



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1924

Stichting Vestia
Postbus 1431
3000 BK ROTTERDAM

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

U. Iqbal

Ons kenmerk

-

Datum 27 november 2015
Betreft Oordeelsbrief 2014 / L1924

Geacht Bestuur,

Ieder jaar stuur ik u op grond van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) voor 1 december een brief met daarin mijn oordeel over uw werkzaamheden in het voorafgaande verslagjaar. Mijn oordeelsbrief over het verslagjaar 2014 stuur ik dit jaar voor de laatste keer op grond van het Bbsh. Per 1 juli 2015 is de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Woningwet) en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015) in werking getreden. Alle MG-circulaires, het Bbsh en de betrokken afdelingen van de Woningwet zijn daarmee ingetrokken. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet is tevens de Autoriteit woningcorporaties opgericht. Daar waar het van belang is, zal ik in mijn oordeelsbrief verwijzen naar de wet- en regelgeving die per 1 juli 2015 geldt.

In de oordeelsbrief stel ik eerst een aantal algemene zaken aan de orde, te weten grondposities langer dan 10 jaar zonder woningbouwbestemming, de Wet Normering Topinkomens (WNT), activiteiten in het buitenland, dienstverlening aan derden en sponsoring. Deze passages zijn niet voor elke corporatie relevant, want mogelijk zijn dit geen aspecten die bij u aan de orde zijn. Dat neemt niet weg dat deze zaken in die mate aan de orde zijn bij corporaties, dat ik het gepast acht om deze in algemene zin onder de aandacht te brengen.

Daarnaast wordt specifiek voor uw corporatie ingegaan op mijn oordeel over de mate waarin u wet- en regelgeving heeft nagelegd, waarbij ik met name aandacht besteed aan de WNT en toewijzingen aan de doelgroep in het kader van staatssteun.

Rechtmatigheid - Algemeen

Mijn oordeel over de naleving van wet- en regelgeving door uw instelling heb ik gebaseerd op onderdelen van de Verantwoordingsinformatie (dVi) zoals door u ingediend bij CorpoData, uw jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), uw jaarrekening en de stukken van de accountant.

In deze oordeelsbrief worden, voor zover van toepassing, geen opmerkingen gemaakt over in eerdere verslagjaren genoemde onrechtmatigheden.

Alvorens op specifieke zaken in te gaan, hecht ik eraan om vijf opmerkingen in algemene zin te maken naar aanleiding van de nieuwe Woningwet en de beoordeling van de jaarstukken van alle corporaties.

Grondposities

Zoals eerder is aangegeven zijn met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 alle oude MG-circulaires komen te vervallen. In MG-circulaires 2001-26 en 2006-04 was geregeld dat grondposities binnen 10 jaar een (woning)bouwbestemming moesten hebben en dat er – bij het uitblijven van een dergelijke bestemming – tot handhaving zou worden overgegaan vanwege het speculatieve karakter van de aankoop destijds.

Onder de nieuwe wet- en regelgeving is het zondermeer toegestaan om te beschikken over grondposities zonder (woning)bouwbestemming. Wel wijs ik op het belang van artikel 66, lid 1, onder e, van het BTIV 2015 waarin is bepaald onder welke voorwaarden grondposities als daeb kwalificeren.

Op grond van artikel 66, lid 1, onder e, van het BTIV 2015, worden in het geval van een administratieve scheiding grondposities in de DAEB-tak ondergebracht voor zover daarop woningbouw ingevolge van een bestemmingsplan zal moeten plaatsvinden en de corporatie concrete plannen heeft tot de bouw van minimaal 90 procent DAEB-woningen op deze grond (zichtbaar in de dPi):

- a) binnen 5 jaar na administratieve scheiding van de corporatie (bestaande grondposities) of;
- b) binnen 5 jaar na het verwerven van de grond (nieuwe grondposities);

Grondposities waarop deze kenmerken niet van toepassing zijn worden ondergebracht in de niet-DAEB-tak van de corporatie. Bij een juridische splitsing worden grondposities die als DAEB beschouwd kunnen worden ondergebracht bij de toegelaten instelling, terwijl de overige grondposities (niet-DAEB) worden ondergebracht bij de dochtermaatschappij van de toegelaten instelling.

