



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1598
Woningstichting Gouderak
t.a.v. het bestuur
Kranepoort 4A
2831 AK GOUDERAK

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

Ons kenmerk
Holmesnummer
H259575

Datum 18 december 2018
Betreft Integrale oordeelsbrief 2018

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt of uw corporatie voldoet aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld.

Op 28 mei 2018 ontving u van de Aw een integrale oordeelsbrief. Aan de hand van uw nieuwe verantwoordingsinformatie (dVi2017), uw jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), uw jaarrekening, de stukken van de accountant en andere beschikbare informatie heb ik mijn beoordeling geactualiseerd. Het onderzoek vindt risicogericht plaats aan de hand van deskresearch, meldingen en signalen en eventuele gesprekken met uw organisatie.

Conclusie

Met ingang van 8 maart 2017 heb ik Woningstichting Gouderak onder verscherpt toezicht geplaatst. Aanleiding hiervoor waren mijn bevindingen bij de governance inspectie die ik op 6 maart 2017 heb uitgevoerd. Via mijn brief van 20 maart 2017 (kenmerk 17.032/JH/MP) heb ik deze bevindingen met u gedeeld en heb ik u opgedragen om uiterlijk 1 juni 2017 een herstelplan in te dienen gericht op de verbetering van de governance van Woningstichting Gouderak. Via mijn brief van 10 juli 2017 heb ik u mijn bevindingen naar aanleiding van de beoordeling van het herstelplan kenbaar gemaakt en heb ik een aantal monitoringsafspraken met u gemaakt. In mijn brief van 28 mei 2018 heb ik aangegeven dat de opzet van de governance maatregelen is verbeterd en daarbij aangegeven dat het van belang is dat u de komende tijd laat zien dat de verbetermaatregelen in de praktijk ook werken, inclusief het interne toezicht door de nieuwe Raad van Commissarissen.

Sinds ik uw corporatie onder verscherpt toezicht heb gesteld is de RvC compleet vernieuwd, is de relatie met huurdersbelangenvereniging genormaliseerd en zijn de overige governance issues die de aanleiding vormde voor het verscherpt toezicht opgelost. De doelstellingen van het herstelplan zijn hiermee bereikt, waarmee ik het verscherpt toezicht per heden zal opheffen.



Datum
18 december 2018

Ons kenmerk
Holmesnummer
H259575

Dit betekent niet dat ik geen risico's meer zie bij uw corporatie. Uw corporatie staat bijvoorbeeld nog steeds onder bijzonder beheer bij het WSW. De reactie in uw brief van 26 oktober 2018 geeft mij echter het vertrouwen dat u de door het WSW geconstateerde risico's serieus neemt en maatregelen treft om deze risico's te beperken. Ik verzoek u mij in 2019 op de hoogte te houden van de verdere maatregelen die u op dit punt zult treffen. Daarnaast maak ik de volgende toezichtafspraken met u voor 2019:

- U bent voornemens in de komende maanden een aanvullend onderzoek te laten doen naar de toekomstmogelijkheden van het bezit van Woningstichting Gouderak, zodat u goed onderbouwde beslissingen kunt nemen. Hierbij kijkt u naar de toekomstige woningbehoefte in Gouderak en naar wat technisch en financieel wijs is. Ik verzoek u mij op de hoogte te stellen van de uitkomsten van dit onderzoek;
- In mijn brief van 28 mei 2018 heb ik u verzocht onderzoek te doen naar mogelijkheden om uw beheerslasten te verlagen en mij daarover te informeren. In uw brief van 26 oktober 2018 geeft u aan dat het onderzoek naar de oorzaak van de relatief hoge beheerslasten nog niet is afgerond. Ik verzoek u mij op de hoogte te stellen van de uitkomsten van het onderzoek naar de oorzaken van de relatief hoge beheerslasten;
- In mijn brief van 28 mei 2018 heb ik u gevraagd mij te informeren over het onderzoek naar verdere samenwerking tussen Woningstichting Gouderak, Woningbouwvereniging "Beter Wonen" Ammerstol, Groen Wonen Vlist en Woningbouwstichting "Samenwerking" Ouderkerk. In uw brief van 26 oktober 2018 geef u aan dat in de eerste helft van 2018 onderzoek is gedaan naar de beste manier van samenwerking en dat de vier corporaties in september 2018 een opdracht aan een onderzoeksbureau hebben gegeven om de haalbaarheid van een fusie te onderzoeken. De planning is dat dit onderzoek in januari of februari 2019 gereed is. Ik verzoek u mij de uitkomsten van dit onderzoek toe te sturen zodra deze gereed zijn.

