



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0941
Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer
t.a.v. het bestuur
Willemstraat 47
2983 EN RIDDERKERK

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

Peil  Hu, peile.hu@ilent.nl
Emelie van den Biesen,
emelie.vanden.biesen@ilent.nl

Ons kenmerk

H402623

Datum 24 januari 2020
Betreft Beoordelingsbrief 2019

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt vanaf 1 januari 2019 corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. De beoordeling van de Aw richt zich primair op de governance van uw organisatie. Bij het onderdeel bedrijfsmodel vaart de Aw op de inzichten van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Samen met WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de corporaties. Omdat Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer (hierna: Wbv Slikkerveer) geen WSW-deelnemer is, heeft de Aw de beoordeling van het bedrijfsmodel, de financiële continuïteit en de sturing en beheersing financieel van uw corporatie uitgevoerd.

De Aw blijft corporaties integraal beoordelen. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld en dat de Aw naast de beoordeling op basis van het gezamenlijk beoordelingskader ook toezicht houdt op rechtmatigheid en integriteit bij corporaties.

Beoordelingsbrief Aw

Afgelopen jaren ontving u steeds  en integrale beoordeling van de Aw. Dat hield in dat in  en brief op alle onderdelen (governance, financiële continuïteit, rechtmatigheid en integriteit) een beoordeling werd beschreven. Daarnaast ontving u de afgelopen jaren v or 1 december een brief met het oordeel over staatssteun, passend toewijzen en de huursom.

Vanaf 2019 ontvangt u alleen nog een beoordeling over de onderwerpen uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW die op dat moment onderzocht zijn voor uw corporatie. Door de meer gespreide aanpak kan het voorkomen dat u over deelonderwerpen aparte brieven ontvangt.

De brief met het oordeel over staatssteun, passend toewijzen, huursom is reeds aan u verstuurd. Deze brief is aangevuld met de resultaten van het rechtmatigheidstoezicht op basis van de jaarlijkse verantwoordingsgegevens.

Risicogerichte aanpak

Het gezamenlijk beoordelingskader kent een risicogerichte aanpak. Elke corporatie krijgt jaarlijks een basisbeoordeling. Als er op basis van de beschikbare informatie geen aanleiding is voor verdiepend onderzoek zal uw beoordelingsbrief dit vermelden. De beoordeling van de corporaties door de Aw wordt verspreid over een kalenderjaar uitgevoerd.



Basisbeoordeling 2019

Ik heb voor uw corporatie een basisbeoordeling uitgevoerd. Daarbij heb ik gebruik gemaakt van alle informatie over uw corporatie die op dit moment bij de Aw beschikbaar is. In elk geval heb ik gebruik gemaakt van:

- dVi gegevens 2018
- dPi gegevens 2018
- Jaarverslag 2018
- Meerjarenbegroting 2018 en verder
- Accountantsverslag 2018
- Uitkomst visitatie, rapport van 19 augustus 2019, en reactie bestuur daarop
- Voorgaande oordelen Aw
- Stukken en bevindingen naar aanleiding van de governance inspectie van 18 november 2019

Conclusie

De door mij uitgevoerde basisbeoordeling geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een verdiepende beoordeling uit te voeren. Ik constateer bij uw corporatie op alle door de Aw beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader geen verhoogd risico.

Interventie

Op 18 november 2019 heeft er voor het eerst een governance inspectie plaatsgevonden bij uw corporatie. Voortvloeiend daaruit leg ik een interventie op, bestaande uit een waarschuwing in verband met een onrechtmatigheid voortvloeiende uit de overtreding van artikel 25 lid 4 en lid 5 van de Woningwet.

De Aw heeft geconstateerd dat het adviesrecht van de ALV zoals opgenomen in voornoemd in het kader van (her)benoeming van bestuurders, meerdere malen, genegeerd is. De Aw verzoekt u om maatregelen te nemen om de onrechtmatigheid ongedaan te maken. Op welke manier Wbv Slikkerveer dit aanpakt is aan het bestuur en/of de RvC, mits het zorgvuldig en deugdelijk geschiedt, daarbij rekening houdend met de belangen van de ALV.

