties van het afgelopen boekjaar. Soms bevat dit gedeelte een overzicht met kengetallen waaruit de gemeente snel kan afleiden hoe de corporatie er financieel voorstaat. Omdat de Autoriteit woningcorporaties in haar Toezichtbrief ook ingaat op de kengetallen verwijzen we daar naar. Het jaarverslag is een beschrij-

ving van de gang van zaken in het boekjaar en andere informatie.

- Het volkshuisvestelijk verslag van de corporatie, waaruit de gemeente kan afleiden hoe door de corporatie het volkshuisvestelijk belang is gediend (soms maakt dit verslag deel uit van het jaarverslag van de corporatie).

Dit verslag:

- geeft inzicht welke activiteiten de corporatie ontplooit;
- geeft inzicht in hoe de corporatie uitvoering geeft aan het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid;
- kan gebruikt worden om de activiteiten van de corporatie te vergelijken met prestatieafspraken;
- kan gebruikt worden voor het overleg tussen de gemeente en de corporatie.

Een dieper inzicht in de financiële prestaties van de corporatie

In aanvulling op de bestaande informatievoorziening gaan gemeenten op grond van de Herzieningswet aanvullende informatie ontvangen. Dit stelt de gemeente onder meer in staat om een dieper inzicht te krijgen in de financiële prestaties van de corporatie, zowel door terug te kijken als door vooruit te kijken:

- De dVi (de Verantwoordings informatie) toont de financiële consequenties van de gerealiseerde activiteiten van de corporatie in de afgelopen 3 jaren en heeft dus het karakter van een terugblik. Corporaties dienen de dVi uiterlijk op 1 juli (vanaf 2017 1 mei) van een jaar aan te leveren aan Corpodata, het samenwerkingsverband dat zorgdraagt voor de ontvangst van de data van corporaties en juiste verspreiding ervan aan WSW, het CFV en het Ministerie.
- De dPi (de Prospectieve informatie) toont een prognose van de financiële consequenties van de voorgenomen activiteiten van de corporatie in de komende 5 jaren naar soort project, categorie, (gemiddeld) jaar van realisatie, de gemeente, projectkosten, bedrijfswaarde en kasstromen. Tevens zijn hierin heffingen als de verhuurdersheffing al verwerkt. Corporaties dienen de dPi uiterlijk op 15 december van het voorafgaande jaar aan te leveren aan CorpoData.

Voorgenomen meerjarige werkzaamheden van de corporatie

Voor het inzicht in de voorgenomen werkzaamheden van de corporatie zijn de volgende afspraken opgenomen.

- De corporatie die in de gemeente werkzaam is, wordt geacht de gemeente jaarlijks tijdig (voor 1 juli) inzicht te verschaffen in de wijze waarop de corporatie invulling geeft aan het bijdragen aan dat volkshuisvestingsbeleid, wat gezien kan worden als 'het bod' van de corporatie aan de gemeente;
- Ter beoordeling van het bod kan de gemeente gebruik maken van de informatie die ze over de corporatie krijgt.
- Het is de bedoeling dat in de maanden daarna (1 juli–15 december) de gemeente tot controleerbare en bindende prestatieafspraken komt met de corporatie. Er wordt niet voorgeschreven waar die afspraken aan moeten voldoen. Ter indicatie kan gedacht worden aan:
 - de omvang van de woningvoorraad;
 - de gewenste kwaliteit van de voorraad;
 - de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor bepaalde (inkomens-) groepen;
 - de gewenste verdeling tussen DAEB en niet-DAEB, c.q. focus op DAEB.
- Vóór 15 december na 1 juli: stuurt de corporatie een overzicht van voorgenomen werkzaamheden aan het ministerie van BZK. Dit overzicht is nodig voor de financieel toezichthouder, BZK, om de meerjarige financiële continuïteit te kunnen beoordelen. De gemeente krijgt hiervan een afschrift.
- Op 1 juli (t+1) stelt WSW het borgingsplafond vast. Feitelijk weet de gemeente dus pas een jaar nadat het bod is uitgebracht door de woningcorporatie of plannen daadwerkelijk doorgang kunnen vinden.
- Wanneer er een geschil ontstaat tussen partijen kunnen zij zich tot de Minister wenden.

NB: het bod van de corporatie op de woonvisie en prestatieafspraken kunnen meerjarig zijn en jaarlijks worden 'ververst'.

Vooruitblik

Woonvisie
minimaal over de jaren
 $t+1$ / $t+5$

gemeente

Prestatieafspraken
gemeente, corporatie en
huurdersorganisatie
jaren $t+1$ / $t+5$

Bod
jaren $t+1$ / $t+5$

corporatie

Voorgenomen
werkzaamheden
dPi
jaren $t+1$ / $t+5$

BZK

Indicatie
volkshuisvestelijke
capaciteit
jaar $t+1$

Borgingsplafond
jaar $t+1$ (tot max. $t+3$)

WSW

uiterlijk 1^e halfjaar t

1 juli jaar t

15 december jaar t

1 juli jaar $t+1$

Terugblik

dVi
jaren $t-1$ / $t-3$

corporatie

Jaarverslag
Jaarrekening
VI-verslag
jaar $t-1$

Beoordelingsbrief
jaar $t-1$

BZK

Leningenoverzicht
Schuld/WOZ-overzicht
1 januari jaar t

WSW

1^e kwartaal jaar t

1 mei jaar t

2^e kwartaal jaar t

november jaar t

Bijlage IV Samenvatting risicobeoordeling door WSW

De risicobeoordeling en het risicomanagement doet WSW met als doel aanspraken op het borgstelsel zo veel mogelijk te voorkomen. Andere doelen zijn: de solidariteit binnen het borgstelsel niet onnodig te belasten en de zekerheidsstructuur verder te verbeteren. Hierdoor kunnen corporaties leningen krijgen voor hun volkshuisvestingsprojecten tegen de meest gunstige voorwaarden.

Bij de beoordeling van corporaties kijkt WSW naar de Business Risk en de Financial Risk. Bij de Financial Risk wordt gekeken naar de korte en lange termijn kasstromen, de balans en het onderpand van een corporatie. WSW gaat hierbij in de kern uit van vijf financiële beoordelingsratio's. Bij de Business Risk kijkt WSW naar elementen als de strategische keuzes betreffende vastgoed, het systeem van sturen en het beheersen van risico's door de corporatie, en specifiek de financiering.

Financial Risks

Financiële ratio's worden beoordeeld op basis van realisatie (3 jaar dVi) en op basis van prognose (5 jaar dPi). Op deze wijze wordt meer grip gekregen op de korte- en lange termijn risico's.

- Interest Coverage Ratio (ICR): Kasstroom uit operationele activiteiten ten opzichte van rente-uitgaven op het vreemd vermogen. In hoeverre is de onderneming in staat om uit haar operationele activiteiten de renteverplichtingen na te komen. WSW- norm $ICR \geq 1,4$
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR): Kasstroom uit operationele activiteiten bij exploitatie tot einde levensduur ten opzichte van rente-uitgaven en aflossingsverplichtingen. Kunnen de rente en aflossing worden voldaan uit de operationele kasstroom? WSW norm $DSCR \geq 1$.
- Loan to Value (LTV): Lange termijn verdien capaciteit van de voorraad (bedrijfswaarde) ten opzichte van vreemd vermogen. In welke mate is het bezit belast met schulden en in welke mate komt er kasstroom vrij bij verkoop. WSW LTV-norm $\leq 75\%$
- Solvabiliteit: Omvang eigen vermogen ten opzichte van omvang totaal vermogen. In hoeverre is de onderneming in staat om bij liquidatie te voldoen aan haar financiële verplichtingen aan haar verschaffers van vreemd vermogen. WSW Solvabiliteits-norm $\geq 20\%$
- Dekkingsratio: Schuldrestant van de door WSW geborgde leningen ten opzichte van bij WSW ingezet onderpand (zekerheidswaarde). WSW-norm Dekkingsratio $\leq 50\%$

Business Risks

WSW brengt de Business Risks van een corporatie in kaart door middel van 24 vragen. De vragen gaan in op de risico's ten aanzien van:

- Portefeuillestrategie
- Samenstelling, beheer en transitie van de huidige vastgoedvoorraad
- Markontwikkelingen
- Economische en politieke ontwikkelingen
- Financiële sturing en beheersing, incl. financiering en rentemanagement
- Corporatie "in control"
- Governance.

Bijlage V Toelichting op financiële ratio's

Ratio en norm	Formule	Toelichting
1. ICR Norm ≥ 1.4	Kasstroom uit operationele activiteiten vóór rente-ontvangsten en rente-uitgaven Bruto rente-uitgaven	De Interest Coverage Ratio (ICR) meet in hoeverre de corporatie in staat is om de renteverplichtingen op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. De ICR van de corporatie staat vermeld in de Toezichtsbrief. De ICR meet de renteverdien capaciteit van de corporatie. Zolang de kasstroom genererende capaciteit van de voorraad voldoende in stand gehouden wordt, kan een corporatie een schuldpositie op lange termijn aanhouden. Aflossingen kunnen dan geherfinancierd worden. Hoe hoger de ICR, des te kleiner het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet kan nakomen. Een gunstige rentedekkingsgraad geeft financiers en het WSW het vertrouwen dat een corporatie aan haar renteverplichtingen kan voldoen. De hoogte van de rentedekkingsgraad is dan ook mede bepalend voor het verlenen van kredietfaciliteiten en dus voor de investeringsmogelijkheden van de corporatie. Het WSW meet de ICR over een periode van drie verslagjaren (gemiddeld, op basis van de dVi) en over een periode van vijf prognosejaren (gewogengemiddeld, op basis van de dPi). Het WSW hanteert de laagste van de twee voor de bepaling van de ICR (conservatieve benadering).
2. DSCR Norm ≥ 1.0	Kasstroom uit operationele activiteiten vóór rente-ontvangsten en rente-uitgaven + (onderhoudsuitgaven -/- minimaal onderhoud) + uitgaven mbt eigen productie Netto rente-uitgaven (excl. Toegerekende rente aan investeringen) + Theoretische jaaraflossing	De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) meet in hoeverre de corporatie in staat is om de rente- en aflossingsverplichtingen op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. De DSCR van de corporatie staat vermeld in de Toezichtsbrief. De DSCR meet de rente- en aflossingsverdien capaciteit van de corporatie. Vanuit de operationele kasstroom moeten voldoende middelen gegenereerd worden om rentelasten én de theoretisch benodigde aflossingen te kunnen dragen. Het WSW meet de DSCR over een periode van drie verslagjaren (gemiddeld, op basis van de dVi) en over een periode van vijf prognosejaren (gewogen gemiddeld, op basis van de dPi). Het WSW hanteert de laagste van de twee voor de bepaling van de DSCR (conservatieve benadering).
Waarbij Theoretische jaaraflossing	Vreemd vermogen -/- Verkoopopbrengsten -/- Restwaarde portefeuille Restant levensduur	Hierbij wordt van het volgende uitgegaan: - Voor minimaal onderhoud gericht op exploitatie tot einde levensduur wordt een bedrag van € 700 per VHE (woonequivalent) per jaar gerekend. - De kasstromen worden gecorrigeerd voor kasstromen die betrekking hebben op projectontwikkeling in eigen beheer ('eigen productie'). - Netto rente-uitgaven zijn gelijk aan de totale Rente-uitgaven -/- Rente-ontvangsten -/- Rente-uitgaven toe te rekenen aan projecten ontwikkeld in eigen beheer.

