



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

HANDREIKING

Inzicht in de financiële situatie van woningcorporaties

2E HERZIENE DRUK



Colofon

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

Tekst eerste druk: 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, sectorspecialist Wonen BNG Bank

Leden klankbordgroep eerste druk: Gijs Hoofs, gemeente Delft; Art Klandermans, gemeente Amsterdam; Ingrid Pappot en Titia Witte, gemeente Amstelveen; Adriaan Sleeuwenhoek, 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

Tweede herziene druk, augustus 2016

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	16
4	Is de corporatie in staat volkshuisvestelijke ambities van de gemeente te realiseren?	18
4.1	Evalueren van jaarlijkse prestaties en maken nieuwe afspraken	18
4.2	Wat indien de corporatie ook in andere gemeenten werkzaam is?	19
4.3	Hoe stel ik vast welke bijdrage de corporatie kan leveren?	20
4.4	Keuzemogelijkheden voor de gemeente in prestatieafspraken	21
4.5	Prestatieafspraken en gebruik van de Transparantietool	24
4.6	Geschillenprocedure	26
	Bijlage I Begrippen en afkortingen	27
	Bijlage II Werking van het garantiestelsel	28
	Bijlage III Overzicht informatieverstrekking aan iedere gemeente, met tijdlijn	31
	Bijlage IV Samenvatting risicobeoordeling door WSW	42
	Bijlage V Toelichting op financiële ratio's	43
	Bijlage VI Geraadpleegde informatiebronnen	45

1 Waarom deze handreiking?

1.1 Achtergrond

Gemeenten en woningcorporaties zijn belangrijke partners bij het realiseren van het (lokale) volkshuisvestelijke beleid. Beide hebben belang bij het creëren van voldoende passend en kwalitatief goed aanbod voor de huidige en toekomstige bewoners. 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 Woningwet 2015 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 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 Woningwet 2015 en de AMvB (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting - BTIV) 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.

In de tweede druk wordt ingegaan op nieuwe ontwikkelingen en inzichten, zoals de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties en de Transparantietool van Aedes. Daarnaast zijn ervaringen verwerkt die VNG en BNG Bank hebben opgedaan in de cursus Financiën van woningcorporaties, die op diverse plaatsen is gegeven.

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. 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 externe toezicht op de corporaties over te nemen of opnieuw te doen. Met gebruik van deze gegevens kan de gemeente tot een gedegen woonvisie en vervolgens tot haalbare prestatieafspraken komen.

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.

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 Woningwet 2015, BTIV of afspraken 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. Rijk en gemeenten zijn weer de achtervang van het WSW. 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.). Ten slotte 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.¹

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:

-

¹ 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.

- *Waarom sta ik als gemeente in de achtervang?*

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?*²

Zonder achtervang van de gemeente worden door verminderde leencapaciteit 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.

- *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 totaalfinanciering doet (balansfinanciering) en leningen niet gekoppeld zijn aan objecten of projecten, kan de corporatie het antwoord op deze vraag niet verschaffen.³ 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 de 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. Redenen om dit te doen zijn 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. De gemeente kan met het WSW een gelimiteerde generieke achtervangovereenkomst sluiten, waarbij de limitering qua bedrag, tijd en corporatie (s) aansluit bij de gemaakte prestatieafspraken. Prestatieafspraken vervangen uiteraard niet de afspraken tussen gemeente en WSW!

2 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.

3 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.

- *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.

- *Hoe verantwoordt de gemeente het achtervangrisico voor borging van het WSW in de jaarrekening?*

De VNG ontwikkelt hiervoor binnenkort een standaard, in overleg met WSW, ministerie van BZK en de Commissie Besluit Begroting en Verantwoording.

2.3 Aandachtspunten voor mogelijke vervolgacties in relatie tot de achtervang

Minimaal jaarlijks heeft de gemeente overleg met de woningcorporatie om terug te blikken 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.⁴

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.

⁴ 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 (Woningwet 2015 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 staat:

- A Ratio's WSW
- B Oordeelsbrief Autoriteit
- C Indicatieve bestedingsruimte
- D Borgingsplafond van de corporatie
- E Jaarverslag van de corporatie.

A Ratio's WSW

Het WSW hanteert bij de risicobeoordeling van corporaties vijf ratio's. Deze helpen om snel inzicht te krijgen in de financiële positie van de corporatie. Het betreft:

- ICR (Interest Coverage Ratio, ofwel de rentedekkingsgraad)
- DSCR (Debt Service Coverage Ratio, de mate waarin rente en aflossing worden gedekt)
- LTV (Loan to Value, de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)
- Solvabiliteit (vermogensontwikkeling)
- Dekkingsratio.

De eerste vier ratio's worden tevens gehanteerd door de Autoriteit Woningcorporaties.⁵ In bijlage IV wordt nader ingegaan op de risicobeoordeling door het WSW. In bijlage V zijn de ratio's uitgebreid toegelicht. Hierin zijn onder meer definities en een toelichting op de betekenis van deze ratio's te vinden. Overigens kan het zijn dat de definities van de ratio's en daarmee ook de grenswaarden gaan wijzigen. In het Beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB stelt de Autoriteit Woningcorporaties enkele wijzigingen voor, die in het kader van de scheidingsvoorstellen zullen worden gebruikt.⁶ Eén van de wijzigingen betreft de vervanging in de definities van de bedrijfswaarde door de marktwaarde. Mogelijk worden die wijzigingen op een later moment verwerkt in de gegevens die corporaties op grond van het BTIV jaarlijks moeten aanleveren.