Blijkt een grondpositie die als DAEB-bezit van de corporatie is aangemerkt, niet binnen 5 jaar te worden bebouwd (met minimaal 90 procent DAEB-woningen), dan is alsnog sprake van niet-DAEB-bezit.

De Autoriteit woningcorporaties zal erop toezien dat de administratieve of juridische afscheiding (indien van toepassing) van grondposities daadwerkelijk plaatsvindt. U hoeft mij echter niet langer te informeren over de voortgang ten aanzien van het afstoten van of realiseren van een (woning)bouwbestemming op uw grondposities, omdat de noodzaak op dit punt is komen te vervallen.

Inspectie Leefomgeving en
Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 november 2015

Ons kenmerk
-

Dit laatste was aan de orde bij corporaties die beschikten over grondposities waar al meer dan 10 jaar geen sprake was van een woningbouwbestemming.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Wet Normering Topinkomens

Sinds 2013 is de WNT van kracht. De WNT normeert en maximeert de bezoldiging en ontslagvergoeding van topfunctionarissen. Bovendien moeten deze gegevens op grond van de WNT openbaar gemaakt worden, net als de overschrijdingen van niet-topfunctionarissen.

Datum
27 november 2015

Ons kenmerk
-

Over het verslagjaar 2014 gelden voor toegelaten instellingen volkshuisvesting sectorale normen (de "staffel") op grond van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. De maximale bezoldiging is afhankelijk van het aantal verhuureenheden en het inwonertal van de grootste gemeente waarin uw instelling minimaal 20% van zijn bezit heeft. In 2014 zijn de sectorale normen voor het eerst van toepassing, deze normen liggen veelal onder het wettelijk maximum. Dit is mogelijk mede de oorzaak van het grote aantal overschrijdingen van de maximale bezoldigingsnorm die de Autoriteit woningcorporaties bij de controle van de jaarstukken heeft geconstateerd.

Voor interne toezichthouders (leden van de raad van toezicht of raad van commissarissen) bedraagt de maximale bezoldiging in 2014 voor een voorzitter 7,5 % en voor een lid 5%. Deze percentages zijn gerelateerd aan het maximale staffelbedrag om de bezoldigingsgrenzen te bepalen voor de toezichthouders.

De maximale ontslagvergoeding voor topfunctionarissen is in 2014 ongewijzigd gebleven en bedraagt een jaarsalaris met een maximum van €75.000 voor een voltijds dienstverband. Uitkeringen die voortvloeien uit een algemeen verbindend verklaarde cao of een wettelijk voorschrift tellen daarbij niet mee.

Naast een maximale bezoldigingsnorm en een norm voor ontslagvergoedingen kent de WNT een openbaarmakingsverplichting. Deze houdt in dat de gegevens over de bezoldiging en ontslagvergoeding moeten worden gepubliceerd in het jaarverslag van de instelling. Deze verplichting geldt niet alleen voor topfunctionarissen maar voor alle medewerkers van de instelling, maar dan alleen voor zover de bezoldiging en/of de ontslagvergoeding het bezoldigingsmaximum overschrijden. Daarnaast moeten deze gegevens jaarlijks door de instelling worden gemeld bij de verantwoordelijke minister via de u bekende digitale meldtool. Deze informatie wordt vervolgens verzameld en gebundeld in de WNT-jaarrapportage die de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties jaarlijks aan de Eerste en Tweede Kamer aanbiedt.

Verslagjaar 2015 en volgende jaren

De minister voor Wonen en Rijksdienst heeft bepaald dat de normering in verslagjaar 2015 identiek is aan de normering in verslagjaar 2014. Voor verslagjaar 2016 zullen de normbedragen in de staffel worden aangepast en in lijn worden gebracht met de actuele norm (WNT2: 100% ministersalaris). Door publicatie in de Staatscourant wordt deze wijziging bekend gemaakt.