Ratio en norm	Formule	Toelichting
3. Loan to Value Norm ≤ 75%	$\frac{\text{Vreemd vermogen}}{\text{Bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie}} \times 100\%$	De Loan to Value (LTV) meet in hoeverre de lange termijn verdien capaciteit van de portefeuille vastgoed in exploitatie (gewaardeerd tegen bedrijfswaarde) in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. De LTV van de corporatie staat vermeld in de Toezichtsbrief. De LTV meet in welke mate het bezit van de corporatie is belast met schulden en in hoeverre er kasstroom vrij komt bij verkoop van bezit. Bij een bepaald niveau van Kasstroom Genererende capaciteit (KGC) van de portefeuille hoort een bepaalde maximale schuldpositie. Zolang de KGC van de voorraad voldoende in stand gehouden wordt, kan een corporatie een schuldpositie voor de lange termijn aanhouden. De Loan to Value wordt bepaald op basis van de meest recente geconsolideerde balans. Vreemd vermogen betreft alle kort en langlopende schulden aan overheden, kredietinstellingen, groepsmaatschappijen en maatschappijen waarin wordt deelgenomen. Het WSW vergelijkt twee LTV-waarden met elkaar; op basis van het meest recent afgesloten verslagjaar (dVi) en op basis van de prognosebalans voor het voorlopig verslagjaar uit de meest recente prognose (dPi). Het WSW hanteert de hoogste van de twee voor de bepaling van de LTV (conservatieve benadering).
4. Solvabiliteit Norm ≥ 20%	$\frac{\text{Eigen vermogen bij waardering vastgoed in exploitatie obv bedrijfswaarde}}{\text{Totaal vermogen bij waardering vastgoed in exploitatie obv bedrijfswaarde}} \times 100\%$	De Solvabiliteitsratio meet de omvang van het eigen vermogen van de corporatie ten opzichte van het totale vermogen. De Solvabiliteitsratio is een maatstaf voor de mate waarin de corporatie in staat is om bij liquidatie te voldoen aan haar financiële verplichtingen aan de verschaffers van vreemd vermogen. Voor de bepaling van het totale vermogen sluit WSW aan bij een balanswaardering op basis van Bedrijfswaarde. De Solvabiliteitsratio is eenvoudig te bepalen aan de hand van de Toezichtsbrief, de bijlage vermeldt namelijk de VHV-exploitatiewaarden van het Eigen Vermogen en het Totaal Vermogen.
5. Dekkingsratio Norm ≤ 50%	$\frac{\text{Schuldrestant WSW geborgde leningen}}{\text{WOZ waarde bij WSW ingezet onderpand}} \times 100\%$	De Dekkingsratio meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen. Het WSW moet haar positie ingeval van een mogelijke deconfiture van de corporatie veilig kunnen stellen. In dergelijke gevallen moet WSW terug kunnen vallen op een zekerheid of onderpand. Dit onderpand heeft een bepaalde waarde bij gedwongen verkoop. De WOZ -waarde is een benadering van de vrije verkoopwaarde van het onderpand (peildatum is t-1). De Dekkingsratio van de corporatie is af te leiden uit het Eindejaarsoverzicht (zie kolom F in de tabel van dat overzicht) dat gemeenten jaarlijks aan het begin van het jaar ontvangen.

Bijlage VI Geraadpleegde informatiebronnen

- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015
- Gemeenten en corporaties; de vrijblijvendheid voorbij. Wederkerig en verplichtend, Rapport van de VNG-adviescommissie Relatie gemeenten en woningcorporaties ("Commissie Dekker"), april 2013
- Herstel van vertrouwen, Rapport van de VNG-commissie Gemeentelijke achtervang in de corporatiesector ("Commissie Vermeulen"), september 2012
- Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting
- Memorie van Toelichting – Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, Tweede Kamer, vergaderjaar 2013-2014, 33 966, nr. 3
- Nota van Toelichting Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting; Algemeen deel, Concept
- Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Verslag overleg Commissie Wonen en Rijksdienst –Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, Tweede Kamer, vergaderjaar 2014-2015, 33 966, nr. 9 (vastgesteld 19 september 2014).
- Vrijblijvendheid voorbij?, René Goorden, B&G, september/oktober 2014
- <http://www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/woningmarkt>
- <http://www.WSW.nl/gemeenten/>



RAADGEVER

Gemeenten, corporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Bij het gemeentelijk woonbeleid zijn gemeenten en corporaties op elkaar aangewezen. Corporaties investeren in sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. Zij maken op basis van de gemeentelijke woonvisie hierover met de gemeente en de huurdersorganisatie prestatieafspraken. Voor de financiering sluiten zij leningen af die kunnen worden geborgd door de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Rijk en gemeenten vormen de achtervang van die borging.

"De gemeente staat garant voor een lening van de woningcorporatie, maar wie betaalt het gelag als het misgaat?"

Borging van leningen van een corporatie

Voor de financiering van diensten van algemeen economisch belang (DAEB) kan een corporatie leningen bij een bank aantrekken die worden geborgd door het WSW. Door die borging kan de bank een lagere rente in rekening brengen. De borgstelling is mogelijk omdat Rijk en gemeenten garant staan voor het WSW. Dit heet de achtervang. Het rentevoordeel dat alle corporaties samen krijgen wordt geschat op ongeveer € 850 miljoen per jaar bij 0,1% rentevoordeel. Dit voordeel helpt corporaties om bij te dragen aan het gemeentelijke woonbeleid. De achtervangpositie kan van invloed zijn op de gemeentefinanciën. Bovendien is er een relatie tussen de gemeentelijke woonvisie en de werkzaamheden waarvoor corporaties geld lenen. Daarom is het van belang dat raadsleden op de hoogte zijn van de rol van gemeenten in de borging door het WSW.

Risico's

Hoe groot is het risico van de achtervang? Mocht een corporatie niet in staat zijn om geborgde leningen af te lossen, dan zijn er afspraken over de betaling via het WSW. Borging vindt plaats in drie schillen:

- In eerste instantie wordt een beroep gedaan op eigen tegoeden van het WSW - ongeveer € 0,5 miljard

- Vervolgens kan het WSW een bedrag innen bij de corporaties die deelnemen in het WSW – maximaal ongeveer € 3,4 miljard
- Ten slotte kan het WSW renteloze leningen opvragen bij Rijk (50%) en gemeenten (50%).

De kans dat de gemeenten op grond van de achtervangovereenkomst aangesproken worden om renteloze leningen te verschaffen, is onder de huidige omstandigheden bijzonder klein. Ook toen de grootste corporatie van Nederland, Vestia, in de problemen kwam, hoefden Rijk en gemeenten niet bij te springen. Dat is sinds de oprichting van het WSW in 1983 ook nog nooit gebeurd.

Achtervangovereenkomst

Als een gemeente borg staat voor een lening aan een corporatie, gebeurt dit op basis van een achtervangovereenkomst. Dit kan per lening worden geregeld (de gemeente tekent dan als vierde partij de leningovereenkomst, naast de corporatie, de bank en het WSW). Veel gemeenten hebben echter een generieke achtervangovereenkomst met het WSW, al dan niet gelimiteerd per corporatie, in de tijd of tot een maximum bedrag (de gemeente tekent dan niet de aparte leningovereenkomsten).

Waar heeft u als raadslid invloed op?

Er kan door de gemeente een relatie worden gelegd tussen nieuwe borgingen en investeringen van de corporatie in de gemeente. De borging van leningen kan worden gekoppeld aan de prestatieafspraken. Voorwaarde is dan wel dat de gemeente geen gebruik maakt van een generieke achtervangovereenkomst. De gemeente is op zich niet verplicht om voor de financiering van investeringen van corporaties nieuwe achtervangovereenkomsten aan te gaan. Maar dit heeft tot gevolg dat het WSW niet borg kan staan voor een door een corporatie aan te trekken lening en de corporatie vervolgens een bepaalde activiteit niet of moeilijker kan financieren.

Meer informatie

www.wsw.nl/gemeenten

www.vng.nl/wonen

Deze raadgever is onderdeel van een reeks VNG-raadgevers over uiteenlopende onderwerpen. U vindt alle raadgevers op www.vng.nl/raadsleden. Op deze pagina staat nog meer informatie speciaal voor raadsleden.



RAADGEVER

Toewijzing van corporatiewoningen

Het doel van de nieuwe Woningwet is dat huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens worden gehuisvest in de voor deze groep betaalbare voorraad ("passend toewijzen"). Het Rijk heeft deze doelstelling gekwantificeerd. Corporaties voeren de regels uit. De gemeente kan in geval van schaarste op de woningmarkt aanvullende regels vastleggen in een huisvestingsverordening.

"Ik sta al jaren ingeschreven als woningzoekende. Waarom kom ik nog steeds niet in aanmerking voor een betaalbare huurwoning?"

Passend toewijzen

Het Rijk stelt de volgende voorwaarden (de bedragen betreffen prijspeil 1 juli 2015):

- Ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens moet in een woning met een huur tot de aftoppingsgrens worden gehuisvest (€ 577 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 618 voor gezinnen)
- Minimaal 80% van de sociale huurwoningen (huurprijs tot € 710) wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911
- Tot 1 januari 2021 wordt minimaal 90% toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.950
- Maximaal 10% mag aan hogere inkomens worden verhuurd, maar met voorrang aan personen die door omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Dit geldt bijvoorbeeld voor personen met fysieke of psychische beperkingen. In de huisvestingsverordening kan de gemeente hier nadere regels aan stellen.

De toepassing van deze regels wordt door de minister getoetst en wel voor het eerst over het jaar 2016.

Huisvestingsverordening

De gemeenteraad kan meer invloed op de woonruimteverdeling uitoefenen door het vaststellen van een huisvestingsverordening (op basis van de Huisvestingswet). Gemeenten dienen te onderbouwen waar en in hoeverre er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte en dat deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Dan kunnen

in de huisvestingsverordening aanvullende regels aan de toewijzing door corporaties worden gesteld. Deze mensen worden gehuisvest in de 10% woningen die de corporatie vrij mag toewijzen.

Het gaat dan om:

- Het leggen van een relatie tussen kenmerken van het huishouden met kenmerken van de woning (bijvoorbeeld: huishoudengrootte – woninggrootte; lichamelijk gehandicapt – rolstoeltoegankelijk)
- Het geven van voorrang in geval van economische of maatschappelijke binding
- Het geven van voorrang in geval van urgentie
- Het bepalen van een rangorde bij toewijzing.

De verlening van een huisvestingsvergunning en de urgentieverlening kan de gemeente eventueel mandateren aan de corporaties.

Waar heeft u als raadslid invloed op?

Het Rijk stelt strenge eisen aan de relatie tussen huur en inkomen. Binnen de beperkte marges wijst de corporatie de woningen toe. Indien er sprake is van schaarste, die leidt tot ongewenste effecten, dan kan de gemeenteraad in een huisvestingsverordening aanvullende regels stellen aan toewijzing door het combineren van huishoudenkenmerken met woningtypen en het formuleren van voorrangsregels.

Meer informatie

Algemeen: www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/huisvestingswet

Inkomensgrenzen: www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privetoelagen/huurtoeslag/

Deze raadgever is onderdeel van een reeks VNG-raadgevers over uiteenlopende onderwerpen. U vindt alle raadgevers op www.vng.nl/raadsleden. Op deze pagina staat nog meer informatie speciaal voor raadsleden.



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten



RAADGEVER

Woningwet 2015

Per 1 juli 2015 geldt de nieuwe Woningwet. Er zijn nieuwe regels voor de positie en de activiteiten van woningcorporaties. Ook de rol van gemeenten verandert. Gemeenten krijgen meer invloed op de werkzaamheden van corporaties. Voor gemeenteraden is vooral het maken van een actuele woonvisie belangrijk. Het gaat dan bijvoorbeeld om de afweging tussen extra inkomsten door huurverhogingen en verkopen van huurwoningen – zodat er meer kan worden geïnvesteerd in nieuwbouw en woningverbetering – of het beperken van huurverhogingen teneinde de betaalbaarheid te bevorderen.

"De corporatie verkoopt steeds meer huurwoningen. Mijn kind staat al best lang op de wachtlijst voor een huis, blijven er nog wel genoeg huurwoningen over?"

Woonvisie

In de Woningwet is bepaald dat een corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid moet bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Deze regel is niet van toepassing als de gemeente geen volkshuisvestelijk beleid heeft neergelegd in een document (bijvoorbeeld een 'woonvisie'). Het is dus belangrijk dat de gemeenteraad tijdig een actueel beleidskader vaststelt. Voor onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben is afstemming met regiogemeenten verplicht.

De corporatie levert de gemeente (en de huurdersorganisaties) jaarlijks op 1 juli (in 2015 per 1 november) een 'overzicht van voorgenomen werkzaamheden' waaruit de gemeente kan afleiden welke werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Dit overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende vijf kalenderjaren.

Vervolgens sluiten de corporatie, de gemeente en de huurdersorganisatie(s) elk jaar voor 15 december prestatieafspraken af met elkaar.

Regionale woningmarkt

Het Rijk wil dat de schaal van een corporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Het Rijk wil komen tot een landsdekkende regionale indeling.

Een woningmarktregio wordt op verzoek van twee of meer aangrenzende gemeenten aangewezen door de minister. Zo'n verzoek kunnen gemeenten vanaf 1 januari 2016 indienen. In principe zijn in het gebied minimaal 100.000 huishoudens woonachtig. Het verzoek bevat een motivatie waarom deze gemeenten vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel beschouwd kunnen worden. Maar het is ook mogelijk dat de minister zelf woningmarktregio's aanwijst. Dat kan op zijn vroegst per 1 juli 2016. Hoewel de woningmarktregio geen formeel samenwerkingsverband hoeft te zijn, ligt het voor de hand dat de gemeenteraad betrokken wenst te worden bij het bepalen van de grenzen van deze regio.