In onderstaande tabel zijn de normen en de vindplaats van deze ratio's samengevat.⁷ De Toezichtbrief van de Autoriteit Woningcorporaties, die in het overzicht als bron wordt genoemd, wordt medio 2016 samengevoegd met de Oordeelsbrief (zie hierna). In de toekomst gaat het WSW de ratio's rechtstreeks beschikbaar stellen, maar hoe en wanneer is nog niet bekend.

Ratio	Toelichting	Norm ⁸	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

5 WSW hanteert een andere definitie van de LTV (op basis van bedrijfswaarde) dan de Autoriteit Woningcorporaties (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde). De Autoriteit en WSW proberen nog dit jaar overeenstemming te bereiken over het werken met gelijke definities.

6 Autoriteit Woningcorporaties, Beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB, mei 2016.

7 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.

8 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.

Ratio	Toelichting	Norm ⁸	Bron
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 verschaffers van vreemd vermogen ⁹ .	≥ 20%	Toezichtbrief Autoriteit
Dekkings-ratio	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

B Oordeelsbrief Autoriteit

Corporaties ontvingen tot eind 2015 jaarlijks een Oordeelsbrief en een Toezichtbrief. De laatste brieven zijn van eind 2015 en afkomstig van de Autoriteit Woningcorporaties. De Toezichtbrief is gebaseerd op verantwoordingsgegevens over 2014.¹⁰ In 2016 worden de brieven gecombineerd tot één Oordeelsbrief, die medio november verschijnt. Hierna wordt het onderscheid tussen de twee brieven nog gehanteerd, op basis van de brieven van eind 2015.

In de Oordeelsbrief wordt ingegaan op:

- het oordeel over de financiële positie van de corporatie indien deze onder verscherpt toezicht van de Autoriteit woningcorporaties staat of wordt gesaneerd. In andere gevallen wordt voor het financiële oordeel naar de Toezichtbrief verwezen;
- 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.

De Autoriteit beoordeelt de jaarstukken van de corporatie, de gegevens uit de Verantwoordingsinformatie (dVi) en de Prospectieve informatie (dPi).

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.

In de Toezichtbrief rapporteert de Autoriteit over haar bevindingen op basis van het risicogericht en continu toezicht. 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. Voor-

⁹ 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 balanstotaal. De Woningwet 2015 schrijft voor dat corporaties hun jaarrekening vanaf 2016 baseren op een waardering op marktwaarde in verhuurde staat (artikel 35 Woningwet 2015 en artikel 29 BTIV).

¹⁰ U vindt de brieven op: www.cfv.nl/corporaties (toezichtbrief) en www.ilent.nl (oordeelsbrief).

beelden zijn monitoringsafspraken of het maken van een verbeterplan. Woningcorporaties met een verhoogd risico worden door de Autoriteit woningcorporaties onder verscherpt toezicht gesteld.

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

C Indicatieve bestedingsruimte

In artikel 38 BTIV en paragraaf 6.4 van de toelichting op het BTIV is opgenomen dat lokale partijen jaarlijks voor 1 juli 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. Dit wordt ook wel indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties genoemd.

De minister levert aan gemeenten en huurdersorganisaties de indicatieve bestedingsruimte per corporatie per gemeente. De indicator is uitgedrukt in drie categorieën:

1. Investeringsruimte in nieuwbouw.
2. Investeringsruimte in renovatie en duurzaamheid.
3. Huurmatiging.

De reden voor deze driedeling is dat de financiële ruimte op verschillende manieren kan worden ingezet. De wijze van besteding heeft verschillende consequenties voor de toekomstige kasstromen en balans van de corporatie.

De berekening is gebaseerd op de laatst beschikbare dVi en dPi van de corporatie. Dat wil zeggen dat de indicatieve bestedingsruimte zoals die in juni 2016 wordt geleverd, is gebaseerd op de dVi die corporaties medio 2015 hebben ingeleverd – dus over het verslagjaar 2014 – en op de dPi die corporaties eind 2015 hebben ingeleverd – dus over de voorgenomen werkzaamheden vanaf 1 januari 2016. Dus het uitgangspunt is dat projecten die al in de dPi staan doorgaan en gefinancierd worden. De indicator geeft aan of daar bovenop extra investeringen mogelijk zijn. Bij de berekeningen wordt ervan uitgegaan dat die extra investeringen in 2017 worden gedaan.

Bij de berekening van de indicator wordt voor vijf jaar voor elk van de drie investeringscategorieën berekend hoeveel bestedingsruimte er nog is, tot het moment dat de grens van één van de vijf WSW-ratio's wordt bereikt. De ratio die als eerste wordt overschreden is bepalend voor de extra bestedingsruimte.¹¹

Ten slotte wordt de financiële ruimte per categorie naar rato van het aantal DAEB-woningen verdeeld over de gemeenten waarin de corporatie bezit heeft. Zo ontstaat een globaal inzicht in de investeringscapaciteit per gemeente.

Per bestedingscategorie zijn aannames gedaan. Bijvoorbeeld wat een gemiddelde nieuwe sociale huurwoning kost, hoe hoog de huurprijs is, welke kosten voor beheer jaarlijks worden gemaakt en wat de levensduur is.

In juni 2016 is voor het eerst de indicatieve bestedingsruimte door de minister bepaald. De resultaten zijn te vinden op <http://www.woningwet2015.nl/indicatieve-bestedingsruimte-woningcorporaties>.

¹¹ Naast de vijf ratio's gelden nog twee criteria: per corporatie is een maximale borging van € 3,5 miljard mogelijk en per gemeente is een maximale borging van 100% van de WOZ-waarde van het geborgde bezit toegestaan.

