



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0673
Stichting WoonInvest
t.a.v. het bestuur
Postbus 163
2270 AD VOORBURG

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

[Redacted]

Datum 12 februari 2021
Betreft Toezichtbrief 2021

Ons kenmerk
H491502

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief naar aanleiding van het door mij uitgevoerde onderzoek op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW¹.

Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader focust de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zich op de governance van uw organisatie. Bij het onderdeel bedrijfsmodel maakt de Aw gebruik van de inzichten van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In afstemming met WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van uw corporatie.

Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht. Als er bij uw corporatie sprake is van een risico in het kader van rechtmatigheid of integriteit, komt dit aan de orde in deze toezichtbrief.

In verband met de vereisten in de wet toetst de Aw daarnaast jaarlijks gericht op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling wordt gebruik gemaakt van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies van deze rechtmatigheid beoordeling ontvangt u jaarlijks vóór 1 december in een aparte brief.

Risicogerichte aanpak

De risico-inschatting is medebepalend bij de planning en uitvoering van het onderzoek. Daarbij is nadrukkelijk het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren. Na afronding van het onderzoek ontvangt u een toezichtbrief. Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de

¹ <https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2018/11/12/gezamenlijk-beoordelingskader-aw-wsw>



Datum
12 februari 2021

Ons kenmerk
H491502

toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Indien er sprake is van een (mogelijk) verhoogd risico, beperkt de brief zich tot die onderdelen waar een verhoogd risico is ingeschat of is gesignaleerd. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgafspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

Basisonderzoek 2021

Ik heb voor uw corporatie een onderzoek uitgevoerd. Daarbij heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2019 en jaarverslag 2019;
- dPi gegevens 2020 en meerjarenbegroting 2021-2025;
- Management letter d.d. 22 januari 2021;
- