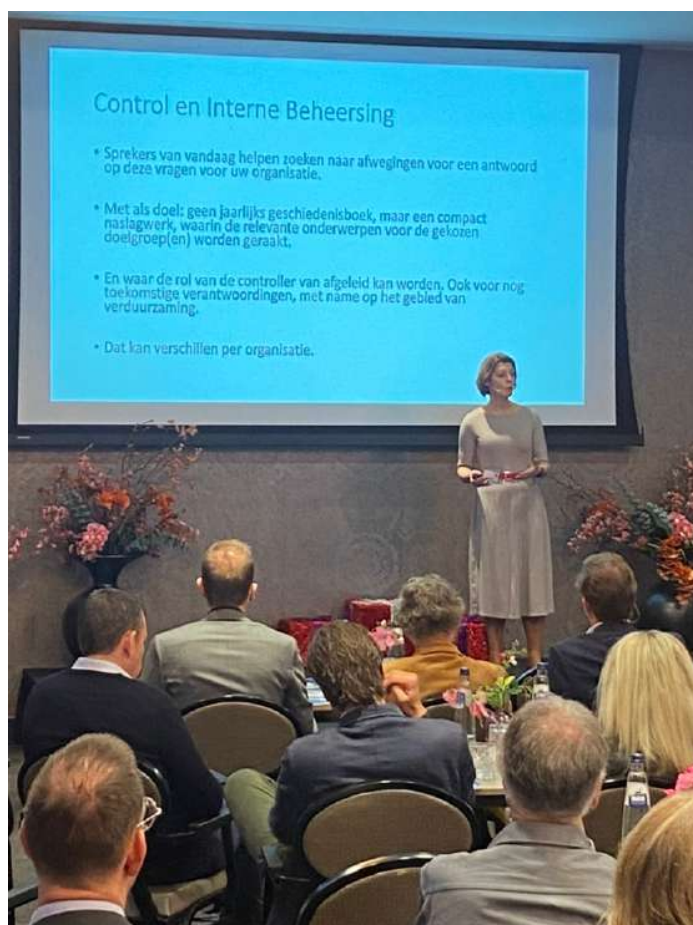


## Actualiteit Control en Interne Beheersing bij Woningcorporaties 20-12-2023 verslag opgesteld door Ria Koppen, oud-CFO Haag Wonen



Hier vindt u de behandelde stellingen:

<https://www.seminarsopmaat.nl/nieuws/stellingen%2020-12-2023.pdf>



Dagvoorzitter Ria Koppen opent het seminar met de bedoeling van deze dag.

Woningcorporaties doen grote inspanningen in verduurzaming, leefbaarheid en de bouw van nieuwe sociale huurwoningen.

De voorgeschreven verantwoording, zoals de jaarrekening, kost veel inspanning en tijd, terwijl er vaak weinig mee wordt gedaan.

De verantwoording is sinds de Woningwet gegroeid van 100 naar 3.000 pagina's. Uit recent onderzoek blijkt dat dit niet heeft geleid tot significant betere prestaties en governance

Op dit seminar staat daarom de vraag centraal:

*“Hoe kunnen we beter verantwoorden aan onze stakeholders en hen een nog beter inzicht bieden in de prestaties van onze woningcorporatie?”*

### Duurzaam bedrijfsmodel

Ook op de lange termijn moeten woningcorporaties kunnen voldoen aan hun verplichtingen stelt Rob Röttscheid, bestuursvoorzitter van het WSW. Op initiatief van Aedes vinden op dit moment gesprekken plaats tussen WSW, AW en BZK over het 'duurzaam bedrijfsmodel'. In 2024 vraagt het WSW daarom een 10-jaars prognose. Er zijn voorstellen gedaan voor verbetering van de beleidswaarde, die ter consultatie zijn voorgelegd. Vanwege belanghebbers buiten de sector, zoals de ratingbureau's, blijft de marktwaarde helaas noodzakelijk. De forward-starting periode voor geborgde leningen zal worden verlengd van 6 naar 24 maanden. Binnen de leningportefeuille mag maximaal 40% een 30-jaars looptijd hebben.

### Realisatiegraad

Maarten van Heugten, afdelingshoofd Toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties maakt zich zorgen over de realisatiegraad, die is verslechterd van 61,9% naar 57,9%. De inzet naar vermogen, mede in relatie tot het duurzaam bedrijfsmodel, maakt de beoordeling door de AW ingewikkeld. De AW roept daarom op tot realistisch begroten en gaat daarover in 2024 het gesprek aan met woningcorporaties.

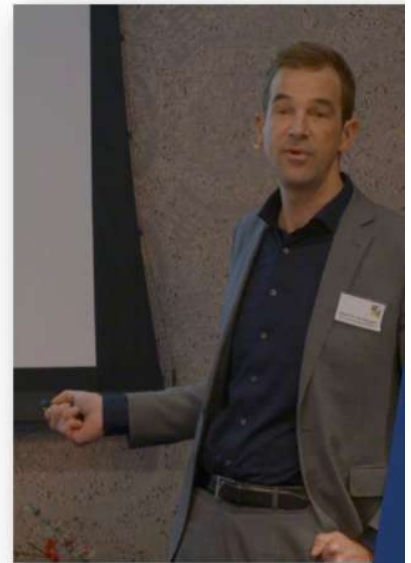
Vanuit de aanwezigen wordt de zorg uitgesproken over de beeldvorming die ontstaat met uitspraken over realistisch begroten en minder vrijblijvende prestatieafspraken. Daarmee wordt bij voorbaat al het beeld geschetst dat het aan de woningcorporatie ligt als de afspraken niet gerealiseerd worden.



## Nieuwbouw en realisatiegraad corporaties (2020 t/m 2022)

Aantal corporaties	Nieuwbouw per jaar als % van voorraad vhe (klasse)	Realisatiegraad (gemiddeld)
	15	0 nvt (nul begroot)
	40% - 0,35%	nvt (nul begroot)
	240%	0,0%
	560% - 0,35%	33,4%
	630,35% - 0,65%	58,0%
	480,65% - 0,95%	62,8%
	290,95% - 1,25%	75,4%
	161,25% - 1,65%	76,0%
	201,65% - 5,6%	112,6%
Totaal	275	0,70% 57,9%

Realisatiegraad: nieuwbouw 2020 t/m 2022 als percentage van voornemens uit 2019 voor periode 2020 t/m 2022



Daarnaast worden er nogal wat maatschappelijke problemen bij de corporatie gelegd om op te lossen. Formeel heeft de provincie de bevoegdheid om in te grijpen als de gemeente haar verantwoordelijkheden niet waarmaakt.

### Risicoperceptie

Martin van Staveren, docent Universiteit Twente, staat een risicodialoog voor die zowel de risico's als de kansen omvat via de ERG-methode. ERG staat voor Expliciet, Realistisch en Gestructureerd. Uit onderzoek blijkt dat wij voorkomende problemen op de korte termijn als een hoger risico inschatten. Met een divers team kunnen opvattingen hierover worden uitgebalanceerd. Dit maakt een gesprek mogelijk over expliciet, realistisch en gestructureerd omgaan met onzekerheden, risico's en kansen, waarbij alle deelnemers vrijmoedig kunnen spreken en openhartig luisteren.

### Van 100 naar 3.000 pagina's

Hierna volgt een discussie over de verantwoording. Sinds de Woningwet in 2015 is de sector gegroeid van 100 pagina's regelgeving naar zo'n 3.000 pagina's met de bijbehorende governance. Recent onderzoek van een WSW-medewerker laat zien dat dit niet heeft geleid tot significant betere prestaties en governance. Röttscheid noemt in dit kader ook nog de shift van 'rulebased' naar 'principle based'.

### ESB versus GRESB

Wim Wensing, CIO van Amvest, stelt dat duurzaamheid al vanaf 2009 een rol speelt bij de institutionele beleggers. In dat jaar werd de GRESB gestart dat nu een wereldwijde benchmark is. De verslaglegging van Amvest kent één lijn die de Europese wet- en regelgeving volgt en één volgens de GRESB.

Daarnaast is er de EU Taxonomy, hierin wordt gedetailleerd aangegeven hoe een gebouw duurzaam kan worden ontwikkeld. Voor Amvest betekent het realiseren van haar ESG-doelstellingen, dat zij "sustainability linked loans" kann afsluiten met een lagere rente.

Amvest verwacht op het gebied van duurzaamheid nog meer regelgeving. Het is de vraag of men over tien jaar nog wil investeren in een fonds dat niet voldoet aan duurzaamheidsdoelstellingen.

## Legitimiteit door ESG

De meeste investeringen van de corporatiesector zijn te bestempelen als ESG. Arnold Pureveen, CFO bij Woonzorg Nederland, meent daarom dat het verbeteren van de legitimiteit van de corporatiesector uitstekend kan met ESG-rapportages. ESG zal in de genen van de organisatie geborgd moeten worden.



Omdat ESG een rol speelt bij de financiering, zullen de sectorbanken straks ook woningcorporaties gaan bevragen over ESG. Alle gegevens die worden aangeleverd voor het onderdeel “duurzaamheid” van de Aedes benchmark kunnen ook al worden gebruikt voor de ESG-rapportage. Uitvoering van de afspraken in de Nationale Prestatie Afspraken brengt allerlei uitstoot en verbruik van materialen met zich mee. Er is een mutatiegraad van zo’n 5% binnen de sector, waardoor ieder jaar 120.000 betaalbare woningen worden aangeboden. Arnold adviseert zijn rapportage te bekijken op de website van Woonzorg Nederland. Ook Eigen Haard heeft een rapportage die als voorbeeld kan worden gebruikt. Arnold stelt dat het verstandig is om direct klein te beginnen en langzaam uit te bouwen. We kunnen onze doelen benoemen, aangeven wat we van die doelen hebben gerealiseerd en welke impact dat heeft op de ESG doelen. Liefst in een dun boekje dat begrijpelijk is voor al onze stakeholders. Tenslotte stelt hij voor om de dVi de statutaire jaarrekening te laten zijn in navolging van de pensioenfondsen, voor wie wettelijk is vastgelegd dat de decemberstaten voor DNB de statutaire jaarrekening is.

## Duurzaamheidsvisie

Susanne Hartlief, concerncontroller bij Lefier en lid van de NBA-sectorcommissie woningcorporaties, gaat in op onderzoek om de onafhankelijkheid van de controlerend accountant te vergroten. De wijzigingen in het Handboek marktwaardering 2023 hebben vooral betrekking op actualisaties, de toevoeging van flexwoningen en de verplichting om het bezit ingemeten te hebben volgens NEN 2580. De AW heeft afspraken gemaakt met de NBA over de kwaliteitsborging van het handboek. De WNT uitvraag is versimpeld. De rapportage over vastgoedbezit door bestuur of toezichthouders is aangescherpt. Ook Susanne is voorstander van een compacter jaarverslag. Lefier heeft een duurzaamheidsvisie en heeft lange termijn duurzaamheidsdoelen geformuleerd tot 2050, korte termijn doelen tot 2030 daaruit gedestilleerd en een uitvoeringsagenda daaraan gekoppeld. Over de realisatie verantwoordt Lefier zich in het jaarverslag.

### **Focus zonder tunnelvisie**

De werkomgeving van woningcorporaties wordt steeds complexer. Om onzekerheid te vermijden hebben toezichthouders als reflex om steeds meer regels te maken. Hanneke Vliet Vlieland, bestuurder bij 3B Wonen vindt **Focus** van belang. En het liefst de **Focus** op kansen zonder in een tunnelvisie te komen. Dat heeft Hanneke Vliet Vlieland in de praktijk ondervonden bij de realisatie van een flex woningen project. Duidelijkheid kan ook worden gegeven door aan te geven waar je niet voor kiest.

### **ESG zou speerpunt van de corporatiesector moeten zijn**

Johan Conijn geeft als laatste spreker zijn visie op de onderwerpen die vandaag de revue hebben gepasseerd. Institutionele beleggers zijn al geruime tijd bezig met ESG en het is ingebed in hun organisaties. Dit is zeer inspirerend en verdient aandacht van de corporatiesector. In vergelijking tot de buitenwereld bestaat de corporatiesector vooral uit achterblijvers waar het gaat om ESG-verslaglegging. Hij meent dat de sector het niet moet laten gebeuren, dat zij gedwongen worden tot klimaatbeleid en verantwoording daarover.

**U kunt de videostream van dit SOM-seminar, desgewenst in delen, (met PE) terugkijken.**