Hieronder treft u de uitkomst van het onderzoek aan.

Integrale beoordeling 2018

Monitoring eerder opgelegde interventies en toezichtafspraken

Met ingang van 8 maart 2017 heb ik Woningstichting Gouderak onder verscherpt toezicht geplaatst. Aanleiding hiervoor waren mijn bevindingen bij de governance inspectie die ik op 6 maart 2017 heb uitgevoerd. Via mijn brief van 20 maart 2017 (kenmerk 17.032/JH/MP) heb ik deze bevindingen met u gedeeld en heb ik u opgedragen om uiterlijk 1 juni 2017 een herstelplan in te dienen gericht op de verbetering van de governance van Woningstichting Gouderak. Ik heb dit herstelplan in goede orde en binnen de gestelde termijn ontvangen en heb dit op 3 juli 2017 inhoudelijk met u besproken. Via mijn brief van 10 juli 2017 heb ik u mijn bevindingen naar aanleiding van de beoordeling van het herstelplan kenbaar gemaakt en heb ik een aantal monitoringsafspraken met u gemaakt.

In mijn brief van 28 mei 2018 heb ik gevraagd mij te informeren over de onderstaande punten:

- Woningstichting Gouderak heeft een zeer ambitieuze begroting voor de komende jaren. Er zal fors geïnvesteerd worden in verduurzaming en energiebesparing. De geplande investeringen brengen projectrisico's met zich mee die in voldoende mate beheerst zullen moeten worden. Dit speelt des te meer gezien de kleine omvang van de werkorganisatie bij



Datum
18 december 2018

Ons kenmerk
Holmesnummer
H259575

Woningstichting Gouderak. U heeft aangegeven externe expertise binnen te zullen halen om u te ondersteunen bij de projectbeheersing. Ik verzoek u mij te laten weten welke externe adviseurs u zal inschakelen en welke opdracht u aan hen heeft verstrekt;

- Woningstichting Gouderak is ingedeeld in de hoogste risicocategorie bij het WSW en valt daarmee onder Bijzonder Beheer. WSW constateert dat Woningstichting Gouderak financiële ratio's heeft die zich in de buurt van de normen van het WSW bevinden en ziet risico's vanuit het zorgvastgoed en de beoordeling van de business risks. Ik verzoek u mij te informeren over de maatregelen die u zult treffen naar aanleiding van de bevindingen van het WSW;
- Op basis van de ingediende gegevens is in de niet DAEB tak sprake van hoge beheerslasten. De post overige organisatiekosten is verder relatief hoog bij Woningstichting Gouderak en ook uit de C-score van de Aedes benchmark valt op te maken dat er op het terrein van de beheerslasten nog verbeteringspotentieel is. Ik verzoek u onderzoek te doen naar mogelijkheden om uw beheerslasten te verlagen en mij daarover te informeren;
- In 2017 is door Woningstichting Gouderak samen met Woningbouwvereniging "Beter Wonen" Ammerstol, Groen Wonen Vlist en Woningbouwstichting "Samenwerking" Ouderkerk een bericht gepubliceerd over het "Onderzoek naar verdergaande samenwerking vier corporaties in de Krimpenerwaard". U heeft aangegeven dat het onderzoek gaande is en er medio 2018 een advies met verschillende varianten beschikbaar zal komen. Ik verzoek u mij op de hoogte te stellen van de uitkomsten van dit onderzoek;
- Één van de punten uit het verbeterplan betreft het verbeteren van de relatie met de huurdersbelangenvereniging. Om dit realiseren is onder meer een onafhankelijk mediator aangesteld. In het verslag van deze mediator van 27 januari 2018 is opgenomen: *"De partijen beseffen dat ze er nog niet zijn, ze hun beeldvorming/achterdocht nog dienden bij te schaven. Concluderend kan ik zeggen dat de opwaartse lijn is ingezet en alle deelnemers van goede wil zijn"*. Ik verzoek u mij een update te geven van de bevindingen van de mediator op 1 juli 2018.