Rijssen-Holten			
Woningcorporatie	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
De Goede Woning Rijssen	27.800	22.100	840
Stichting Habion	292	199	8
Stichting Mooiland	405	322	13
Stichting Vestia	0	0	0
Stichting Viverion	41.000	32.700	1.530
<i>Bedragen in duizenden euro's.</i>			

In Rijssen-Holten kan Viverion een bedrag van € 41.000.000 uitgeven aan nieuwbouw. Bij een gemiddelde kostprijs van € 150.000 voor een nieuwbouwwoning zou Viverion hiervan 273 woningen kunnen financieren.

Deze corporatie heeft ook in andere gemeenten woningbezit. Deze informatie is op dezelfde website te vinden in een excelbestand, waar de gegevens per gemeente en per corporatie zijn te vinden.

Woningcorporatie	Gemeente	Aantal DAEB-woonegelegenheden	Nieuwbouw (€ dzd.)	Verbetering (€ dzd.)	Huurlkorting (€ dzd.)
Stichting Viverion	Hof van Twente	2.052	49.800	39.700	1.850
Stichting Viverion	Lochem	1.740	42.200	33.600	1.570
Stichting Viverion	Rijssen-Holten	1.691	41.000	32.700	1.530

Uit deze tabel blijkt dat Viverion in Rijssen-Holten 1.691 Daeb-woningen bezit en daarnaast woningen heeft in twee andere gemeenten. Als je de drie gemeenten optelt, kan Viverion indicatief € 133 miljoen extra aan nieuwbouw uitgeven, binnen de berekende marges.

Tot zover het voorbeeld. Indien er geen financiële ruimte is voor extra's ten opzichte van de dPi, of wanneer de corporatie nu al niet aan de ratio's voldoet, is de indicatieve bestedingsruimte voor elke categorie op nul gezet.

Grosso modo blijkt bij het bepalen van de investeringsruimte voor nieuwbouw en renovatie de LTV het meest beperkend te zijn: de grens dat leningen niet meer dan 75% van de bedrijfswaarde mogen bedragen wordt veelal als eerste bereikt. Bij het bepalen van de ruimte voor huurmatiging is de ICR en in mindere mate de LTV beperkend. Dat komt doordat er extra leningen nodig zijn om de huurmatiging te financieren. Daardoor moet er meer rente worden betaald.

Bij de berekende indicatieve bestedingsruimte vallen de nodige kanttekeningen te plaatsen:

- De omstandigheden zijn veranderd ten opzichte van de ingeleverde dPi (bijvoorbeeld: de rente ontwikkelt zich anders dan die welke ten grondslag ligt aan de dPi-berekeningen).
- De extra investeringen die de corporatie gaat doen wijken af van de in de berekening gehanteerde kengetallen (bijvoorbeeld omdat de stichtingskosten op een specifieke locatie anders zijn).
- De corporatie wil een extra marge hanteren ten opzichte van de WSW-grenzen.
- Als al het geld inderdaad in 2017 zou worden ingezet, is er de jaren daarna nauwelijks meer investeringsruimte.
- Uitgangspunt van de berekeningen is dat de investeringscapaciteit volledig wordt ingezet voor de DAEB.
- Het WSW kijkt bij de borging van leningen niet alleen naar de vijf ratio's, maar ook naar andere aspecten (zie bijlage IV).
- De verdeling over gemeenten houdt geen rekening met kenmerken van de vastgoedportefeuille van de corporatie in de verschillende gemeenten. De behoefte aan investeringen in nieuwbouw en woningverbetering kan verschillen tussen gemeenten.

De corporatie kan zelf gegronde motieven hebben om de indicatieve bestedingsruimte 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 indicatieve bestedingsruimte 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, huurdersorganisatie 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.

Aedes heeft een 'transparantietool' gemaakt, 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. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 4.5.

D Borgingsplafond van de corporatie

De gemeenten ontvangen jaarlijks informatie over het borgingsplafond van iedere corporatie die actief is in de gemeente en die WSW-deelnemer¹² 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. 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 worden afgebouwd.¹³ 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

¹² De meeste corporaties zijn WSW-deelnemer.

¹³ 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).

en de Autoriteit woningcorporaties doen dit al grondig en rapporteren hierover in hun overzichten respectievelijk Oordeelsbrief.

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 verschafters 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 verschafters 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 sec '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 Corporatie in Perspectief (zie bijlage III).

LTV is te hoog (> 75%) en/of S is te 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 schuldpositie van de corporatie 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 en wordt de Transparantietool van Aedes toegelicht. Ten slotte 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 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-publicatie Corporatie in Perspectief geeft aan hoe de corporatie heeft gepresteerd ten opzichte van de branche en referentiegroep. De gegevens zijn afkomstig uit dVi en dPi;
- De Aedes Benchmark vergelijkt corporaties op een aantal aspecten. De gegevens komen uit diverse bronnen, waaronder enquêtes onder de deelnemende corporaties.

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 bestedingsruimte die zij ontvangen van de Minister op voorhand een 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.¹⁴

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 oordeelsbrief en de indicatieve bestedingsruimte 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 gemeente¹⁵ 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 geprognosticeerde 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.
- Hieruit volgt dat op basis van de geprognosticeerde kasstromen de corporatie voor y procent projecten in de gemeente heeft geprognosticeerd.

¹⁴ Via <http://www.corpodata.nl/gegevensopvraag/opendata> is een groot deel van de dVi-gegevens als open data beschikbaar. In de toekomst worden hier ook dPi-gegevens aan toegevoegd.

¹⁵ 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. Pas na realisatie van de scheiding DAEB / niet-DAEB worden ook de leningen verdeeld.

- 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. Voor de indicatieve bestedingsruimte wordt een verdeling op basis van het aantal DAEB-woningen gebruikt.

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?