Op de website www.topinkomens.nl staat steeds de meest actuele informatie over de wet- en regelgeving en vindt u antwoorden op de meest gestelde vragen inzake de WNT.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 november 2015

Ons kenmerk
-

Buitenland

Per 1 juli 2015 is het toegelaten instellingen niet toegestaan activiteiten in het buitenland te ontwikkelen of te ondersteunen. Garanties die reeds bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding hoeven niet beëindigd te worden. Er mogen echter geen nieuwe garanties worden aangegaan. In MG-circulaires 2005-04 en 2011-02 waren bepalingen opgenomen voor het geval dat garanties in dit kader zouden worden aangesproken (bij een veilingvereiste). Per 1 juli 2015 zijn deze circulaires komen te vervallen. Dat betekent dat het u vrij staat om deze aanspraken af te handelen en u niet gebonden bent aan richtlijnen op dit punt. Uit hoofde van rechtmatigheid hoeft u mij hier ook niet meer over te informeren.

Informatieverstrekking richting de Autoriteit woningcorporaties kan wel in de regel liggen uit hoofde van financieel toezicht.

Diensten aan/beheer en onderhoud van vastgoed van derden

In de nieuwe wet- en regelgeving staan ook nieuwe bepalingen waar het gaat om onderhoud en beheer van vastgoed van derden. Onderhoud van vastgoed van derden is niet langer toegestaan. Ook niet waar het gaat om onderhoud van vastgoed van een andere corporatie. Dit laatste kan enkel nog plaatsvinden in een samenwerkingsvennootschap. Overigens mogen contracten op dit punt die zijn afgesloten voor 1 juli 2015 in de regel nog wel worden uitgediend. Hierbij zal de looptijd van de contracten in ogenschouw worden genomen. De Autoriteit woningcorporaties zal hier met ingang van het verslagjaar 2015 nadrukkelijk op toe gaan zien. Onder meer door een gerichte uitvraag te doen in de dVi en daaraan accountantswerkzaamheden te koppelen.

Ook het beheer van vastgoed van derden is niet langer toegestaan voor corporaties, tenzij het gaat om het beheer van woningen van VVE's of voormalige woningen van de corporatie die over zijn gegaan naar een coöperatie. Ook hier geldt dat contracten op dit punt die zijn afgesloten voor 1 juli 2015 in de regel nog wel mogen worden uitgediend. Hierbij zal de looptijd van de contracten in ogenschouw worden genomen. De Autoriteit woningcorporaties zal ook op dit punt met ingang van het verslagjaar 2015 nadrukkelijk toe gaan zien door middel van een gerichte uitvraag in de dVi en daaraan gekoppelde accountantswerkzaamheden.

Sponsoring

In de Woningwet is per 1 juli 2015 bepaald dat corporaties enkel nog mogen bijdragen aan de leefbaarheid in de vorm van:

- woonmaatschappelijk werk waartoe mede behoort het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's (de persoonlijke lasten van de huismeesters maken onderdeel uit van dit aspect);

- aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de corporatie;
- bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 november 2015

Ons kenmerk
-

Dat betekent dat sponsoring per 1 juli 2015 niet langer is toegestaan. Dat betekent bijvoorbeeld er geen bijdragen meer kunnen worden gegeven aan sportverenigingen, leefbaarheidsfondsen en organisaties die festivals organiseren. Geld schenken ten behoeve van de buurtbarbecue is ook niet meer toegestaan. Sowieso is het schenken van geld door de nieuwe regelgeving sterk aan banden gelegd. In artikel 48 van het BTIV 2015 staat dat corporaties uitsluitend financiële middelen ter beschikken kunnen stellen aan bewoners van haar woongelegenheden als tegemoetkoming in de kosten van de door de bewoners georganiseerde activiteiten in het belang van het behoud of verbetering van de woongelegenheden of de direct daaraan grenzende omgeving. Ook op dit aspect zal de Autoriteit woningcorporaties met ingang van het verslagjaar 2015 nadrukkelijk toe gaan zien.

Rechtmatigheid – Uw corporatie

Ten aanzien van de naleving van wet- en regelgeving door specifiek uw instelling heb ik op basis van de beoordeelde stukken de volgende opmerking(en):

In uw opgave over de toewijzingen van woongelegenheden met een maandhuur tot € 699,48 over verslagjaar 2014 (dVi) geeft u aan dat zij voor 90% of meer zijn gedaan aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrens van € 34.678,-. Echter, de accountant heeft de volledigheid van de verantwoording op dit punt niet met zekerheid vast kunnen stellen als gevolg van de ontoegankelijkheid van de administratie van de intermediaire verhuurder(s). Tevens is er sprake van 1 of meerdere contracten die in het verslagjaar 2014 zijn afgesloten met intermediaire verhuurders waarvoor geldt dat er niet in is geborgd dat de accountant de juistheid en de volledigheid van de verantwoording inzake de intermediaire verhuringen kan vaststellen.

U dient met ingang van 1-1-2015 in nieuwe contracten te borgen dat de juistheid en volledigheid van uw verantwoording over deze zogenaamde intermediaire verhuringen kan worden vastgesteld. Voordien gold op dit punt een inspanningsverplichting. Dat betekent dat er met name zal worden toegezien op de contracten met intermediaire verhuurders die u heeft afgesloten/zal afsluiten na 1-1-2015. Als betreffende contracten niet voldoen aan de eisen, dan ligt handhaving in de rede. Zeker nu u er ook in 2014 niet in bent geslaagd om dit goed te regelen.

De externe accountant heeft een belangrijke rol bij de controle op de naleving van de WNT. Op grond van de WNT moet de accountant een overtreding melden bij de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

De melding wordt vervolgens gecontroleerd door de Autoriteit woningcorporaties, die is aangewezen als extern toezichthouder op de WNT. Afhankelijk van de uitkomsten van een onderzoek wordt al dan niet overgegaan tot handhaving. De minister is bevoegd om na een geconstateerde overtreding een last onder dwangsom op te leggen.

Datum
27 november 2015

Ons kenmerk
-

Aan de hand van de ons beschikbare informatie hebben wij geconstateerd dat bij uw corporatie:

- ofwel sprake was van een of meer overschrijdingen van de WNT-normen, waarbij de externe accountant heeft geconstateerd dat het overgangsrecht van toepassing is, en daarom een goedkeurend oordeel heeft gegeven;
- ofwel er geen overschrijdingen van de WNT-normen aan de orde waren, en de externe accountant een goedkeurend oordeel heeft gegeven.

Op basis van mijn controle van de jaarstukken zie ik vooralsnog geen aanleiding om tot een ander oordeel te komen.

Uit uw volkshuisvestingsverslag over verslagjaar 2014 maak ik vervolgens op dat u vastgoed in bezit heeft of van plan bent te ontwikkelen dat mogelijk de grenzen van het werkdomein van corporaties overschrijdt. Ik verzoek u om mij daarom voor 1 februari 2016 te informeren over BV Kleiwarenfabrieken "Guillaume de Leeuw" en Steenfabriek Boudewijn BV, waarbij u aangeeft wat de omvang (oppervlakte in m²) is, wat de aard van het vastgoed is, waar het voor wordt gebruikt en wat de relatie is met uw kerntaken.

Uit uw verantwoordingsstukken over verslagjaar 2014 maak ik op dat u (of 1 van uw verbindingen) leningen heeft verstrekt aan derden c.q. garant heeft gestaan voor leningen aan derden die mogelijk niet zijn toegestaan. Het betreft een lening aan De Drie Nootenbomen. Ik verzoek u om mij daarom voor 1 februari 2016 te informeren over het bedrag, de looptijd, (uw relatie met) de leningnemer en eventuele overige condities van de door u verstrekte lening.

Tot slot

Wanneer in deze brief om een reactie wordt gevraagd, verzoek ik u die reactie te verzenden aan de minister voor Wonen en Rijksdienst, p/a Inspectie Leefomgeving en Transport, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag.

Deze brief is openbaar en op verzoek zal aan derden een afschrift worden verstrekt. Ik verwacht dat u een afschrift van deze brief doet toekomen aan uw Raad van Commissarissen/Toezicht.

Hoogachtend,

De minister voor Wonen en Rijksdienst,
namens deze,
DE INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal stroke, positioned above the name U. Iqbal.

U. Iqbal

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 november 2015

Ons kenmerk
-