Mocht Wbv Slikkerveer geen gevolg geven aan deze waarschuwing dan zal er allereerst worden opgeschaald naar een bestuurlijk gesprek in combinatie met een gesprek met de RvC.

In het hoor- en wederproces voor deze brief heeft Wbv Slikkerveer aangegeven om deze onrechtmatigheid met de leden van de ALV te bespreken in een extra te houden ledenvergadering in februari 2020. Ik verzoek u om mij actief te informeren over het resultaat van deze vergadering.

Toezichtafpraak

Daarnaast maak ik een toezichtafpraak met u. Om de voortgang van (de opzet en) de werking van de governance nader te kunnen beoordelen, zal er in 2021/2022 een vervolggesprek op de governance inspectie met het bestuur en de RvC plaatsvinden.

In het vervolggesprek zullen we ook aandacht besteden aan de werking van de opgestelde integriteitscode en de kaders over de invulling van het intern toezicht van Wbv Slikkerveer.

Financiële continuïteit

Bij het onderdeel financiële continuïteit is de financiële positie van uw corporatie beoordeeld. Ik heb onderzocht of uw corporatie op basis van haar financiële positie in staat is om op lange en korte termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren.



Bevindingen financiële continuïteit

Wbv Slikkerveer is volledig middels eigen vermogen gefinancierd. De financiering van activiteiten gebeurt daarom voornamelijk uit de exploitatie van het woningbezit.

De eengezinswoningen zijn 100 jaar oud en in goede staat van onderhoud, zoveel mogelijk conform de eisen van deze tijd. Ook in de komende jaren zullen investeringen moeten worden gedaan op het gebied van renovatie, onderhoud en duurzaamheid. Er zullen nog behoorlijke stappen gemaakt moeten worden om de energielabels, voor zover mogelijk, te verbeteren.

Deze investeringen hebben impact op de financiële continuïteit. De kosten voor de benodigde investeringen kunnen de huurwaarde gaan overstijgen. Volgens de Meerjarenbegroting 2018 is er in 2020 binnen de kasstromen minder ruimte dan in de andere jaren. Dit lijkt vooral te worden veroorzaakt door onderhouds-uitgaven. Het herstel is thans in 2021 wel al zichtbaar in de prognoses. De Aw zal dit kritisch blijven volgen in de komende periode.

Bedrijfsmodel

Bij het onderdeel bedrijfsmodel wordt binnen het bedrijfsmodel onderscheid gemaakt tussen een strategische en een tactisch/operationele laag. De strategie is gericht op het formuleren van bedrijfsbrede doelstellingen. Het houdt daarbij rekening met de maatschappelijke opgave, de omgeving en het bezit van de corporatie. De tactisch operationele laag vertaalt deze doelstelling naar concrete acties op operationeel niveau.

Bevindingen bedrijfsmodel

De interne beheersing blijft een aandachtspunt binnen Wbv Slikkerveer. Sinds het opgestelde verbeterplan op o.a. dit vlak, blijkt uit zowel de governance inspectie en uit de visitatie een verbetering in professionaliteit van de organisatie. Er worden meer zaken vastgelegd in protocollen en Wbv Slikkerveer voldoet op meer vlakken beter aan de wet -en regelgeving.

Tijdens de governance inspectie bleek dat er nog weinig concrete plannen voor de toekomst zijn, o.a. door de recente wisselingen in het bestuur en de RvC. Het ontbreekt nog aan duidelijke langetermijnvisie, die wordt vertaald in strategische doelen. Het beleid daartoe dient nog nader te worden uitgewerkt.

Governance

Governance omvat de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. Centraal staat de vraag in hoeverre uw corporatie voldoende waarborgen heeft ingericht om de strategische doelstellingen op een integere, rechtmatige en doelmatige wijze te realiseren binnen de financiële ratio's.

Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance inspectie (gehouden op 18 november 2019) concluderen wij dat de governance van uw corporatie op enkele punten (nog) niet voldoet aan de criteria van good governance.