In de woonvisie legt de gemeente vast wat zij van de corporatie verwacht. In het 'bod' geeft de corporatie aan hoe zij bijdraagt aan de realisatie van de gemeentelijke doelstellingen. Indien het 'bod' volgens de gemeente ontoereikend is, blijkt in eerste instantie uit de indicatieve bestedingsruimte (zie paragraaf 3.2 onder C) of er ruimte is om meer te vragen.

Vervolgens gaat het erom dat, wanneer de corporatie voldoende plannen heeft om de ambities waar te maken, er 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.¹⁶

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.

¹⁶ 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 Keuzemogelijkheden voor de gemeente in prestatieafspraken

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 legt de gemeente de prijs van de verschillende functies en de te hanteren methode voor het bepalen van de grondprijs vast. De hoofdregel is dat gemeentelijke 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.¹⁷

Garanties op leningen

De gemeente kan zich garant stellen voor leningen die worden aangetrokken door corporaties. Hetzij door gebruik te maken van de garantstelling via het WSW. Hetzij door zelf (voor 100%) garant te staan.

Leningen

Een gemeente zou zelf leningen kunnen verstrekken aan een corporatie. Overigens moet het WSW toestemming geven voor gemeentelijke leningen aan corporaties als het betreffende complex als onderpand aan het WSW is gegeven.

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).

Gewenste niet-DAEB activiteiten

Op grond van de Woningwet 2015 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. Zie hiervoor <http://www.woningwet2015.nl/kennisbank/niet-daeb/markttoets/markttoets-door-gemeente>.

Het uitgangspunt is dat deze investeringen door toegelaten instellingen op marktconforme uitgangspunten verricht en ongeborgd gefinancierd worden.¹⁸

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.

¹⁷ 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 terugbetalplicht 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.

¹⁸ 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.

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 marktconform¹⁹ 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 het project om die reden opnieuw ook aan de markt moeten voorleggen.

Woningbouwlocaties

Veel gemeenten hebben zelf locaties in bezit of kunnen deze verwerven ten behoeve van woningbouw. Indien er ook sociale woningbouw gewenst is, kan de gemeente de locatie verkopen aan een corporatie. De gemeente kan ook met een commerciële ontwikkelaar afspraken maken over een percentage sociale woningbouw dat op een locatie gerealiseerd dient te worden (privaatrechtelijk of via een exploitatieplan). De ontwikkelaar maakt vervolgens afspraken met een corporatie over de realisatie en afname van de sociale woningbouw.

Woningaanbod 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 tot ontwikkeling komen waarmee ze het aanbod kan beïnvloeden. Met deze instrumenten en via gronduitgifte kan de gemeente ook de planning van woningbouwlocaties beïnvloeden.

Huisvestingsverordening

De gemeente kan in geval van schaarste op (delen van) de woningmarkt 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;
- een urgentieregeling;
- wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad.

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

¹⁹ 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.

zin. Door investeringen in openbare ruimte, voorzieningen of leefbaarheid te plegen of juist uit te stellen (of niet te doen).

Huurprijsbeleid

De woningcorporatie is bij het vaststellen van de huurprijs gehouden aan het landelijke huurprijsbeleid. 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. Bij vrijkomende woningen kunnen huren worden geharmoniseerd (verhoogd tot de streefhuur). De streefhuur kan worden uitgedrukt als een percentage van de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Het is mogelijk om een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.

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

In 2017 wordt een onderscheid in DAEB en niet-DAEB bezit aangebracht. De corporatie doet hiervoor een voorstel. De gemeente moet een zienswijze op het voorstel geven (evenals de huurdersorganisatie). De Autoriteit Woningcorporaties neemt daarna een besluit.

Ook na de initiële scheiding kan de corporatie 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.

Verkoop bestaand bezit

De corporatie kan besluiten bestaand bezit te verkopen. Voornemens voor verkoop van sociale huurwoningen maken onderdeel uit van het 'bod' van de corporatie en van de prestatieafspraken. Voor sommige verkopen is toestemming van de minister vereist. 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. Verkoop levert op korte termijn geld op, maar leidt op langere termijn tot minder huuropbrengsten.

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 leningen voor dergelijke 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.²¹

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

²¹ 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.

Andere doelstellingen rond de woningkwaliteit

Behalve beleid om duurzaamheid te bevorderen kan de gemeente andere kwaliteitsdoelstellingen bevorderen. Bijvoorbeeld de realisatie van levensloopbestendige woningen of behoud van stedenbouwkundige of architectonische kwaliteiten. Dergelijke maatregelen kosten op korte termijn geld, maar kunnen op langere termijn kasstromen genereren.

Verlaging van de bedrijfslasten van de corporatie

Er kunnen redenen zijn om in de gesprekken over prestatieafspraken de bedrijfslasten ter discussie te stellen. Bijvoorbeeld wanneer uit vergelijking met andere corporaties blijkt dat deze hoger dan gemiddeld zijn. De laatste jaren hebben veel corporaties daar al aanzienlijke besparingen op behaald.

Aflossen van leningen

Eén van de grote kostenposten van een corporatie is het betalen van rente en aflossing. Door leningen af te lossen of door leningen met een hoge rente in te ruilen voor leningen met een lagere rente komt er geld vrij.

Woningmarktregio en ontheffingen

Na de vorming van woningmarktregio's in de tweede helft van 2016 zal blijken dat een aantal corporaties woningbezit buiten de kernregio heeft. Het is de vraag of zij voor deze gemeenten een ontheffing zullen aanvragen, zodat zij volledig actief kunnen blijven. Bovendien zullen binnen de kernregio corporaties actief zijn, die nog niet in iedere gemeente in de regio bezit hebben. Dit biedt kansen voor gemeenten om projecten te realiseren met nieuwe aanbieders. Dat is vooral interessant wanneer de 'eigen' corporaties weinig kunnen of willen investeren.

4.5 Prestatieafspraken en gebruik van de Transparantietool

In de Woningwet 2015 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 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 Woningwet 2015 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.

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?
- Investerings in niet-DAEB te verlagen of juist te verhogen?
- Meer of minder woningen verkopen?
- Meer of minder woningen liberaliseren?
- Behoeftte aan woningen voor specifieke doelgroepen?

In paragraaf 3.2 is ingegaan op de indicatieve bestedingsruimte van de corporatie. Die biedt inzicht in eventuele extra mogelijkheden voor de corporatie. De financiële consequenties van extra investeringen of van huurmatiging kunnen worden bepaald met behulp van de Transparantietool van Aedes.²² Aedes stelt deze beschikbaar aan corporaties. Zij vullen de basisgegevens in en kunnen de tool vervolgens beschikbaar stellen aan de gemeente en de huurdersorganisatie om varianten door te rekenen. De basisgegevens komen uit de meerjarenbegroting van de corporatie. Het zijn dezelfde gegevens die ten grondslag liggen aan de laatste dPi. De tool is ingericht op het maken van doorrekeningen op het niveau van de gehele corporatie. Dus niet op het niveau van de gemeente.

De transparantietool kan op verschillende momenten worden ingezet. Bij het maken van prestatieafspraken, maar ook eerder, wanneer de corporatie het 'bod' aan gemeente en huurdersorganisatie voorbereidt. Aedes adviseert om de tool al in dit voorbereidende stadium te gebruiken en de externe partijen bij het maken van het 'bod' te betrekken.

Aedes raadt corporaties aan om eerst intern de tool uit te proberen. Naast de voorkeursvariant (het beleid zoals vastgelegd in de meerjarenbegroting en dPi) kunnen varianten worden ingevoerd. Het gesprek met belanghouders (gemeente en huurdersorganisatie) moet volgens Aedes in minimaal drie ronden worden gevoerd. In een informerende ronde worden belanghouders op de hoogte gebracht van de wijze waarop de corporatie sturing geeft, zowel financieel als volkshuisvestelijk. In de verkennende ronde worden de opgaven verkend. De dilemma's worden besproken. De voorkeursvariant wordt met behulp van de Transparantietool gepresenteerd. Mogelijke varianten en de effecten daarvan worden in beeld gebracht. Er wordt gediscussieerd over verschillen in zienswijzen over de opgaven, de gewenste prestaties of effecten. In de concluderende ronde gaat het over de beleidskeuzen, met als doel om een breed draagvlak te verwerven.

In de Transparantietool kunnen variaties in beleid worden aangebracht:

- Huurbeleid: jaarlijkse huuraanpassing; streefhuurniveau; wel of geen huurharmonisatie.
- Investerings en verkoop: meer of minder nieuwbouw, sloop, renovatie, energiebesparende maatregelen, toegankelijkheidsmaatregelen.
- Leefbaarheidsuitgaven: aanpassing van het bedrag per woning.
- Onderhoudsuitgaven en bedrijfslasten: aanpassing van het bedrag per woning.

Het is mogelijk om in de Transparantietool drie deelportefeuilles te onderscheiden, waarvoor verschillende uitgangspunten worden gehanteerd. Bijvoorbeeld drie regio's of drie kernen. Een verdere differentiatie (naar complex of zelfs per woning) kan eventueel ook.

In grafieken laat de Transparantietool zien hoe de effecten van het beleid uitwerken op de woningvoorraad en op het vrijkomend aanbod. Daarbij wordt 10 jaar vooruit gekeken. Naast elkaar worden gepresenteerd: het 'voorkeursbeleid', een 'beleidsalternatief' en de 'wensportefeuille'. Er zijn verschillende grafieken: met aantallen woningen naar huurprijs, type en energielabel. Het vrijkomend aanbod naar huurprijs is voor vijf jaar in beeld gebracht. De grafieken worden ook per deelportefeuille

²² De informatie over de Transparantietool is gebaseerd op Hoe werkt de Transparantietool? Gesprekshandleiding, Aedes, Ortec Finance en RIGO, april 2016; en op Transparantietool, Technische handleiding voor corporaties kleiner dan 12.000 vhe, Aedes en RIGO, april 2016.

getoond, wanneer zo'n onderscheid is aangebracht. Bovendien kunnen de portefeuille- en aanbodef-
ecten per gemeente worden getoond.

De financiële effecten van beoogde veranderingen in de omvang, kwaliteit en prijs van de voorraad worden met behulp van de Transparantietool bepaald. Daarbij worden de financiële ratio's van het WSW in beeld gebracht voor de komende vijf jaar. De tool biedt de mogelijkheid dat een corporatie de normen aanscherpt ten opzichte van het WSW. Op die manier is er minder investeringsruimte, maar wat meer marge voordat de corporatie financieel in de gevarezone komt.

Al met al is de Transparantietool een waardevolle aanvulling op de indicatieve bestedingsruimte door de minister. In gesprekken tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie biedt de tool inzicht in de consequenties van beleidskeuzen, zowel volkshuisvestelijk als financieel. Als de corporatie zelf al niet voorstelt om de Transparantietool te gebruiken, kan de gemeente hiernaar vragen. De Woonbond en de VNG onderschrijven dan ook de waarde van gebruik van de Transparantietool. Op basis van de ervaringen de komende tijd zal Aedes de tool evalueren en zo mogelijk verbeteren. Ook ervaringen van gemeenten zijn daarbij welkom.