Corporaties krijgen één woningmarktregio als werkgebied (uitzonderingen daargelaten). In één woningmarktregio werken verscheidene corporaties. Een gemeente kan slechts van één woningmarktregio deel uitmaken. Buiten de goedgekeurde regio mag een corporatie niet meer bouwen of onroerend goed verwerven, tenzij het gaat om sloop-nieuwbouw van onroerend goed buiten de regio dat reeds in bezit is bij de corporatie. Dit verbod geldt niet voor corporaties die zich richten op huisvesting van specifieke categorieën van bewoners, zoals studenten, personen die zorg en begeleiding behoeven (ouderen, gehandicapten) en anderen waarvoor dringend behoefte is aan huisvesting. Bovendien kan de minister ontheffing van het verbod verlenen.

Wat mag de gemeente verwachten van corporaties?

Meer dan in het verleden concentreren de werkzaamheden van corporaties zich op de huisvesting van personen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden met het vinden van passende huisvesting en daardoor zijn aangewezen op woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens. De mogelijkheden voor de bouw van maatschappelijk vastgoed, dienstverlening aan bewoners en bijdragen aan de leefbaarheid zijn door de wet ingeperkt. Commerciële activiteiten (in het jargon niet-DAEB investeringen: ofwel geen diensten van algemeen economisch belang), zoals de bouw van koopwoningen, duurdere huurwoningen en bedrijfsmatig vastgoed, mogen alleen na toestemming van de minister worden gerealiseerd en op voorwaarde dat de gemeente deze investering noodzakelijk acht en aantoonbaar dat commerciële partijen deze investering niet willen doen.

Wie houdt er toezicht op corporaties?

Hoewel gemeenten en huurdersorganisaties prestatieafspraken met corporaties maken, is de minister van Rijksdienst en Wonen eindverantwoordelijk voor het toezicht, zowel financieel als volkshuisvestelijk. De bevoegdheden worden gemandateerd aan de Autoriteit woningcorporaties.

De minister kan in het belang van de volkshuisvesting een corporatie een aanwijzing geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten. De minister kan een of meer gemeenten vragen om een zienswijze over een voorgenomen aanwijzing te geven.

Meer informatie

Algemeen: www.vng.nl/wonen
www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties
www.woningwet2015.nl
<http://www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/>
Oordeelsbrieven: www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties > zoeken op 'oordeelsbrieven bzk'
Toezichtbrieven: www.cfv.nl/corporaties
Visitatierapporten: www.visitaties.nl/156/visitatierapporten.html

Deze raadgever is onderdeel van een reeks VNG-raadgevers over uiteenlopende onderwerpen. U vindt alle raadgevers op www.vng.nl/raadsleden. Op deze pagina staat nog meer informatie speciaal voor raadsleden.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Regio-indeling woningcorporaties



Waarom een regio-indeling?

In de Woningwet 2015 worden eisen gesteld aan het werkgebied van woningcorporaties. Zij mogen in de toekomst nog slechts in één regionale woningmarkt volledig werkzaam zijn. Bezit in andere regio's mag worden aangehouden. Met deze maatregel wordt de regionale verankering van de corporaties en de focus op het werkgebied vergroot. Door het werkgebied af te bakenen tot een regio, komen de woningcorporatie, de gemeente en de huurdersorganisatie in een meer vergelijkbare uitgangsspositie.

Wat betekent dit voor corporaties?

In hun kerngebied kunnen woningcorporaties alle activiteiten ontplooiën die horen bij hun taak, namelijk het realiseren van voldoende, kwalitatief goede huisvesting voor de doelgroep. Wanneer de door de gemeenten geformuleerde opgave het nodig maakt, kunnen de woningcorporaties hun woningvoorraad vergroten door nieuwbouw en aankoop van woningen. Dit mogen zij in alle gemeenten die tot hun kernregio behoren.

Buiten het kerngebied mogen woningcorporaties hun voorraad niet uitbreiden door nieuwbouw of aankoop. Projecten waarmee een aanvang is gemaakt, mogen afgerond worden. Wel kunnen gebouwen worden gesloopt en op dezelfde grond worden vervangen, bijvoorbeeld in het kader van herstructurering. Vervangende nieuwbouw elders in de gemeente is niet toegestaan. Buiten het kerngebied worden woningcorporaties wel geacht prestatieafspraken te maken met de gemeenten waar de corporatie nog feitelijk werkzaam is. Er mag bijvoorbeeld geïnvesteerd worden in de leefbaarheid van de buurten waar ze werkzaam zijn en in de energieprestatie van hun woningen aldaar. Het verschil tussen het kerngebied en overige gebieden is dus dat een corporatie de woningvoorraad in het kerngebied wel en in de overige gebieden niet kan uitbreiden. In onderstaand schema worden de toegestane activiteiten voor beide situaties in beeld gebracht.

Categorale instellingen

Categorale woningcorporaties, die overwegend actief zijn op het gebied van studentenhuisvesting, ouderenhuisvesting of huisvesting van huishoudens met functionele beperkingen - en waar de kennis van een specifieke doelgroep van belang is - kunnen volledig blijven werken in alle gebieden waar zij op het moment van inwerkingtreding van de wet actief zijn.

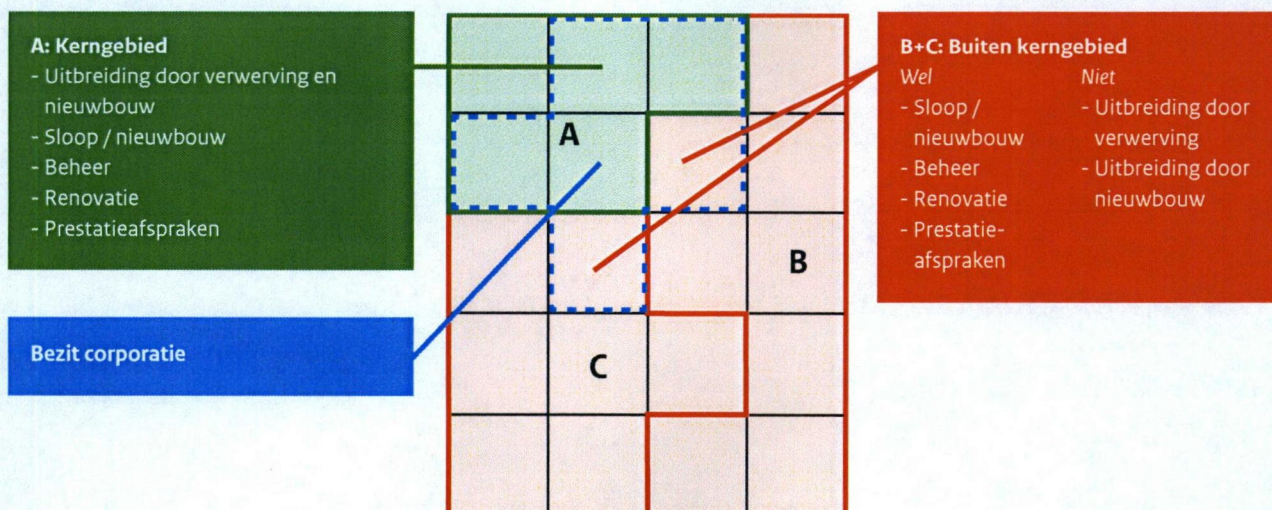
Wat betekent dit voor gemeenten?

Voor gemeenten die niet tot het kerngebied van een corporatie behoren, betekent dit dat zij voor een gewenste uitbreiding van de sociale woningvoorraad zich moeten wenden tot andere woningcorporaties waarvoor de gemeente wel tot het kerngebied behoort.

Het ligt daarnaast in de rede dat gemeenten die samen een regio vormen ook hun woonvisies op elkaar afstemmen, bijvoorbeeld in een overkoepelende woonvisie. Dit komt het overleg ten goede dat elke gemeente op basis van de eigen woonvisie voert met de daar werkzame woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Dit is echter geen verplichting of formele eis.

Voorbeeld

Er hebben zich drie regio's gevormd: A, B en C. De corporatie is feitelijk werkzaam in de zeven gemeenten die zijn omkaderd met de blauwe stippellijn. Regio A is het kerngebied van de corporatie geworden. Daar blijft de corporatie volledig werkzaam en mag in die gemeenten uitgebreid worden. De gemeenten in regio B en C waar de corporatie bezit heeft, behoren niet tot het kerngebied van de corporatie. Daar mag niet meer uitgebreid worden.



Wie bepaalt wat een regio is?

Er zijn vooralsnog geen regio's vastgesteld. Gemeenten hebben vanaf 1 januari 2016 de gelegenheid om in onderling overleg en in samenspraak met de woningcorporaties tot een voorstel te komen. Gemeenten hebben dus een belangrijke rol bij de totstandkoming van deze regio's. Indien tot 1 juli 2016 in een gebied geen regio tot stand komt, dan zal de minister voor Wonen en Rijksdienst een regio vaststellen. Ook wanneer enkele gemeenten zich niet aansluiten bij een regio, zullen deze van rijkswege worden toegedeeld.

Aan welke eisen moet een regio voldoen?

In de Woningwet 2015 en daarvan afgeleide regelgeving worden voorwaarden gesteld aan een regio. Een regio moet:

- Bestaan uit meerdere gemeenten (ten minste 2)
- Liggen in een geografisch aaneengesloten gebied
- Ten minste 100.000 huishoudens omvatten
- Samenhang kennen vanuit het oogpunt van de woningmarkt

Wettelijk kader

De regels over de regio-indeling voor corporaties zijn terug te vinden in de artikelen 41b, 41c en 41d van de Woningwet 2015 en zijn nader uitgewerkt in de artikel 35 tot en met 37 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Hoe kan een regio bepaald worden?

Zolang aan bovengenoemde eisen voldaan wordt, kunnen gemeenten zelf de basis kiezen waarop een regio wordt gevormd. Bestaande bestuurlijke indelingen of samenwerkingsverbanden hoeven niet gevolgd te worden. Dit betekent ook dat de regio over provinciegrenzen heen kan gaan, indien de werking van de woningmarkt daar aanleiding toe geeft. Er is geen bovengrens voor het aantal huishoudens in een regio. Het ligt voor de hand het gesprek over de regio te beginnen met gemeenten waarmee al wordt samengewerkt op het gebied van wonen, bijvoorbeeld in de woonruimteverdeling. Het verdient daarnaast aanbeveling om alle in het gebied werkzame woningcorporaties bij het overleg te betrekken.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zal na de zomer via www.woningwet2015.nl ondersteunende kennis ontsluiten, die per gemeente een overzicht geeft van het aantal huishoudens en de daar werkzame corporaties. Ook wordt inzicht gegeven in de verhuisbewegingen tussen gemeenten. Dit kan in het overleg tussen gemeenten bijdragen aan het beeld van verwevenheid vanuit het perspectief van de woningmarkt.

Het verzoek tot vaststelling van een regio

Wanneer gemeenten tot overeenstemming zijn gekomen, dan kunnen zij gezamenlijk een verzoek indienen om die regio vast te stellen. Een verzoek dient te zijn ondertekend door alle gemeenten die de regio willen vormen. Ook moeten de zienswijzen van alle in de regio werkzame woningcorporaties bijgevoegd worden. Indien de woningcorporaties voor wie het de bedoeling is dat de regio het kerngebied gaat worden, ook bezit hebben in gemeenten buiten de regio, dan ligt het in de rede dat vroegtijdig in gesprek gegaan wordt met die gemeenten. Die gemeenten moeten ook in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze te leveren op de aanvraag. Wordt een dergelijke zienswijze gegeven, dan moet die meegeleverd worden. Dit stelt de minister van Wonen en Rijksdienst in staat om zich een oordeel te vormen of in alle regio's is gewaarborgd dat aan de volkshuisvestelijke opgave kan worden voldaan. In het najaar van 2015 zal via www.woningwet2015.nl de exacte procedure omtrent het indienen van het verzoek bekend gemaakt worden.

Hoe wordt een aanvraag beoordeeld?

De minister voor Wonen en Rijksdienst beoordeelt de verzoeken van gemeenten. Daarbij zal getoetst worden of de regio aan de gestelde eisen voldoet. Om te bepalen waar een corporatie het kerngebied krijgt, zullen de belangen van de verschillende regio's en de corporatie tegen elkaar afgewogen worden. In het geval het bezit van een corporatie over meerdere gebieden verspreid ligt, kan het noodzakelijk zijn om een nog in te dienen verzoek af te wachten, zodat op meerdere aanvragen gelijktijdig besloten kan worden. Vroegtijdig overleg tussen gemeenten over de vorming van regio's kan dit proces stroomlijnen. Uitgangspunt bij de beoordeling is dat in elke regio voldoende slagkrachtige corporaties volledig werkzaam kunnen zijn om nu en in de toekomst aan de volkshuisvestelijke opgave te kunnen voldoen.

Ontheffing

Wanneer door de vorming van regio's de corporaties in een gebied structureel onvoldoende middelen hebben om de huisvesting van de doelgroep te waarborgen, dan kan een woningcorporatie met bezit in die regio om een ontheffing van het nieuwbouwverbod vragen. Ook kan een overweging zijn dat het werkzaam zijn van de corporatie in meer regio's wenselijk is omdat anders in een bepaalde regio een monopoliepositie zou ontstaan. Die ontheffing geldt vervolgens voor alle gemeenten in de regio. Uit de onderbouwing bij het verzoek zal de noodzaak van de ontheffing moeten blijken. Van een ontheffing kan pas sprake zijn nadat regio's zijn vastgesteld.



Tijdpad

Per 1 juli 2016 moeten alle verzoeken om erkenning als regio zijn ingediend. Het tijdpad ziet er als volgt uit:

- September 2015: Rijk stelt informatie beschikbaar waarmee inzicht wordt gegeven in onder meer verhuispatronen tussen gemeenten.
- Najaar 2015: Publicatie definitieve procedure voor verzoeken.
- 1 januari 2016: Opening digitaal loket voor indienen verzoeken.
- Januari – juni 2016: De minister voor W&R beoordeelt verzoeken.
- Juli 2016: (eventueel) vaststelling bij AMvB van regio's.

Meer informatie

Voor meer informatie omtrent de regio-indeling en andere thema's van de Woningwet kunt u terecht op www.woningwet2015.nl. Op deze site zal dit najaar de definitieve procedure omtrent het verzoek tot vaststelling van een regio en een eventueel verzoek tot ontheffing verschijnen. Daarnaast wordt verwezen naar de handreiking die Aedes over de regio-indeling op haar website (www.aedes.nl) heeft geplaatst onder 'Dossiers' en vervolgens 'Woningwet in de praktijk'.

Deze brochure is een uitgave van:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Postbus 20011 | 2500 EA Den Haag
T 1400 (ma t/m vrij 8.00 – 20.00 uur)

Juli 2015 | 86144



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Samenvatting Woningwet voor gemeenten

INCLUSIEF HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN

VOLKSHUISVESTING (BITV)



Colofon

Tekst

Expertisecentrum Fysiek Domein, met bijdragen van Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties

Opmaak

Chris Koning (VNG)

Juli 2015

Inhoudsopgave

1	Woonvisie en prestatieafspraken	4
2	Het takenpakket van een corporatie	7
2.1	Kerntaken van corporaties	7
2.2	Goedkeuring van investeringen in niet-DAEB vastgoed	9
2.3	Toetsing van niet-DAEB werkzaamheden	11
3	Toewijzing van corporatiewoningen	13
4	Huurprijzen	15
5	Werkgebied van een corporatie en woningmarktregio	16
5.1	Werkgebied van een corporatie	16
5.2	Werkzaamheden van een corporatie in België of Duitsland	16
5.3	Woningmarktregio's	17
6	Informatie over corporaties	19
6.1	Periodieke informatie van corporaties aan gemeenten	19
6.2	Overige informatie van corporaties aan gemeenten	20
6.3	Volkshuisvestelijke capaciteit	20
6.4	Oordeel minister	21
6.5	Informatie over corporaties van andere partijen	21
7	Organisatorische veranderingen bij een corporatie	23
7.1	Een nieuwe corporatie	23
7.2	Intrekking van de toelating en ontbinding van een corporatie	23
7.3	Fusie van corporaties	24
7.4	Splitsing van een corporatie	24
7.5	Het aangaan van verbindingen door een corporatie	25
8	Borging van leningen van een corporatie	26
9	Toezicht op en sanering van een corporatie	27
9.1	Extern toezicht op een corporatie	27
9.2	Aanwijzing aan een corporatie	27
9.3	Sanering van een corporatie	28
10	Overige regelingen	29
10.1	Afspraken over sloop en het treffen van ingrijpende voorzieningen	29
10.2	Voorleggen van besluiten aan de huurder	29
10.3	Vervreemding van onroerend goed	29
10.4	Inzet van middelen van andere corporaties (matching)	30
10.5	Bouwen door de gemeente	31

1 Woonvisie en prestatieafspraken

Woonvisie en prestatieafspraken

Regelgeving

Woningwet art. 42, 43, 44, 44a

BTIV art. 38-40

Toelichting op de regelgeving

Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (33 966, nr. 3), Memorie van Toelichting, paragraaf 8.

Nota van Toelichting BTIV paragraaf 6.1

Hoofddlijn

Artikel 42 van de Woningwet bepaalt dat een corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid moet bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Deze regel is niet van toepassing als de gemeente geen volkshuisvestelijk beleid heeft neergelegd in een document (bijvoorbeeld een 'woonvisie'). Daarnaast ligt er voor de gemeente de verplichting om bij het ontwikkelen van een woonvisie met betrekking tot onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben overleg te voeren met die gemeenten (regionale afstemming).

De gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema's aandragen waarvan zij vindt dat de corporaties daarop dienen te presteren. Daarbij kan de gemeente prioriteiten en posterioriteiten vaststellen, zowel naar thema als naar wijk/buurt/stadsdeel. De gemeente kan thema's die tot het gebied van de volkshuisvesting behoren aan de orde stellen.

De procedure voor het maken van prestatieafspraken is neergelegd in artikel 44 van de Woningwet. De corporatie dient er voor te zorgen dat de gemeente (en de huurdersorganisaties) op 1 juli beschikt over een 'overzicht van voorgenomen werkzaamheden' waaruit de gemeente kan afleiden welke werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Dit overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende vijf kalenderjaren.

In het BTIV is in artikel 39 opgenomen dat het overzicht in ieder geval bestaat uit:

- voornemens met betrekking tot nieuwbouw of aankoop van sociale huurwoningen
- de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (onder andere verkoop van bezit door de corporatie en liberalisatie van woningen)
- betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad
- de huisvesting van specifieke doelgroepen
- de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving
- investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed voor zover die tot het werkterrein van corporaties behoren.

Een corporatie die voornemens heeft op in ieder geval bovenstaande onderwerpen is gehouden om deze op te nemen in het overzicht. Deze voornemens worden vervolgens betrokken bij het overleg over te maken prestatieafspraken op grond van artikel 44 van de Woningwet.

Uiteindelijk, als er prestatieafspraken gemaakt zijn, dient de corporatie op basis van artikel 44a van de Woningwet jaarlijks voor 15 december volgend op 1 juli, aan de minister een 'overzicht van werkzaamheden' te sturen (dit is de dPi, de Prospectieve informatie) vergezeld van de prestatieafspraken. De gemeente (en de huurdersorganisaties) krijgt hier een afschrift van.

De minister beoordeelt dit overzicht op rechtmatigheid en stelt de corporatie van zijn oordeel in kennis.

Indien het overleg over te maken prestatieafspraken niet leidt tot prestatieafspraken kunnen de gemeente, de corporatie en/of de huurdersorganisatie een geschil voorleggen aan de minister. De minister doet een bindende uitspraak (Woningwet, artikel 44, lid 3). Indien er geen woonvisie is opgesteld, vervalt deze mogelijkheid voor de gemeente.

Overgangsregime:

Omdat de wet in werking treedt per 1 juli 2015 wordt de datum van 1 juli 2015 vervangen door 1 november 2015. Voor die datum zou de gemeente een actueel volkshuisvestingsbeleid moeten hebben. Corporaties brengen dan een bod op de woonvisie uit per 1 november 2015. Prestatieafspraken moeten uiterlijk 15 december 2015 gereed zijn (BTIV art. 126, 2e lid). Omdat de periode om te komen tot prestatieafspraken daardoor erg kort is (anderhalve maand) zal de minister over de afspraken over 2016 geen geschillen in behandeling nemen.

Aandachtspunten

De gemeentelijke woonvisie is agenderend voor het overleg met de corporatie en beslaat een brede range aan onderwerpen. Het overleg over te maken prestatieafspraken gaat niet alleen over gewenste investeringen in vastgoed, maar ook over thema's als betaalbaarheid, verkoop van corporatiebezit, gewenste uitgaven in het kader van de leefbaarheid en eventueel te liberaliseren sociale huurwoningen naar de 'niet-DAEB'. Voornemens om huurwoongelegenheden te liberaliseren of voor verkoop aan te bieden aan onder andere natuurlijke personen voor eigen bewoning, worden dus geacht onderdeel te zijn van de prestatieafspraken tussen de corporatie, gemeenten en bewonersorganisaties. Op deze manier passen vervreemding en liberalisatievoornemens van corporaties in een vooraf besproken en overeengekomen kader.

Bij te maken afspraken zal een evenwicht gevonden moeten worden tussen wat aan investeringen gevraagd wordt van de corporatie en langs welke weg de corporatie die investeringen kan financieren. Verkoop of liberalisatie, of een bepaalde mate van huurverhoging kan dan aan de orde zijn.

De minister levert de gemeente jaarlijks voor 1 juli een indicatie van de middelen welke de corporaties ter beschikking staan voor de voorgenomen werkzaamheden in ten minste het eerstvolgende kalenderjaar (BTIV art. 38).

De minister benoemt periodiek prioriteiten binnen de sociale huisvesting (BTIV art. 39), waarvan corporaties worden geacht deze in hun bod op de woonvisie te betrekken. In de Staat van de volkshuisvesting zal de Tweede Kamer jaarlijks worden geïnformeerd over het functioneren van het stelsel en over de prioriteiten in het bijzonder. Voor de periode 2016-2019 zijn het:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
- Huisvesten van urgente doelgroepen;
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

Wensen met betrekking tot de woonruimteverdeling moet een gemeente op basis van de Huisvestingswet opnemen in een huisvestingsverordening. Als een gemeente geen huisvestingsverordening opstelt, mag zij in prestatieafspraken geen gedetailleerde afspraken maken over welke doelgroepen voorrang

hebben bij het toegewezen krijgen van een sociale woning. In dat geval mag de gemeente wel in de prestatieafspraken opnemen dat de corporatie bijzondere aandacht besteedt aan de huisvesting van een bepaalde doelgroep; deze afspraken moeten echter algemeen gehouden worden, om te voorkomen dat er strijd met de Huisvestingswet ontstaat.

2 Het takenpakket van een corporatie

2.1 Kerntaken van corporaties

Regelgeving

Woningwet art. 45 en 46

BTIV art. 46-53

Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 art. 21

Toelichting op de regelgeving

Memorie van toelichting inzake de herzieningswet, 20 juni 2014, paragraaf 3.2

Nota van toelichting BTIV paragraaf 3.1 t/m 3.6

Hoofddlijn

Een corporatie is uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Corporaties richten zich vooral op de huisvesting van personen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden met het vinden van passende huisvesting en daardoor zijn aangewezen op woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens (Woningwet art. 46 lid 1). De corporatie heeft als taken (Woningwet art. 45 lid 2):

- Bouwen en exploiteren van woningen
- Verlenen van diensten aan bewoners
- Ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed
- Bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van bezit van de corporatie
- Ontwikkeling van bedrijfsmatig vastgoed.

Belangrijk is het onderscheid tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en niet-DAEB (Woningwet art. 45 lid 3 en 4). DAEB werkzaamheden zijn de taken van de corporatie die zijn gericht op het gebied van de volkshuisvesting. Voor deze taken mag staatssteun (zoals borging van leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw) worden verkregen. Niet-DAEB werkzaamheden mogen door corporaties maar beperkt worden verricht, namelijk in gebieden waar woongelegenheden in eigendom van de corporatie zijn en gebouwen een functie voor de bewoners van die gebieden hebben. Tot de niet-DAEB werkzaamheden behoren bijvoorbeeld de realisatie van duurdere huur- en koopwoningen en bedrijfsmatig vastgoed. Deze beperkingen gelden niet voor dochters van corporaties.

De DAEB werkzaamheden zijn een nadere inperking van de hiervoor genoemde taken (Woningwet art. 47):

- Het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting
- Het bouwen en exploiteren van voor permanent verblijf bedoelde woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
- Het bouwen en exploiteren van voor permanent verblijf bedoelde, anders dan in verband met verhuren toe te wijzen woningen
- Het verlenen van diensten aan bewoners van de in voorgaande twee punten bedoelde woningen
- Ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed
- Bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van bezit van de corporatie.

De taken van een corporatie zijn wettelijk bepaald. Binnen deze kaders kan de gemeente met de corporatie en de huurdersorganisaties nadere afspraken maken.

Aandachtspunten

Het gaat om woningen voor permanent verblijf.

Dienstverlening aan bewoners moet rechtstreeks verband houden met bewoning en huisvesting. In het BTIV art. 47 staat een lijst van diensten die niet geleverd mogen worden; ondanks een relatie met bewoning of huisvesting. Genoemd worden onder meer diensten van nutsbedrijven (tenzij het gaat om energielevering opgewekt in een in of nabij de woning aanwezige voorziening); zorgdiensten, maaltijddiensten, medische diensten; schoonmaken; woninginrichting; hypotheekadvisering en make-laarsdiensten voor andere dan de eigen woningen; het aanbieden van verzekeringen; en bieden van kinderopvang of opvoedondersteuning. Diensten voor VvE's waarvan de corporatie zelf geen lid is zijn toegestaan, mits in de nabijheid van het eigen bezit en volledig gefinancierd vanuit de niet-DAEB tak. Binnen bepaalde grenzen kan de corporatie voorzieningen aanbrengen aan haar woningen waarmee op een duurzame manier voorzien kan worden in het energieverbruik in de woning (Toelichting BTIV paragraaf 3.2).

Tot de dienstverlening aan bewoners wordt wel gerekend het beschikbaar stellen van financiële tegemoetkomingen aan bewoners voor activiteiten van bewoners voor behoud of verbetering van de woningen of de direct daaraan grenzende omgeving en voor startende kopers die tot de doelgroep behoren (BTIV art. 48).

Voor maatschappelijk vastgoed is een lijst opgesteld wat daartoe wel en niet gerekend wordt. Wel tot het maatschappelijk vastgoed behoren (BTIV art. 49 en bijlage 3):

- Opvangcentra
- Hospices
- Zorgsteunpunten die in pandig in een woonzorggebouw zijn gevestigd
- Ruimten voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen die in pandig in een woonzorggebouw zijn gevestigd
- Buurthuizen
- Gemeenschapscentra
- Jongerencentra, mits zonder horecavoorziening
- Dorps- of wijkbibliotheken
- Veiligheidshuizen
- Ruimten voor op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- Ruimten voor op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen
- Basisscholen, indien daarmee voldoende rendement kan worden behaald (art. 21 ministeriële regeling)
- Centra voor jeugd en gezin, indien daarmee voldoende rendement kan worden behaald (art. 21 ministeriële regeling)
- Andere gebouwen, naar het oordeel van de minister, met een nauw aan bovenstaande categorieën verwante gebruiksbestemming, die bouwkundig een geheel vormen met een voor bewoning bestemd gebouw in eigendom van de corporatie.

Bestaand maatschappelijk vastgoed van corporaties, dat nu niet meer zou worden toegestaan, mag zolang de exploitatiecontracten lopen in eigendom en beheer van de corporatie blijven. Hieronder vallen de volgende functies (BTIV bijlage 4):

- Centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk
- Brede scholen (multifunctionele accommodaties)

- Wijk sportvoorzieningen
- Voortgezet en speciaal onderwijs
- Steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies
- Multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- Ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten
- Ruimten voor niet op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- Ruimten voor niet op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen.

Maatschappelijk vastgoed moet liggen in gebieden waar de corporatie woningen in eigendom heeft. Het vastgoed heeft een op de wijk of buurt gerichte functie. Het kan gaan om maatschappelijk vastgoed als onderdeel van een groter gebouw (met sociale huurwoningen), of om kleinschalige losstaande gebouwen. In zeer beperkte mate is er ruimte voor commerciële functies: maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak (bvo) van het gebouwdeel dat als maatschappelijk vastgoed wordt gebruikt, waarbij de parkeergelegenheid in het bvo wordt meegeteld (BTIV art. 50). Indien in het complex ook woningen zijn gelegen, tellen deze dus niet mee in het percentage.

Bijdragen aan de leefbaarheid kunnen worden besteed aan activiteiten in de directe nabijheid van onroerend goed van de corporatie of ten behoeve van huurders. Hierover moeten prestatieafspraken met de gemeente en met huurdersorganisaties zijn gemaakt. Voorbeelden zijn woonmaatschappelijk werk, het in dienst hebben van een huismeester en onderhoud van eigen groen.

De corporatie heeft in totaal een leefbaarheidsbudget van maximaal € 125 maal het aantal DAEB-woningen dat zij in bezit heeft (BTIV art. 51 lid 2).

Eigen kantoorruimte behoort tot de DAEB activiteiten. Commercieel vastgoed (niet-DAEB) als onderdeel van de plint van een woongebouw mag alleen na een markttoets en een toets op rendement, voor maximaal 25% van het brutovloeroppervlak en een investering van maximaal € 10 miljoen (BTIV art. 52 lid 1). De gemeente is verantwoordelijk voor de markttoets van niet-DAEB activiteiten. De minister toetst vervolgens of aan de markttoets en de rendementseis is voldaan en of er geen risico's zijn voor de financiële gezondheid van de corporatie.

2.2 Goedkeuring van investeringen in niet-DAEB vastgoed

Regelgeving

Woningwet art. 44c

BTIV art. 41-45

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 2.5.3

Hoofdpijn

In de Woningwet is het beginsel neergelegd dat het maatschappelijk bestemde vermogen van de corporatie ingezet wordt voor de kerntaken, zijnde de diensten van algemeen economisch belang (DAEB): het huisvesten van mensen met lage inkomens in goede, betaalbare woningen en werkzaamheden met betrekking tot het maatschappelijke vastgoed en leefbaarheid.

Nieuwe niet-DAEB investeringen door een corporatie worden alleen toegestaan door de Autoriteit indien de gemeente deze investering noodzakelijk acht en er geen commerciële aanbieders bereid zijn

deze tegen dezelfde condities op zich te nemen. Pas als commerciële marktpartijen niet bereid of in staat zijn de investering uit te voeren, is de corporatie op verzoek van de gemeente aan zet. De investeringen dienen vervolgens door corporaties op marktconforme uitgangspunten te worden gebaseerd en ongeborgd gefinancierd te worden.

Er is een verschil in de procedure voor corporaties die de niet-DAEB activiteiten juridisch hebben gesplitst en de corporaties die deze uitsluitend administratief hebben gescheiden. In het eerste geval wordt achteraf toezicht gehouden en kan de corporatie zelf de externe financiering regelen. In het tweede geval is vooraf toestemming van de minister nodig. Op die laatste situatie wordt hierna verder ingegaan.

Aandachtspunten

De niet-DAEB procedure wordt gestart als de gemeente een niet-DAEB voorziening noodzakelijk vindt en daarbij verwacht dat zij mogelijk een beroep moet doen op de corporatie om deze te realiseren. Als dit niet het geval is, kan de gemeente er ook voor kiezen om de niet-DAEB procedure achterwege te laten en rechtstreeks zaken te doen met een ontwikkelaar.

Als een corporatie, op uitnodiging van de gemeente, het voornemen heeft om een niet-DAEB investering te realiseren, is er goedkeuring nodig van de Autoriteit woningcorporaties (Autoriteit), hiertoe gemandateerd door de minister (Woningwet artikel 44c).

De **gemeente**, die de niet-DAEB investering wil laten uitvoeren, doorloopt de volgende stappen:

1. De gemeente gaat na of zij eventueel een beroep moet doen op een corporatie om de investering uit te laten voeren. Als dit niet het geval is, kunnen alle onderstaande stappen (voor wat betreft de Woningwet) achterwege blijven.
2. Zij stelt de voorwaarden op waaronder de investering moet plaatsvinden.
3. Zij gaat na of er andere partijen dan de corporatie bereid zijn om de investering uit te voeren.
4. Indien dit niet het geval is, gaat zij na of er een corporatie de investering wil uitvoeren.
5. Indien dit het geval is, overlegt zij met de overige gemeenten die rechtstreeks belang hebben bij het uitvoeren van de investering, zoals de gemeenten waar de betreffende corporatie ook werkzaam is.

Nadat de gemeente de markttoets heeft gedaan dient de het college van burgemeester en wethouders (ingevolge art. 44c onder f Woningwet) zelf een mededeling te sturen aan

- a alle corporaties die in de gemeente werkzaam zijn
- b aan derden (anderen dan corporaties) die belangstelling hebben getoond om de niet-DAEB investering te doen, én
- c aan de Autoriteit

waarin staat welke niet-DAEB investering door de corporatie moet worden verricht.

Als bijlage daarbij dient gevoegd te worden (Woningwet art. 44c, eerste lid onder f):

- een verklaring dat er overleg is gevoerd met betrokken gemeenten
- een verklaring dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente de niet-DAEB investering noodzakelijk acht, én het college heeft nagegaan, of anderen dan de corporatie de niet-DAEB investering wensen te verrichten (de markttoets)
- de verklaring dat de gemeente de corporatie niet heeft bevoordeeld boven anderen die de niet-DAEB investering wilden doen
- de mededeling dat de andere partijen dan de corporatie, die de niet-DAEB investering zou willen doen, binnen vier weken nadien hun bezwaren daartegen ter kennis van de Autoriteit kunnen brengen.

Artikel 44c onder g van de Woningwet bepaalt vervolgens dat als er een bezwaar wordt ingediend bij de Autoriteit door een andere partij dan de corporatie tegen de mededeling van de gemeente, de Autoriteit binnen acht weken aan het college van burgemeester en wethouders en de corporatie kan mededelen dat de corporatie de niet-DAEB investering niet mag uitvoeren.

Vervolgens werkt de **corporatie** het plan nader uit en vraagt een zienswijze aan de borgingsvoorziening (het WSW) (Woningwet artikel 44c, eerste lid, onderdelen h en i).

De corporatie legt het voornemen voor een niet-DAEB investering voor aan de Autoriteit. De corporatie levert:

1. een verklaring van het college van burgemeester en wethouders waarin staat dat zij overleg heeft gevoerd met andere gemeenten, het college de investering in de niet-DAEB noodzakelijk vindt en dat het college de corporatie niet heeft bevoordeeld boven anderen die werkzaamheden (een niet-DAEB investering) zouden kunnen willen verrichten;
2. een verklaring van het college dat er geen anderen dan de corporatie zijn die de niet-DAEB investering tegen de daartoe door de gemeente vooraf gestelde voorwaarden willen verrichten;
3. een door de corporatie uitgewerkt plan;
4. een zienswijze van het WSW.

Op basis van Woningwet artikel 44c, derde lid, beoordeelt de Autoriteit het plan van de corporatie om te investeren in niet-DAEB.

De **Autoriteit** geeft toestemming voor de niet-DAEB investering door de corporatie als:

1. Alle aan te leveren documenten door de corporatie zijn aangeleverd;
2. Blijkt dat aan de voorwaarden voor de markttoets is voldaan;
3. Het WSW een positieve zienswijze geeft op de investering;
4. Uit het plan van de corporatie blijkt dat het rendement op de investering voldoende is (bij huurvastgoed 5,5% bruto aanvangsrendement; bij koopvastgoed een winstmarge van 5%);
5. De Autoriteit geen risico's ziet voor de gezondheid voor de corporatie als geheel;
6. De Autoriteit geen andere redenen ziet om de investering af te keuren.

2.3 Toetsing van niet-DAEB werkzaamheden

Regelgeving

Woningwet art. 44c, lid 1, onderdelen b, c en d
BTIV art. 42-43

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 2.5.3

Hoofdlijn

De gemeente dient in het geval van een voorgenomen niet-DAEB investering na te gaan of anderen dan de corporatie de niet-DAEB investering wensen te verrichten. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geeft een zienswijze op de voorgenomen werkzaamheden. De minister toetst het rendement van de investering.

Uitzondering:

De markttoets kan achterwege blijven wanneer bij herstructurering (een project met sloop / nieuwbouw) grond voor 1 januari 2015 in bezit van de corporatie is. De overige eisen (o.a. rendementstoets) blijven wel gelden (BTIV art. 42).

Aandachtspunten

Hierna wordt verder ingegaan op:

- belangstelling van andere marktpartijen (markttoets)
- een toets op de financiële positie van de DAEB tak en de niet-DAEB tak na de desbetreffende investering (financiële zienswijze)
- een toets op het aanvangsrendement van de investering (rendementstoets).

De markttoets

Bij de markttoets wordt door de gemeente beoordeeld of de corporatie de gerede partij is om de werkzaamheden uit voeren of dat er gegadigden vanuit de markt zijn. Indien een gemeente een niet-DAEB investering noodzakelijk acht, maakt de gemeente dit algemeen bekend (in elk geval door middel van een algemene bekendmaking langs elektronische weg).

De markttoets kan achterwege blijven wanneer bij herstructurering (een project met sloop en nieuwbouw) grond reeds in bezit van de corporatie is. De overige eisen (o.a. rendementstoets) blijven wel gelden. Dit is geregeld in artikel 44c van de Woningwet en artikel 42 van het BTIV.

De gemeente dient bij de markttoets vast te stellen of er geen anderen partijen dan de corporatie zijn die de niet-DAEB investering tegen de daartoe door de gemeente vooraf gestelde voorwaarden willen verrichten. Dit houdt in dat de gemeente, als zich een marktpartij aandient, moet afwegen of deze marktpartij voldoet aan de door de gemeente vooraf gestelde voorwaarden.

Daartoe is het van belang dat de gemeenten bij de markttoets objectieve, transparante en non-discriminatoire voorwaarden stelt aan een partij die de niet-DAEB activiteit mogelijkwerijs gaat uitvoeren. Op deze wijze kan worden geborgd dat er alleen serieuze kandidaten zich melden die ook daadwerkelijk een activiteit kunnen en willen ondernemen.

Hoewel het bij een markttoets niet gaan om een aanbestedingsprocedure, kunnen eisen die door de gemeente worden gesteld bij een aanbestedingsprocedure bij het formuleren van vooraf gestelde voorwaarden bij de markttoets wellicht behulpzaam zijn. Dan kan het gaan om eisen met betrekking tot de financiële gezondheid, of eisen waaruit blijkt dat de partij het project aan kan wat betreft omvang organisatie, risicobeheersing, projectorganisatie, etc. Uiteraard dienen de eisen voor alle partijen dezelfde te zijn.

Daarnaast is het aanbevelenswaardig om een heldere omschrijving te geven van de gevraagde niet-DAEB investering en de eisen die daaraan gesteld worden.

Financiële zienswijze

Bij de financiële toets beoordeelt het WSW vooraf of de DAEB tak en de niet DAEB tak na het plegen van de investering nog voldoende liquide en solvabel zijn (Woningwet artikel 44c, eerste lid onder i). Met deze financiële zienswijze wil de regering borgen dat de risico's bij niet-DAEB investeringen niet terugslaan op het DAEB bezit van de corporatie.

Rendementstoets

Bij de rendementstoets wordt bezien of het bruto aanvangsrendement (BAR) voldoende marktconform is. De BAR geeft de verhouding weer tussen huuropbrengsten in het eerste (volledige) jaar en de stichtingskosten, voor zover deze gemaakt worden in de niet-DAEB. De hoogte van de BAR wordt bekend gemaakt bij ministeriële regeling. Voor koop geldt een andere norm (5% van de winstmarge).

Achtergrond van deze eis is dat ook als een andere marktpartij geen belangstelling heeft voor het specifieke project, dit project toch marktverstoring kan werken als de corporatie dit project onder de prijs uitvoert. De rendementsnorm en de eis van marktconforme leningen (dus een lening zonder borging) hebben daarom mede als doelstelling verstoring van mededinging met andere marktpartijen te voorkomen.

3 Toewijzing van corporatiewoningen

Regelgeving

Woningwet art. 46, 48

BTIV art. 54-60

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 3.7 en 3.8

Hoofdlijn

Doel van de wet is dat huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens worden gehuisvest in de voor deze groep betaalbare voorraad (passend toewijzen). Ten minste 95% van deze huishoudens moet in een woning met een huur tot de aftoppingsgrens worden gehuisvest (€ 577 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 618 voor gezinnen). De corporatie is hiervoor verantwoordelijk.

Daarnaast dient de corporatie zich te houden aan de EU-regels rondom toewijzing. Dit is als volgt geconcretiseerd:

- Minimaal 80% van de sociale huurwoningen (huurprijs tot € 710) wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (1 juli 2015).
- De eerstkomende vijfenhalf jaar moet minimaal 90% van de sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.950.
- Maximaal 10% mag aan hogere inkomens worden verhuurd, maar bij voorrang aan personen die door omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Dit geldt bijvoorbeeld voor personen met fysieke of psychische beperkingen. In de huisvestingsverordening kan de gemeente hier nadere regels aan stellen.

De minister toetst jaarlijks achteraf of de vereiste percentages toewijzingen zijn behaald.

Een uitzondering geldt voor studenten, statushouders en zorgbehoevenden. Zij worden ongeacht hun inkomen gerekend tot de sociale doelgroep.

Overigens geldt in het geval van zorgbehoevenden dat hun inkomen wel een rol speelt in het kader van passend toewijzen.

Invoering:

De toetsing achteraf van het passend toewijzen vindt voor het eerst plaats over het jaar 2016.

Aandachtspunten

Ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens moet in een woning met een huur tot de aftoppingsgrens worden gehuisvest. Het Rijk gaat ervan uit dat de slaagkans van de laagste inkomens daarmee niet afneemt.

De gemeente kan meer invloed op de woonruimteverdeling uitoefenen door het vaststellen van een huisvestingsverordening (op basis van de Huisvestingswet). Gemeenten dienen te onderbouwen waar en in hoeverre er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte en dat deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Dan kunnen in de huisvestingsverordening aanvullende regels aan de toewijzing door corporaties worden gesteld. Deze mensen worden gehuisvest in de 10% woningen die de corporatie vrij mag toewijzen. Het gaat dan om:

- Het leggen van een relatie tussen kenmerken van het huishouden met kenmerken van de woning

(bijvoorbeeld: huishoudengrootte – woninggrootte; lichamelijk gehandicapt – rolstoeltoegankelijk)

- Het geven van voorrang in geval van economische of maatschappelijke binding
- Het geven van voorrang in geval van urgentie
- Het bepalen van een rangorde bij toewijzing.

De verlening van een huisvestingsvergunning en de urgentieverlening kan de gemeente eventueel mandateren aan de corporaties.

Vanzelfsprekend mag de gemeentelijk huisvestingsverordening het uitvoeren van de EU-regels en het passend toewijzen door corporaties niet in de weg staan.

4 Huurprijzen

Regelgeving

Woningwet art. 54

BTIV art. 101

Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 art. 40

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 3.7 en 3.8

Hoofdpijn

De gemiddelde huurprijs van de woningen van de corporatie op 1 juli van enig jaar is niet hoger dan de gemiddelde huurprijs van die woningen op 30 juni daaraan voorafgaand vermeerderd met een bij of krachtens algemene maatregel van bestuur bepaald percentage (huursombenadering).

Overgangsregime:

De minister streeft naar invoering in 2016. Voorlopig geldt het huidige beleid: de minister stelt jaarlijks vast met welk percentage de huren maximaal mogen stijgen. Voor alle inkomensgroepen geldt een basis-huurverhoging. Voor de wat hogere inkomensgroepen gelden hogere maximumpercentages.

Aandachtspunten

Bij de berekening van de gemiddelde huurprijs tellen onzelfstandige woonruimten niet mee. Ook woningen in de administratief gescheiden niet-DAEB tak tellen niet mee.

Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Het is mogelijk om relatief goedkope woningen een hogere huurverhoging te geven dan woningen die nu al een goede prijs hebben. De minister geeft de marges per woning aan, afhankelijk van de huidige prijs.

De gemeente kan binnen deze marges met de corporatie in de prestatieafspraken nadere afspraken maken over hoe de huurverhoging wordt verdeeld over het bezit van de corporatie.

5 Werkgebied van een corporatie en woningmarktregio

5.1 Werkgebied van een corporatie

Regelgeving

Woningwet art. 41

Toelichting op de regelgeving

-

Hoofdlijn

Een corporatie kan de minister verzoeken om feitelijk werkzaam te zijn in een gemeente waar zij tot dan toe nog niet werkzaam is. De corporatie vraagt een verklaring van geen bezwaar aan bij die gemeente en bij de gemeente waar zij is gevestigd.

Aandachtspunten

Als een gemeente geen verklaring van geen bezwaar geeft, kan de corporatie toch om toestemming vragen. De minister verzoekt de gemeente dan om een zienswijze, voordat hij een besluit neemt. Na de aanwijzing van woningmarktregio's (Woningwet art. 41b, 41c, 41d) kan een corporatie feitelijk werkzaam worden in alle gemeenten binnen de woningmarktregio die als kerngebied voor de corporatie is aangewezen. Artikel 41 heeft dan alleen nog betrekking op de categorale corporaties die zich richten op huisvesting van specifieke categorieën van bewoners.

5.2 Werkzaamheden van een corporatie in België of Duitsland

Regelgeving

Woningwet art. 40 en 41a

BTIV art. 34

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 3.9

Hoofdlijn

Een corporatie kan de minister verzoeken om feitelijk werkzaam te zijn in een gemeente in de directe nabijheid van Nederland. Het moet gaan om werkzaamheden in het belang van de volkshuisvesting in Nederland. Zienswijzen van de betreffende buitenlandse gemeente en daaraan grenzende Nederlandse gemeenten kunnen van invloed zijn op het besluit van de minister.

Aandachtspunten

Het mag alleen gaan om buitenlandse gemeenten die direct grenzen aan een gemeente waar de corporatie feitelijk werkzaam is en waar burgers op regelmatige basis verhuizen tussen die gemeenten. Bovendien mag de corporatie pas investeren in de buitenlandse gemeente als zij er in de Nederlandse gemeenten waar zij werkzaam is in slaagt om alle personen te kunnen huisvesten die hiervoor gezien hun inkomen of andere omstandigheden in aanmerking komen. Hiermee wordt voorkomen dat de

middelen die bestemd zijn voor de Nederlandse sociale woningmarkt in het buitenland worden geïnvesteerd.

5.3 Woningmarktregio's

Regelgeving

Woningwet art. 41b, 41c, 41d

BTIV art. 35-37

Toelichting op de regelgeving

Memorie van toelichting inzake de herzieningswet, 20 juni 2014, paragraaf 10

Nota naar aanleiding van het verslag, 16 oktober 2014, paragraaf 7

Nota van toelichting BTIV paragraaf 6.2

Hoofddij

Het Rijk wil dat de schaal van een corporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Door het versterken van de lokale (regionale) binding wordt het overleg over de uitvoering van de volkshuisvestingsopgaven niet vertroebeld doordat diezelfde corporatie ook in andere woningmarktgebieden zulke opgaven heeft liggen. Het Rijk wil komen tot een landsdekkende regionale indeling.

Een woningmarktregio wordt op verzoek van twee of meer aangrenzende gemeenten aangewezen door de minister. De verzoeken kunnen vanaf 1 januari 2016 bij de minister worden ingediend. Het verzoek bevat een motivatie waarom deze gemeenten vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel beschouwd kunnen worden. Indien de gemeenten niet komen tot een landsdekkende regionale indeling, wijst de minister de woningmarktregio's aan. Dat doet hij in juli 2016 (een jaar na inwerkingtreding van de wet).

Corporaties krijgen één woningmarktregio als kerngebied. Dit betekent dat zij in de overige regio's waar zij nu al bezit hebben, geen nieuwe activiteiten meer mogen doen. Dit laat onverlet dat een corporatie prestatieafspraken maakt met alle gemeenten waarin zij werkzaam is, en dus niet alleen met gemeenten in de eigen woningmarktregio. In één woningmarktregio kunnen verscheidene corporaties werken. Een gemeente kan slechts van één woningmarktregio deel uitmaken.

Aandachtspunten

Indien gemeenten vragen om goedkeuring van een woningmarktregio, moeten zij aangeven welke corporaties reeds in het gebied werkzaam zijn. Gemeenten kunnen ook aangeven welke corporaties zij zien als 'thuis' in hun gebied en voor welke dat niet geldt (bv omdat ze relatief weinig bezit hebben en elders veel meer woningen hebben).

Zowel de betreffende corporaties als de overige gemeenten waar deze corporaties feitelijk werkzaam zijn maar niet horen bij de voorgestelde regio, kunnen een zienswijze op het verzoek indienen. Zij kunnen hierin omschrijven wat de gevolgen zijn als een bepaalde corporatie geen nieuwe activiteiten meer mag doen in gemeenten buiten de voorgestelde regio.

Een corporatie kan geheel binnen één woningmarktregio actief zijn, maar kan ook bezit buiten de regio hebben. In een woningmarktgebied zijn minimaal 100.000 huishoudens woonachtig (zie voor de onderbouwing van het verzoek verder BTIV art. 35).

Zodra een regio door de minister is aangewezen, mag een corporatie niet meer bouwen of onroerend goed verwerven buiten de woningmarktregio, tenzij het gaat om sloop-nieuwbouw van onroerend goed buiten de regio dat reeds in bezit is bij de corporatie. Dit verbod geldt niet voor corporaties die zich richten op huisvesting van specifieke categorieën van bewoners, zoals studenten, personen die

zorg en begeleiding behoeven (ouderen, gehandicapten) en anderen waarvoor dringend behoefte is aan huisvesting. Bovendien kan de minister ontheffing van het verbod verlenen (in art. 37 BTIV wordt uitgebreid op de ontheffing ingegaan). Dit kan bijvoorbeeld als blijkt dat in een woningmarktregio geen enkele corporatie genoeg middelen heeft om de door de gemeente gewenste nieuwbouw uit te voeren.

Alle corporaties (behalve de categorale) werken in één regio en daarbinnen mogen zij in principe in alle gemeenten actief zijn. Wel moeten zij, willen ze in een gemeente werkzaam zijn waar ze nog geen bezit hebben, toestemming van de minister verkrijgen (Woningwet art. 41). De regio's mogen niet te klein zijn, maar het is ook niet de bedoeling om heel Nederland als regio te beschouwen. Het Rijk wil en kan bestaande corporaties die in verschillende regio's werkzaam zijn niet dwingen om zich op te splitsen (vandaar de ontheffingsmogelijkheid en het kunnen voortzetten van de bestaande activiteiten buiten de regio van toelating). Tegelijkertijd wil het Rijk de schaalvergroting beperken (door regionale werkgebieden en voldoende corporaties per regio).

Voor de afbakening en onderbouwing van een regionale woningmarkt wordt door het Rijk gedacht aan criteria als samenhangende verhuispatronen, een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem, een gezamenlijke woonvisie, bestaande werkgebieden van corporaties en de aanwezigheid van voldoende corporaties per werkgebied. Andere argumenten kunnen ook een rol spelen. Het ministerie stelt gegevens over bijvoorbeeld verhuisstromen beschikbaar (via www.woningwet2015.nl). Een regionale woonvisie vindt het Rijk wenselijk, maar is niet verplicht. Een provinciegrens is geen belemmering voor de regiovorming.

Regio's kunnen later worden aangepast indien daar goede redenen voor zijn. Bijvoorbeeld gemeentelijke herindeling. Met als kanttekening dat corporaties voldoende zekerheid moeten hebben over hun werkgebied. Ook kan op termijn rekening worden gehouden met aantoonbaar gewijzigde ruimtelijke patronen op de woningmarkt.

Het ministerie gaat de wijze van afhandeling van aanvragen nog verder uitwerken. Zo wordt gedacht aan een digitaal loket om aanvragen in te dienen. De toetsingscriteria en criteria voor ontheffing zullen verder worden uitgewerkt.

Het initiatief voor de regio-indeling wordt in eerste instantie bij gemeenten gelegd. Maar als dat niet of niet geheel werkt, kan het Rijk vanaf 1 juli 2016 een indeling opleggen via een AMvB (Woningwet art. 41d).

Corporaties zouden zelf wel kunnen besluiten om zich op te splitsen naar woningmarktregio of hun bezit buiten de vastgestelde regio over te dragen aan een daar actieve corporatie. Aan de andere kant kan een corporatie buiten de vastgestelde regio wel actief blijven als het gaat om onderhoud, woningverbetering en sloop-nieuwbouw. Een corporatie die bezit heeft buiten de vastgestelde regio heeft daar alleen weinig nieuwbouwmogelijkheden meer.

Een ontheffing om ook buiten de eigen woningmarktregio actief te zijn zal volgens het ministerie voor een regio gelden en niet alleen voor de gemeenten waar de corporatie reeds werkzaam is. Dus in die situatie blijft de corporatie volledig actief in twee (of meer) woningmarktregio's.

Het ministerie heeft de informatie over het vormen van woningmarktregio's vastgelegd in het stuk **Regio-indeling corporaties**.

6 Informatie over corporaties

6.1 Periodieke informatie van corporaties aan gemeenten

Regelgeving

Woningwet art. 35, 36, 36a, 37, 38, 44a

BTIV art. 30-33

Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 art. 14, 19

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 4.1 en 4.3

Hoofddij

De gemeente waar een corporatie is gevestigd en/of feitelijk werkzaam is ontvangt jaarlijks, op verschillende momenten, financiële en volkshuisvestelijke informatie van de corporatie. Het gaat om:

- Jaarrekening (Woningwet art. 35), jaarverslag (Woningwet art. 36), de hierbij behorende accountantsverklaring (Woningwet art. 37 lid 3 onderdeel a) en een volkshuisvestingsverslag (Woningwet art. 36a);
- Een overzicht met verantwoordingsgegevens (de Verantwoordingsinformatie - dVi) (Woningwet art. 36a lid 4);
- Een overzicht van de voor de eerstvolgende vijf kalenderjaren voorgenomen werkzaamheden (de Prospectieve informatie - dPi) (Woningwet art. 44a lid 1).

Een gemeente kan een zienswijze op de jaarrekening, jaarverslag en volkshuisvestingsverslag geven, de corporatie moet deze dan doorsturen naar de minister (Woningwet art. 38 lid 3).

Aandachtspunten

De jaarstukken en dVi worden vóór 1 mei (voor 2016 geldt als datum 1 juli) aangeleverd en betreffen het daaraan voorafgaande kalenderjaar. De dPi wordt voor 15 december aangeleverd. Al deze stukken gaan ook naar de minister en naar de huurdersorganisaties. De minister beoordeelt de stukken. Daarbij kijkt hij met name naar de financiële gezondheid van de corporatie (BTIV art. 33).

In BTIV art. 32 wordt nader ingegaan op de inhoud van het volkshuisvestingsverslag. Hierin wordt onder meer verslag gedaan van de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en de daarover gemaakte prestatieafspraken. Ook wordt ingegaan op het gevoerde overleg met de gemeenten en huurdersorganisaties en op de woningtoewijzing.

De VNG is in overleg met het ministerie over de elektronische levering van gegevens uit dVi en dPi aan gemeenten. Aan de ene kant gaat het om het bieden van een handzaam overzicht. Aan de andere kant gaat het om de mogelijkheid voor gemeenten om gegevens zelf verder te bewerken.

BNG Advies heeft in opdracht van de VNG een handreiking Inzicht in de financiële situatie van woningcorporaties geschreven. Hierin wordt ingegaan op de belangrijkste parameters, op basis waarvan de financiële gezondheid van de corporatie wordt beoordeeld.

Het format voor de dPi 2015 is terug te vinden in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 5.

6.2 Overige informatie van corporaties aan gemeenten

Regelgeving

Woningwet art. 44b

Toelichting op de regelgeving

-

Hoofdlijn

De corporatie verstrekt aan gemeenten en huurdersorganisaties gegevens over haar werkzaamheden waarvoor de gemeente leningen heeft geborgd en andere gegevens die de gemeente en huurdersorganisaties nodig vinden voor de beoordeling van de bijdrage van de corporatie aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

Aandachtspunten

Voorwaarde hiervoor is dat de gemeente een volkshuisvestingsbeleid heeft vastgesteld.

6.3 Volkshuisvestelijke capaciteit

Regelgeving

Woningwet art. 42 eerste lid

BTIV art. 38

Toelichting op de regelgeving

Toelichting op het BTIV paragraaf 6.4

Hoofdlijn

De minister levert jaarlijks voor 1 juli aan een gemeente en de huurdersorganisaties in die gemeente voor de aldaar werkzame corporaties een indicatie van de middelen die zij hebben om bij te dragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Overgangsregime:

In 2015 wordt de indicatie van de volkshuisvestelijke capaciteit voor 1 november naar gemeenten gestuurd.

Aandachtspunten

Om te komen tot afgewogen prestatieafspraken is het van belang de langetermijn volkshuisvestelijke opgave in het oog te houden. Er moet een afweging worden gemaakt tussen investeringen in onderhoud en nieuwbouw en de betaalbaarheid. Daarom levert de minister jaarlijks een kengetal dat de investeringsruimte van een corporatie aangeeft. Dit wordt toegedeeld naar gemeente op basis van het daar aanwezige bezit. De wijze waarop de investeringsruimte wordt berekend, wordt nog nader uitgewerkt in een ministeriële regeling.

Behalve dit kengetal kunnen gemeenten en huurders zich een breder beeld vormen van de financiële armslag van een corporatie op basis van informatie van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties. Zie hiervoor ook de handreiking van BNG Advies Inzicht in de financiële situatie van woningcorporaties. Aedes werkt aan een 'transparantietool' die gemeenten en huurders inzicht verschaft in de financiële effecten bij beleidskeuzes. Het voorgenomen programma kan ten slotte worden doorgerekend door het WSW.

6.4 Oordeel minister

Regelgeving

Woningwet art. 38 lid 4 en art. 44a lid 2

BTIV art. 33

Toelichting op de regelgeving

Toelichting op het BTIV paragraaf 5.1

Hoofdpijn

De minister van Wonen en Rijksdienst beoordeelt de jaarstukken van de corporatie, de gegevens uit de dVi en de dPi en stuurt dit oordeel (jaarlijks voor 1 december) naar de corporatie en de gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Aandachtspunten

In de zogenaamde oordeelsbrief wordt in ieder geval ingegaan op:

- De liquiditeit
- De solvabiliteit
- De ruimte voor het doen van investeringen in de eerstvolgende vijf kalenderjaren
- De beschikbare financiële middelen in verhouding tot de voorgenomen werkzaamheden
- De mate waarin het risico bestaat dat het vermogen niet bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting
- De kwaliteit van de organisatiestructuur.

Zie hiervoor ook de handreiking van BNG Advies Inzicht in de financiële situatie van woningcorporaties.

6.5 Informatie over corporaties van andere partijen

Regelgeving

Woningwet art. 61, lid 3 en art. 61b, lid 3 en 4

Toelichting op de regelgeving

-

Hoofdpijn

De Autoriteit Woningcorporaties rapporteert jaarlijks in een toezichtbrief over de situatie en de risico's bij een corporatie (eind november op de website).

Het WSW bepaalt jaarlijks het borgingsplafond voor een corporatie (voor 1 juli; afschrift aan de gemeente). Daarnaast ontvangt de gemeente jaarlijks overzichten van de door haar geborgde leningen (begin van het jaar) en krijgt de gemeente bericht van nieuwe geborgde leningen zodra deze zijn of worden afgesloten.

Vanuit de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland worden eens per vier jaar visitaties georganiseerd. De rapporten zijn op internet te vinden (Woningwet.svwn.nl).

Branchevereniging Aedes zet in Corporatie in perspectief het presteren van een corporatie af tegen een referentiegroep en de gehele sector (jaarlijks op de website Woningwet.aedes.nl).

Aandachtspunten

Meer informatie over de informatiestromen is te vinden in de handreiking Inzicht in de financiële situatie van woningcorporaties.

7 Organisatorische veranderingen bij een corporatie

7.1 Een nieuwe corporatie

Regelgeving

Woningwet art. 19

BTIV art. 5-6

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 2.2

Hoofdlijn

Een vereniging of stichting die uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting wil gaan werken kan de minister verzoeken om toelating binnen het stelsel van de volkshuisvesting. Daarbij moet worden aangegeven in welke gemeente zij zich wil gaan vestigen en in welke gemeenten zij feitelijk werkzaam wil zijn. De minister vraagt deze gemeenten en de betrokken huurdersorganisatie(s) vervolgens om een zienswijze. De zienswijzen worden door de minister betrokken bij het nemen van een besluit.

Aandachtspunten

-

7.2 Intrekking van de toelating en ontbinding van een corporatie

Regelgeving

Woningwet art. 19, 20

BTIV art. 7

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 2.2

Hoofdlijn

De minister kan de toelating intrekken indien de corporatie niet langer uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is of haar financiële middelen daarvoor inzet, of wanneer de corporatie het belang van de volkshuisvesting grote schade berokkent of op korte termijn zal berokkenen. Vervolgens verzoekt de minister de rechter om ontbinding van de corporatie. Het vastgoed wordt daarna verkocht. Voor gemeenten is in deze procedure geen formele rol weggelegd.

Aandachtspunten

-

7.3 Fusie van corporaties

Regelgeving

Woningwet art. 53

BTIV art. 91 t/m 99

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 2.5.1

Hoofdlijn

In geval van fusie van corporaties vindt overleg plaats met de gemeente(n) waarin de corporaties gevestigd zijn en feitelijk werkzaam zijn. De gemeente geeft een zienswijze op het verzoek aan de minister om toestemming voor een fusie.

Aandachtspunten

In het BTIV wordt meer in detail ingegaan op de gang van zaken bij een voorgenomen fusie. Bovendien biedt het BTIV de mogelijkheid tot verdere uitwerking in een ministeriële regeling (maar er zijn nog geen nadere voorschriften gegeven). Tot de onderwerpen van overleg met de gemeente behoren de motieven voor de fusie, de gevolgen voor de huurders, de bijdrage aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en voor de overige belanghebbenden.