In ons kennismakingsgesprek op 1 oktober 2018 heb ik deze zaken met u als nieuwe bestuurder besproken. In uw brief van 26 oktober 2018 heeft u mij vervolgens nader geïnformeerd over deze punten. In het vervolg van deze brief zal ik hier nader op ingaan.

Governance

Bij Governance onderscheidt de Aw de volgende deelgebieden: governance in enge zin (functioneren RvC, de relatie tussen bestuur en RvC), de PDCA cyclus, portefeuillemanagement, risicomanagement, integriteit, compliance en de relatie met stakeholders.

In het kader van toezicht op governance heeft de Aw bij uw organisatie in 2017 een governance-inspectie uitgevoerd die aanleiding gaf uw corporatie onder verscherpt toezicht te stellen. De bevindingen van deze governance-inspectie zijn in een aparte brief aan uw organisatie gerapporteerd. Onder het kopje "Monitoring eerder opgelegde interventies en toezichtafspraken" in deze brief is dit nader toegelicht. In deze integrale beoordeling ga ik hieronder alleen in op de voortgang van de naar aanleiding van die inspectie gemaakte opmerkingen en/of opgelegde interventie(s) en op het samenvattend beeld over de governance op dit moment.

In mijn brief van 28 mei 2018 heb ik u gevraagd mij een update te geven over de voortgang van de verbetering van de relatie met de huurdersbelangenvereniging. In ons gesprek op 1 oktober 2018 heeft u aangegeven dat er inmiddels zonder



Datum
18 december 2018

Ons kenmerk
Holmesnummer
H259575

mediator wordt vergaderd met de huurdersbelangenvereniging en dat de relatie sterk verbeterd is. In uw brief van 26 oktober 2018 bevestigt u dit nogmaals.

In mijn brief van 28 mei 2018 heb ik u verder gevraagd mij te informeren over het onderzoek naar verdere samenwerking tussen Woningstichting Gouderak, Woningbouwvereniging "Beter Wonen" Ammerstol, Groen Wonen Vlist en Woningbouwstichting "Samenwerking" Ouderkerk. In uw brief van 26 oktober 2018 geef u aan dat in de eerste helft van 2018 onderzoek is gedaan naar de beste manier van samenwerking en dat de vier corporaties in september 2018 een opdracht aan een onderzoeksbureau hebben gegeven om de haalbaarheid van een fusie te onderzoeken. De planning is dat dit onderzoek in januari of februari 2019 gereed is. Ik verzoek u mij de uitkomsten van dit onderzoek toe te sturen zodra deze gereed zijn.

In mijn brief van 28 mei 2018 heb ik aangegeven dat de opzet van de governance maatregelen is verbeterd en daarbij aangegeven dat het van belang is dat u de komende tijd laat zien dat de verbetermaatregelen in de praktijk ook werken, inclusief het interne toezicht door de nieuwe Raad van Commissarissen. We zijn inmiddels ruim een half jaar verder en er hebben mij geen signalen bereikt dat de governance onvoldoende functioneert. Sinds ik uw corporatie onder verscherpt toezicht heb gesteld is de RvC compleet vernieuwd, is de relatie met huurdersbelangenvereniging genormaliseerd en zijn de overige governance issues geadresseerd. De doelstellingen van het herstelplan zijn hiermee bereikt.