Ten slotte nog even terug naar de prestatieafspraken. Los van de uitkomsten van de indicatieve bestedingsruimte en de Transparantietool is het verstandig 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

4.6 Geschillenprocedure

Indien het overleg over te maken prestatieafspraken vastloopt en er dus geen prestatieafspraken kunnen worden gemaakt kan de gemeente, maar ook de corporatie of de huurdersorganisatie, een geschil dat aan het tot stand komen van die afspraken in de weg staat, schriftelijk en onderbouwd ter behandeling voorleggen aan de minister. De minister doet vervolgens een bindende uitspraak. De minister zal zich hierbij eerst laten adviseren door een paritair samengestelde adviescommissie (artikel 40 BTIV). De minister zal in zo'n geval (in het licht van de woonvisie) vaststellen of de gemeente de corporatie niet heeft overvraagd. Indien de corporatie voldoende financiële ruimte heeft en de gemeente een redelijk appel doet op de corporatie kan de minister vaststellen dat de corporatie niet in redelijkheid bijdraagt aan het gemeentelijk beleid.

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.

²³ De Woningwet 2015 (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.

Bijlage I Begrippen en afkortingen

Achtervang bij WSW	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, mits de gemeente een actuele woonvisie heeft.
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, op basis van de ingediende dPi. 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.
Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties	Een indicatie van de mogelijke extra financiële ruimte voor volkshuisvestelijke inspanningen van een corporatie. De minister van BZK levert jaarlijks een indicatie per corporatie per bezitsgemeente.
Niet-DAEB	Niet-DAEB zijn activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting in lijn met art 45. Woningwet 2015. Het gaat bijvoorbeeld om woningen met een huur boven de liberalisatiegrens, dan wel die voor de vrije verkoop bestemd zijn.
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.
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 op de kapitaalmarkt. 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 Woningwet 2015 uitgebreid en de commissarissen moeten (evenals de bestuurders) een 'fit en proper' test afleggen.

Daarnaast heeft de sector met invoering van de Woningwet 2015 een externe toezichthouder gekregen: de Autoriteit woningcorporaties, 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 Woningwet 2015 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.

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.³ 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.

³ Uitgezonderd leningen voor tijdelijke liquiditeitssteun.

Bijlage III Overzicht informatieverstrekking aan iedere gemeente, met tijdslijn

III.1 Overzicht

Veel van de hierna genoemde bronnen worden (ook) ontsloten via <http://woningwet2015.nl/handige-links>.

Informatie	Van	Beknorte inhoud	Ten behoeve van / Wat kan ik uit de informatie afleiden?	(Uiterste) tijdstip van aanlevering
Leningen-overzicht	WSW	Dit overzicht geeft inzicht in de geborgde leningen door het WSW waarvoor de gemeente achtervanger 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 leningsovereenkomst; • 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)
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	Wisselend (na controle van de dPi door WSW)

Informatie	Van	Beknopte inhoud	Ten behoeve van / Wat kan ik uit de informatie afleiden?	(Uiterste) tijdstip van aanlevering
Indicatieve bestedingsruimte	BZK	Elke gemeente (en huurdersorganisatie) ontvangt een (grote) indicatie van de financiële ruimte van de corporatie die in haar gemeente feitelijk werkzaam is. Het gaat om de mogelijkheden bovenop de werkzaamheden die reeds in de dPi zijn voorzien. Deze wordt uitgedrukt in een bedrag dat kan worden geïnvesteerd in nieuwbouw, in woningverbetering, of dat kan worden gebruikt voor huurmatiging.	Inzicht in de indicatieve bestedingsruimte is onder meer bruikbaar als onderlegger voor: • de gemeentelijke woonvisie. • het 'bod' van de corporatie op de gemeentelijke woonvisie. • de prestatieafspraken met de gemeenten waar de corporatie feitelijk werkzaam is. • de eventuele vaststelling dat er financiële ruimte 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)	
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 prestatieafspraken en/of een overeenkomst	1 juli
Toezichtbrief	Autoriteit woningcorporaties	In de Toezichtbrief rapporteert de Autoriteit over haar bevindingen op basis van het risicogericht en continu toezicht op de woningcorporatie. De Toezichtbrief bevat een bijlage met kengetallen.	Financiële beoordeling van de corporatie (in afschrift naar de gemeente)	Vervalt met ingang van 2016
Oordeelsbrief	Autoriteit woningcorporaties	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. Vanaf 2016 worden de onderwerpen uit de Toezichtbrief meegenomen in de Oordeelsbrief.	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

Informatie	Van	Beknorte inhoud	Ten behoeve van / Wat kan ik uit de informatie afleiden?	(Uiterste) tijdstip van aanlevering
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
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)
Aedes - Benchmark	Aedes	Prestaties en kosten van corporaties worden vergeleken. Bijna alle corporaties doen mee. Het betreft de onderwerpen: • Huurdersoordeel • Bedrijfslasten • Onderhoud • Beschikbaarheid & betaalbaarheid • Duurzaamheid	Vergelijking prestaties corporatie. De resultaten zijn te vinden in een brancherapportage en een tabel met individuele corporatiescores	Eind november
Aedes - Transparantietool	Aedes	Instrument om varianten in het voorgenomen beleid van de corporatie door te rekenen.	Ter voorbereiding op het maken van prestatieafspraken. De Transparantietool kan door de corporatie bij Aedes worden verkregen, door de corporatie worden gevuld met basisgegevens en dan aan de gemeente (en huurdersorganisatie) beschikbaar worden gesteld	Jaarlijks (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

III.2 Informatie van WSW

In deze paragraaf wordt 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

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.

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 leningovereenkomst	(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 in welke mate 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 $\leq 50\%$. WSW houdt bovendien in de gaten of de dekkingsratio voor een individuele gemeente onder de 100% blijft.

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.