Indien een gemeente negatief adviseert over een fusie, geeft de fuserende corporatie daarop een onderbouwde reactie. Ook die gaat met het verzoek om toestemming voor de fusie naar de minister. Overigens hebben ook huurdersorganisaties een bindend adviesrecht bij fusies.

7.4 Splitsing van een corporatie

Regelgeving

Woningwet art. 53

BTIV art. 100

Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 art. 2

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 2.5.1

Hoofdlijn

In geval van splitsing van een corporatie vindt overleg plaats met de gemeente(n) waarin de corporatie is gevestigd en feitelijk werkzaam is. De gemeente geeft een zienswijze op het verzoek aan de minister om toestemming voor een splitsing.

Aandachtspunten

Het kan gaan om zuivere splitsing (de bestaande rechtspersoon verdwijnt en er komen twee of meer nieuwe corporaties voor in de plaats) of afsplitsing (een deel van het bezit gaat over naar een of meer nieuwe corporaties). De splitsingsprocedure verloopt grotendeels gelijk aan de fusieprocedure.

Voor de goede orde: het gaat hier dus niet om een splitsing in het kader van de juridische scheiding tussen DAEB en niet-DAEB taken.

7.5 Het aangaan van verbindingen door een corporatie

Regelgeving

Woningwet art. 21, 21a, 21b

BTIV art. 8-12

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 2.5.4

Hoofddij

Het aangaan van verbindingen van een corporatie vereist goedkeuring door de minister. De zienswijzen van de gemeenten waarin de corporatie of die verbinding feitelijk werkzaam is moeten worden meegestuurd met het verzoek om goedkeuring.

Aandachtspunten

Onder 'verbinding' wordt verstaan dat een corporatie deelneemt in een naamloze of besloten vennootschap. Indien er sprake is van meer dan 50% van de aandelen is de verbinding een dochteronderneming. Dochters vallen onder het toezicht van de toezichthouder, zij het dat dit toezicht achteraf is. Overigens hebben huurdersorganisaties een bindend adviesrecht bij het aangaan van verbindingen.

8 Borging van leningen van een corporatie

Regelgeving

Woningwet art. 21f

BTIV art. 18

Toelichting op de regelgeving

-

Hoofdlijn

Leningen die corporaties aantrekken om DAEB activiteiten te financieren kunnen worden geborgd door de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Mocht een corporatie niet in staat zijn om geborgde leningen af te lossen en dus failliet dreigt te gaan, dan zijn er afspraken over de betaling via het WSW. Borging vindt plaats in drie schillen:

- In eerste instantie wordt een beroep gedaan op eigen tegoeden van het WSW.
- Vervolgens kan WSW een bedrag innen bij de corporaties die deelnemen in het WSW.
- Ten slotte kan WSW renteloze leningen opvragen bij Rijk (50%) en gemeenten (50%).

De borging door WSW is grotendeels privaatrechtelijk geregeld in de statuten van het WSW en in overeenkomsten tussen WSW en Rijk, VNG, gemeenten en corporaties. Bij elke geborgde lening wordt aangegeven welke gemeente als achtervang dient. Indien noodzakelijk wordt de gemeentelijke achtervang voor de helft verdeeld over alle gemeenten en voor de helft neergelegd bij de zogenaamde schadegemeente.

Aandachtspunten

Als een gemeente borg staat voor een lening aan een corporatie, gebeurt dit op basis van een achtervangovereenkomst. Dit kan per lening worden geregeld (de gemeente tekent dan als vierde partij de leningovereenkomst, naast de corporatie, de bank en het WSW). Veel gemeenten hebben echter een generieke achtervangovereenkomst met het WSW, al dan niet gelimiteerd per corporatie, in de tijd of tot een maximum bedrag (de gemeente tekent dan niet de aparte leningovereenkomsten).

Tot nu toe heeft het WSW nog geen beroep op de achtervang van Rijk en gemeenten hoeven te doen.

9 Toezicht op en sanering van een corporatie

9.1 Extern toezicht op een corporatie

Regelgeving

Woningwet art. 60, 61, 61a, 61b, 61c

BTIV art. 121

Toelichting op de regelgeving

Memorie van toelichting inzake de herzieningswet, 20 juni 2014, paragraaf 4

Nota van toelichting BTIV paragraaf 5.1 en 5.7

Hoofddijn

De minister is eindverantwoordelijk voor het toezicht op corporaties, zowel financieel als volkshuisvestelijk. De bevoegdheden worden gemandateerd aan de Autoriteit woningcorporaties. Daarbinnen worden het financieel en volkshuisvestelijk toezicht organisatorisch van elkaar gescheiden. De toezichthouders formuleren hun eigen toezichtvisie, toezichtarrangement, uitvoeringsregels en werkprogramma. Het jaarwerkplan van de Autoriteit moet worden goedgekeurd door de minister. Toezichtrapporten worden, nadat de minister hierop kan reageren, door de Autoriteit openbaar gemaakt.

Aandachtspunten

De gemeente heeft geen formele rol in het toezicht.

Het toezicht richt zich op de volgende onderwerpen:

- Rechtmatigheid van het handelen en nalaten
- Governance en integriteit van beleid en beheer
- Behoud van de financiële continuïteit
- Beschermen van het maatschappelijk bestemd vermogen
- Solvabiliteit en liquiditeit
- Kwaliteit van het financieel risicomanagement, financieel beheer, financiële aansturing en financiële verantwoording
- De compensatie.

9.2 Aanwijzing aan een corporatie

Regelgeving

Woningwet art. 61d, 61e, 61f, 61g

Toelichting op de regelgeving

-

Hoofddijn

De minister kan in het belang van de volkshuisvesting een corporatie een aanwijzing geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten. De minister kan een of meer gemeenten vragen om een zienswijze over een voorgenomen aanwijzing te geven.

Aandachtspunten

-

9.3 Sanering van een corporatie

Regelgeving

Woningwet art. 29, 57, 58, 59

BTIV art. 111-112

Toelichting op de regelgeving

Memorie van toelichting inzake de herzieningswet, 20 juni 2014, paragraaf 5

Nota van toelichting BTIV paragraaf 5.4

Hoofddijn

De minister kan besluiten een corporatie te saneren. Dat kan wanneer volgens het bestuur van de corporatie de financiële middelen ontbreken om haar werkzaamheden voort te zetten, of op basis van andere signalen, bijvoorbeeld van de raad van toezicht, het WSW of de Autoriteit woningcorporaties. De minister vraagt het WSW om advies of krijgt ongevraagd advies van het WSW over de noodzaak tot sanering en de inhoud van een saneringsplan. De werkzaamheden rond de sanering worden door de minister gemandateerd aan het WSW.

Indien een besluit tot sanering is genomen, kan een corporatie in aanmerking komen voor saneringssteun.

De rol van de gemeente is beperkt: over het saneringsplan voert de minister overleg met de betrokken gemeenten; saneringssteun wordt alleen verstrekt indien het verrichten of voortzetten van de werkzaamheden volgens de gemeenten noodzakelijk is voor het in stand houden van voldoende woongelegenheden.

Aandachtspunten

In geval van sanering is het doel niet het voortbestaan van de corporatie zelf, maar de voortzetting van de DAEB werkzaamheden. Dat kan eventueel betekenen dat deze worden overgenomen door een andere corporatie. In het kader van de sanering wordt gekeken naar besparingen in de bedrijfsvoering, verhoging van huuropbrengsten, verplicht afstoten van aandelen in verbindingen en verkoop van vastgoed (met name niet-DAEB). Voorafgaand aan de daadwerkelijke sanering kan de minister een aanwijzing geven voor maatregelen om de schade te beperken. Bijvoorbeeld door een verplichting om vastgoed af te stoten. Saneringssteun kan ook worden ingezet voor voortzetting van de DAEB werkzaamheden door een andere corporatie.

10 Overige regelingen

10.1 Afspraken over sloop en het treffen van ingrijpende voorzieningen

Regelgeving

Woningwet art. 55b

Toelichting op de regelgeving

-

Hoofddijn

Een corporatie stelt een reglement op over sloop en het treffen van ingrijpende voorzieningen en de betrokkenheid van de bewoners daarbij. Over dat reglement overlegt de corporatie met de gemeente en met huurdersorganisaties.

Aandachtspunten

Met dit reglement wordt bedoeld een sociaal plan, waarin onder meer wordt vastgelegd hoe de communicatie met huurders verloopt, hoe er met herhuisvesting wordt omgegaan en wat de financiële consequenties voor de huurder zijn. De Woonbond heeft hiervoor een model ontwikkeld: http://wka-centrum.nl/files/2014/05/Model_Sociaal_Plan.pdf

10.2 Voorleggen van besluiten aan de huurder

Regelgeving

Woningwet art. 21e

Toelichting op de regelgeving

-

Hoofddijn

Corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten kunnen besluiten ter raadpleging voorleggen aan de huurder.

Aandachtspunten

Dit artikel is onder meer bedoeld om de corporatie een wettelijke mogelijkheid te bieden om bepaalde besluiten, naast de traditionele weg van het overleg met de huurdersorganisaties, rechtstreeks voor te leggen aan de individuele huurders door middel van bijvoorbeeld een klantenpanel of een digitale raadpleging. Dat zou de gemeente natuurlijk ook kunnen doen voorafgaand aan het definitief vaststellen van haar volkshuisvestingsbeleid. Zowel gemeenteraden als colleges van B&W kunnen besluiten ter raadpleging voorleggen aan de huurder.

10.3 Vervreemding van onroerend goed

Regelgeving

Woningwet art. 27

BTIV art. 22-27

Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 art. 9-12

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 2.5.2

Nota van toelichting Regeling onder "Verkoop van woningen en ander vastgoed"

Hoofdpijn

Voor verkoop van onroerend goed aan derden heeft een corporatie vaak vooraf toestemming van de minister nodig. In dat geval wordt de zienswijze gevraagd van de gemeente waar de woning of het gebouw ligt. Voor de verkoop van sociale huurwoningen aan bewoners is meestal geen toestemming van de minister nodig. Over de verkoop van onroerend goed kan de gemeente prestatieafspraken met de corporatie maken.

Aandachtspunten

Onder vervreemding wordt behalve verkoop ook ruil, splitsing of schenking verstaan.

De minister toetst een verkoop aan derden onder meer op het belang voor de volkshuisvesting en op integriteit van de beoogde koper (BTIV art. 25). De minister kan in geval van (dreigende) sanering van een corporatie het bepaalde in BTIV art. 25 (waaronder een zienswijze van de gemeente) buiten toepassing laten.

In een aantal gevallen is geen goedkeuring vereist (BTIV art. 24), bijvoorbeeld:

- Verkoop van woningen of maatschappelijk vastgoed aan een corporatie;
- Verkoop van een woning aan iemand die er zelf gaat wonen tegen ten minste 90% van de leegwaarde of WOZ-waarde;
- Verkoop van een woning tegen een lagere waarde dan 90% onder extra voorwaarden, gericht op het stimuleren van eigen woningbezit;
- Verkoop van maatschappelijk vastgoed aan de huurder tegen minimaal de leegwaarde of WOZ-waarde;
- Verkoop van andere onroerende zaken dan woningen of maatschappelijk vastgoed.

Voornemens voor verkoop van woningen (ten behoeve van eigen bewoning maar ook aan derden) horen thuis in de prestatieafspraken. In het jaarlijkse bod van de corporatie aan de gemeente moeten de voornemens voor verkoop worden opgenomen, gespecificeerd per viercijferige postcode. In de prestatieafspraken wordt vervolgens vastgelegd waar partijen het over eens zijn geworden.

10.4 Inzet van middelen van andere corporaties (matching)

Regelgeving

Woningwet art. 42 lid 2

Dit artikel kan in een AMvB worden uitgewerkt, maar dat is niet gebeurd.

Toelichting op de regelgeving

Nota van toelichting BTIV paragraaf 6.3

Hoofdpijn

Het is mogelijk dat een corporatie middelen inzet ten behoeve van een andere corporatie.

Aandachtspunten

Op deze manier kan een rijkere corporatie een armere ondersteunen. In dit geval is het toegestaan dat de activiteiten ook buiten het eigen feitelijk werkgebied van de corporatie plaatsvinden.

10.5 Bouwen door de gemeente

Regelgeving

Woningwet art. 75

Toelichting op de regelgeving

-

Hoofdpijn

Een gemeente kan rechtstreeks van gemeentewege voorzieningen in het belang van de volkshuisvesting treffen. Indien de gemeente zelf woongelegenheden bouwt geschiedt dit slechts, indien aanneemelijk is, dat door het bouwen van woongelegenheden door corporaties niet voldoende in de woningbehoefte zal worden voorzien.

Aandachtspunten

Dit artikel uit de oude Woningwet blijft ook in de nieuwe Woningwet staan.