Rechtmatigheid

Over de naleving van wet- en regelgeving betreffende het passend toewijzen en de staatssteunnorm heeft de Aw u op 26 november 2018 een brief gestuurd. Op basis van de beoordeelde stukken heb ik over de overige onderdelen van het rechtmatig handelen van uw corporatie de volgende opmerkingen.

Leefbaarheid

Op basis van uw verantwoordingsinformatie stel ik vast dat er niet in alle gevallen sprake is van prestatieafspraken over leefbaarheid in gemeenten waar sprake is geweest van leefbaarheidsactiviteiten. Ik verwijs u naar onze brief van 18 oktober 2018 voor een toelichting op deze verplichting. Mogelijk was u hiervan nog niet goed op de hoogte. Op termijn zal de Aw op dit punt gaan handhaven. Ik verzoek u derhalve om dit aspect bij het maken van prestatieafspraken te betrekken. U heeft aangegeven dat afspraken over leefbaarheid zijn meegenomen in de prestatieafspraken die in de toekomst worden gemaakt.

Financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen

Voor dit deel van het onderzoek zijn drie toezichtvelden te onderscheiden die de financiële continuïteit en het beschermen van het maatschappelijk vermogen kunnen beïnvloeden. Deze velden zijn:

1. Omvalrisico;
2. Efficiency en doelmatigheid;
3. Risico's realisatie beleid.

De beoordeling van uw corporatie geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen:

Omvalrisico

Woningstichting Gouderak is ingedeeld in de hoogste risicocategorie bij het WSW en valt daarmee onder Bijzonder Beheer. WSW constateert dat Woningstichting Gouderak financiële ratio's heeft die zich in de buurt van de normen van het WSW bevinden en ziet risico's vanuit het zorgvastgoed en de beoordeling van de



Datum
18 december 2018

Ons kenmerk
Holmesnummer
H259575

business risks. In mijn brief van 28 mei 2018 heb ik u gevraagd mij te informeren over de maatregelen die u zult treffen naar aanleiding van de bevindingen van het WSW. In uw brief van 26 oktober 2018 geeft u aan dat de door het WSW geconstateerde risico's worden herkend en erkend. U geeft aan de volgende maatregelen genomen te hebben om de risico's te beperken:

- U heeft in mei 2018 door uw adviseur op fiscaal gebied een analyse laten maken inzake de vennootschapsbelasting. Op basis van de meerjarenbegroting 2018-2026 heeft uw adviseur een indicatieve berekening gemaakt van de verwachte belastinglast over de verschillende jaren. Daaruit volgt dat u vanaf 2023 vennootschapsbelasting verschuldigd bent;
- Voor het risico inzake uw zorgvastgoed wordt, net als vorig jaar, een scenario opgenomen in de meerjarenbegroting, waarbij het vastgoed bestemd wordt voor een andere doelgroep, de huurinkomsten drastisch verlaagd worden en een investering opgenomen is voor aanpassingen;
- De meerjarenonderhoudsbegroting is neerwaarts bijgesteld. Dit was met name mogelijk omdat de cycli van werkzaamheden nooit aangepast is aan de verbetering van materialen. Zo stond de schildercyclus nog op vijf jaar, terwijl in de praktijk inmiddels eens in de zeven tot negen jaar geschilderd wordt;
- Vooral nog worden alleen een enkele kleinere investeringen in 2019 opgenomen die onvermijdbaar lijken (nodig of toegezegd). Daarnaast rekent u scenario's door waarin investeringen opgenomen zijn voor de komende jaren als het gaat om duurzaamheid.

De reactie in uw brief van 26 oktober 2018 geeft mij het vertrouwen dat u de door het WSW geconstateerde risico's serieus neemt en maatregelen treft om deze risico's te beperken. Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van de verdere maatregelen die u op dit punt zult treffen.