De recente wisselingen binnen het bestuur en de RvC zorgen voor een 'nieuwe



Datum
24-01-2020

Ons kenmerk
H402623

start', waarbij taken en rollen scherper ingericht kunnen worden en waar meer ruimte is voor het verwezenlijken van ambities. Keerzijde is dat de opzet en de werking in de praktijk van de governance hierdoor nog lastig te beoordelen is. De Aw ziet wel duidelijk de wens en de intentie, bij zowel het bestuur als de RvC, om verder te professionaliseren. De Aw constateert ook dat de eerste slagen in professionalisering reeds zichtbaar zijn gemaakt door Wbv Slikkerveer. Daarbinnen vraagt de Aw nog wel aandacht voor het formeel nemen van besluiten in een vergadering en het vastleggen van de bijbehorende onderbouwing. Ook krijgt de Aw de indruk dat er veel plannen en onderwerpen worden bedacht, maar hieraan nog weinig concreet gevolg wordt gegeven.

Binnen een kleine corporatie als Wbv Slikkerveer is het naar de mening van de Aw mogelijk om een goede balans te vinden, in het voldoen aan 'de basis op orde' en het voorkomen van een 'papieren werkelijkheid' waarmee men in de praktijk niet uit de voeten kan.

Het negeren van een wettelijke bepaling, in dit geval aangaande het adviesrecht van de ALV, en het daarmee in strijd handelen met de wet (en waarschijnlijk ook met de statuten van de vereniging) is echter onacceptabel. Deze kwestie dient Wbv Slikkerveer te repareren.

De Aw vindt het ook van belang dat Wbv Slikkerveer tot een integriteitscode komt passend bij de (kleine) organisatie. Dit kan zowel intern als extern bijdragen aan transparantie en kan eventuele discussies voorkomen.

Tot slot spreekt de Aw de waardering uit voor de transparantie, toenemende professionaliteit en ambitie binnen Wbv Slikkerveer.

Sturing en beheersing organisatie

Naast de governance zijn er diverse risicogebieden die van belang zijn bij een goede beheersing van de activiteiten van uw corporatie. Hierbij is gekeken naar de wijze waarop uw corporatie in algemene zin aandacht heeft voor risicomanagement, de voorspel- en betrouwbaarheid van data en de risico's die samenhangen met organisatorische keuzes rondom het bedrijfsmodel.

Bevindingen risicomanagement

Het risicomanagement is niet uitgebreid ingericht binnen Wbv Slikkerveer. De meeste risico's zitten volgens het bestuur en de RvC in de kwetsbaarheid van de corporatie in het kader van continuïteit. Met betrekking tot eventuele financiële risico's leunt Wbv Slikkerveer voornamelijk op de accountant.

In januari 2018 heeft de RvC een SWOT-analyse aangeboden aan het bestuur. Of hier opvolging aan is en wordt gegeven blijkt niet uit opvolgende stukken. Wel bleek tijdens de governance inspectie dat risicomanagement onderwerp van gesprek is bij zowel het bestuur als bij de RvC.

Bevindingen voorspelbaarheid/kwaliteit data

Uit de dVi en dPi 2018 blijkt dat de prognose en realisatie van kasstromen en beheerkosten niet altijd even stabiel zijn. Ik vraag uw aandacht hiervoor.

Sturing en beheersing financieel

De waarde van het bezit vormt de basis voor de openbare financiële verslaglegging en de financiële kengetallen die de Aw beoordeelt. Een juist en betrouwbaar beeld van die waarde is belangrijk om op de financiële cijfers te kunnen vertrouwen. Risico is dat de bepaling van uitgangspunten of de

berekeningsmethodiek niet juist of onrealistisch is. Daarmee wordt de waardering van het vastgoed onjuist weergegeven op balans en in ratio's. Dit resulteert in een



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
24-01-2020

Ons kenmerk
H402623

onjuist beeld van de ratio's en financiële positie, wat mogelijk leidt tot verkeerde besluitvorming. De beoordeling van de waardering wordt uitgevoerd op zowel geconsolideerd niveau als op de individuele takken (DAEB, niet-DAEB, verbindingen).

Bevindingen financieel

De beoordeling van uw corporatie geeft voor dit deel geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Tot slot

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen en tevens de voor uw organisatie relevante stakeholders over deze beoordeling te informeren. De Aw maakt haar beoordelingen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de beoordelingsbrief en publiceert deze op de website.

Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen.

Hoogachtend,

DE SENIOR INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

Drs. P. Hu RO