Corporatie	2015	2016	2017
Getrokken leningenportefeuille WSW per 31-12-2014	€ ...		
Financieringsbehoefte DAEB	€ ...	€ ...	€ ...
Interne financieringsbronnen	€ ...	€ ...	€ ...
Correctie	€ ...	€ ...	€ ...
Borgingstegoed	€ ...		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ ...	€ ...	€ ...

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 jaarlijks, zodra het WSW de dPi van de corporatie heeft bestudeerd en verwerkt, informatie over het borgingsplafond van iedere corporatie die actief is in de gemeente en die WSW-deelnemer is. Dit 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 verrekenet WSW het borgingstegoed met het borgingsplafond.

Voor een verdere toelichting op de berekening van het borgingsplafond, verwijzen wij naar:

<https://www.wsw.nl/corporaties/risicorichtlijnen/borgingsplafond/>

WSW streeft ernaar om ieder jaar voor 1 juli alle deelnemers duidelijkheid te bieden over hun bor-

gingsplafond. 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 niet deze brief, maar een verkorte versie.

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.¹ 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 wordt er geen gemeente in de leningovereenkomst vermeld. Het risico van 50% voor gemeenten wordt door alle aan het WSW deelnemende gemeenten gedeeld.

¹ 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 leningovereenkomsten van de corporatie.

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 kredietwaardigheidstoets. 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 met ingang van 2016 ieder jaar voor 1 juli de indicatieve bestedingsruimte aan de gemeente en de huurdersorganisatie voor elke corporatie die in de gemeente DAEB-woningen bezit. Zie voor meer informatie paragraaf 3.2 van deze Handreiking onder C.

III.4 Informatie van Aedes

Aedes, de vereniging voor woningcorporaties, ontwikkelt verschillende instrumenten om vergelijkende informatie van haar leden beschikbaar te stellen. Hiervan zijn Corporatie in Perspectief en Aedes Benchmark openbaar toegankelijk 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 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.

Aedes Benchmark

De Aedes-benchmark maakt prestaties en kosten van corporaties vergelijkbaar. De resultaten maakt Aedes jaarlijks in november zichtbaar op brancheniveau en per individuele corporatie. Aedes startte de benchmark in 2014, sindsdien is hij telkens uitgebreid met nieuwe onderwerpen. Deelname is niet verplicht; toch doen bijna alle corporaties mee.

De Aedes-benchmark vergelijkt woningcorporaties op:

- Huurdersoordeel
- Bedrijfslasten
- Onderhoud
- Beschikbaarheid & betaalbaarheid
- Duurzaamheid.

De gegevens zijn uit diverse bronnen afkomstig en door Aedes bewerkt en vergelijkbaar gemaakt. Voor het Huurdersoordeel leveren corporaties een tevredenheidsonderzoek onder huurders aan. De overige informatie komt voornamelijk uit dVi.

Corporatie Benchmark Centrum (CBC)

Aedes heeft met een aantal partners het Corporatie Benchmark Centrum (CBC) opgezet. 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 dVi en 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.

Transparantietool

Zie hiervoor paragraaf 4.5 van de Handreiking.

III.5 Informatie van de Autoriteit woningcorporaties

Sinds 1 juli 2015 houdt de Autoriteit woningcorporaties toezicht op woningcorporaties.

Oordeelsbrief

Eind 2015 zijn zowel de Oordeels- als de Toezichtbrief door de Autoriteit Woningcorporaties gepubliceerd. U vindt de brieven op:

www.cfv.nl/corporaties (toezichtbrief)

<https://www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/publicaties/oordeelsbrieven/> (oordeelsbrief).

In 2016 worden de brieven gecombineerd in één Oordeelsbrief.

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. Het financiële toezicht is door de Autoriteit uitgewerkt in de Beleidsregels financieel toezicht Autoriteit woningcorporaties 2016 (december 2015).²

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

² Zie <https://www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/publicaties/>.

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:

https://www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/publicaties/verscherpt_toezicht/.

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. 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 beschrijving 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 Woningwet 2015 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 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 2018 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.

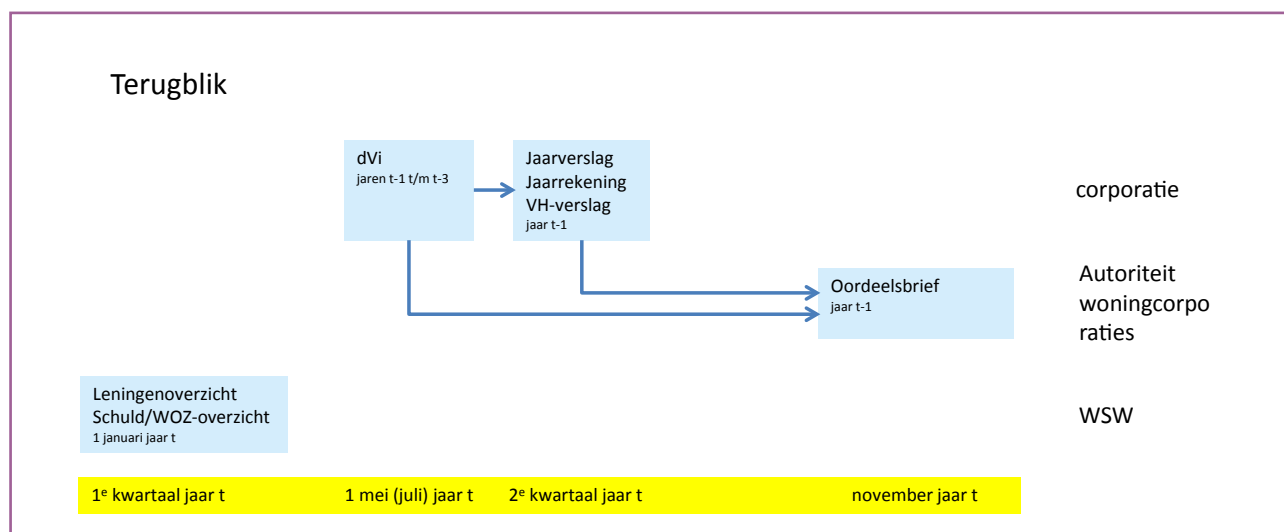
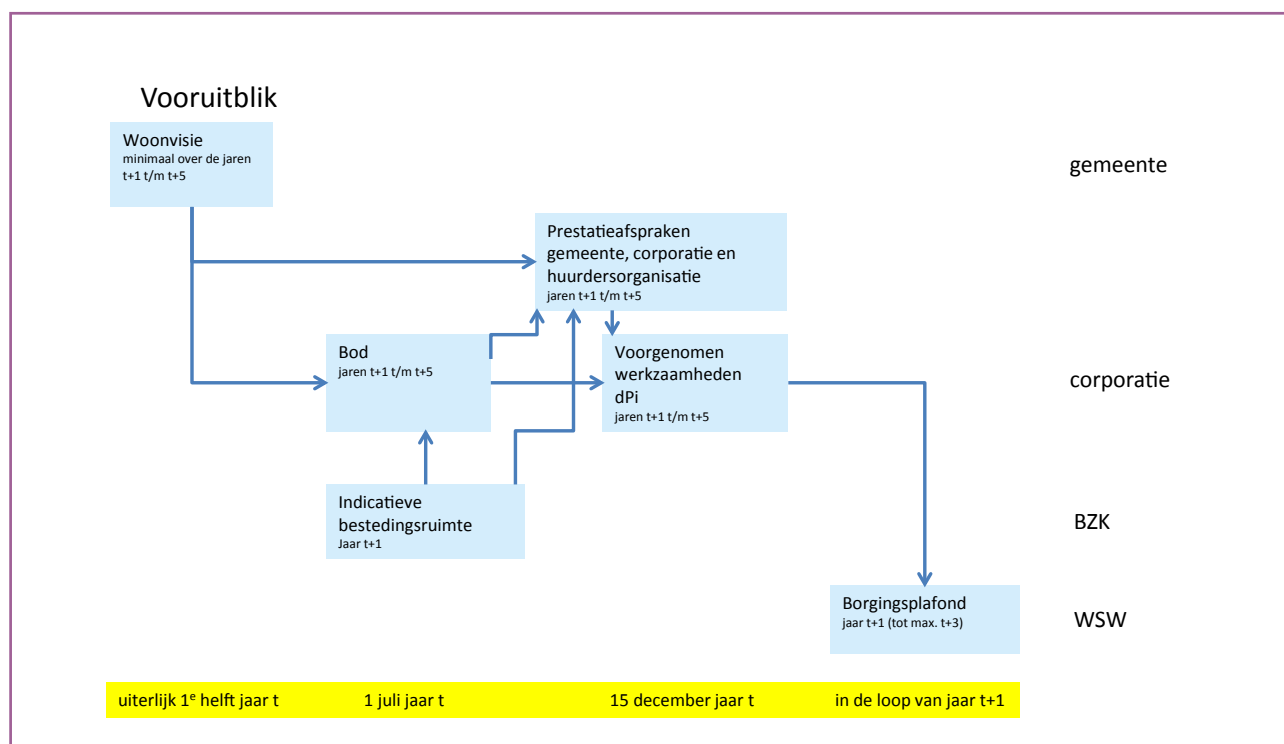
- De dPi toont een prognose van de financiële consequenties van de voorgenomen activiteiten van de corporatie in de komende 5 jaren naar soort project, categorie, (gemiddeld) jaar van realisatie, de gemeente, projectkosten, bedrijfswaarde en kasstromen. Tevens zijn hierin heffingen als de verhuurdersheffing 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'.



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
- Marktonwikkelingen
- 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	$\frac{\text{Kasstroom uit operationele activiteiten vóór rente-ontvangsten en rente-uitgaven}}{\text{Bruto rente-uitgaven}}$	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 Toezichtsbrieven. 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 geheel financieel 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 (gewogen gemiddeld, 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 Waarbij Theoretische jaaraflossing	$\frac{\text{Kasstroom uit operationele activiteiten vóór rente-ontvangsten en rente-uitgaven + (onderhoudsuitgaven -/- minimaal onderhoud) + uitgaven mbt eigen productie}}{\text{Netto rente-uitgaven (excl. Toegekende rente aan investeringen) + Theoretische jaaraflossing}}$ $\frac{\text{Vreemd vermogen -/- Verkoopopbrengsten -/- Restwaarde portefeuille}}{\text{Restant levensduur}}$	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 Toezichtsbrieven. 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). 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 verschafters 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

- *Beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB*, Autoriteit Woningcorporaties, mei 2016
- *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 / Woningwet 2015*
- *Hoe werkt de Transparantietool? Gesprekshandleiding*, Aedes, Ortec Finance en RIGO, april 2016
- *Memorie van Toelichting – Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting*, Tweede Kamer, vergaderjaar 2013-2014, 33 966, nr. 3
- *Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw*
- *Transparantietool, Technische handleiding voor corporaties kleiner dan 12.000 vhe*, Aedes en RIGO, april 2016
- *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

<https://vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/woonbeleid>

<https://www.wsw.nl/gemeenten/>

<https://www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/index.aspx>

<http://www.aedes.nl/content/feiten-en-cijfers/corporatiestelsel/hoe-meten-woningcorporaties-hun-prestaties-/overzicht-instrumenten.xml>

<http://woningwet2015.nl/hulpmiddelen>