Risico's realisatie beleid

Woningstichting Gouderak heeft een ambitieuze begroting voor de komende jaren. De geplande investeringen brengen projectrisico's met zich mee die in voldoende mate beheerst zullen moeten worden. Dit speelt des te meer gezien de kleine omvang van de werkorganisatie bij Woningstichting Gouderak. U heeft aangegeven externe expertise binnen te zullen halen om u te ondersteunen bij de projectbeheersing. In mijn brief van 28 mei 2018 heb ik u gevraagd mij hier nader over te informeren. In uw brief van 26 oktober 2018 geeft u aan een adviseur ingehuurd te hebben voor een quickscan van de geplande projecten, ter voorbereiding van de begroting 2019. De vraag aan de adviseur was om te beoordelen of de geplande projecten haalbaar en wijs lijken. De adviseur heeft de beschikbare informatie bestudeerd en de complexen bezocht. Samengevat was zijn advies om nader onderzoek te doen naar eenvoudiger en goedkopere manieren (zowel voor de huurders als voor Woningstichting Gouderak) om energie te besparen en op te wekken en (nog) niet te veel innovaties te adopteren als kleine corporatie. Er lijkt op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing nog voldoende sprake van 'laaghangend fruit', werkzaamheden die nu rendement opleveren en toekomstige duurzaamheidsingrepen niet in de weg staan ('no regret'). U bent voornemens in de komende maanden een aanvullend onderzoek te laten doen naar de toekomstmogelijkheden van het bezit van Woningstichting Gouderak, zodat u goed onderbouwde beslissingen kunt nemen. Hierbij kijkt u naar de toekomstige woningbehoefte in Gouderak en naar wat technisch en financieel wijs is. Ik verzoek u mij op de hoogte te stellen van de uitkomsten van dit onderzoek.



Datum
18 december 2018

Ons kenmerk

Holmesnummer
H259575

Efficiency en doelmatigheid

Op basis van de ingediende gegevens is in de niet DAEB tak sprake van hoge beheerslasten. De post overige organisatiekosten is verder relatief hoog bij Woningstichting Gouderak en ook uit de C-score van de Aedes benchmark valt op te maken dat er op het terrein van de beheerslasten nog verbeteringspotentieel is. In mijn brief van 28 mei 2018 heb ik u verzocht onderzoek te doen naar mogelijkheden om uw beheerslasten te verlagen en mij daarover te informeren. In uw brief van 26 oktober 2018 geeft u aan dat het onderzoek naar de oorzaak van de relatief hoge beheerslasten nog niet is afgerond. U verwacht dat de beheerslasten in 2019 eerder hoger dan lager zullen zijn ten opzichte van 2018. Dat wordt veroorzaakt door advieskosten (o.a. fusie-onderzoek, onderzoek complexen voor investeringen, herziening energielabels) en de inhuur van een interim bestuurder. Ik verzoek u mij op de hoogte te stellen van de uitkomsten van het onderzoek naar de oorzaken van de relatief hoge beheerslasten. U heeft verder aangegeven dat bij het haalbaarheidsonderzoek voor de fusie met drie andere corporaties het verlagen van de beheerslasten één van de punten is waarop u zult toetsen.

Integriteit

In het najaar van 2017 heeft u meegedaan aan de enquête over de wijze waarop integriteit geborgd is bij opdrachtverstrekking rond nieuwbouw, renovatie en onderhoud. U heeft aangegeven dat u verschillende maatregelen niet (geheel) heeft doorgevoerd en/of deze niet (geheel) effectief vindt. Daar waar u heeft aangegeven maatregelen niet te hebben doorgevoerd en/of niet effectief te vinden is ruimte om het risico op integriteitschendingen verder te minimaliseren. Uw antwoorden zijn voor mij geen aanleiding om uit hoofde van risico versneld bij u een governance-inspectie uit te voeren. Wel vraag ik u om de enquêteresultaten intern goed te bespreken, daarbij zowel opzet als werking te betrekken en waar nodig gepaste maatregelen te nemen.

Tot slot

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen en tevens de voor uw organisatie relevante stakeholders over deze integrale beoordeling te informeren.

De Aw maakt haar individuele oordelen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de oordeelsbrief en publiceert deze op de website.

Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,
namens deze,
DE COÖRDINEREND/SPECIALISTISCH INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,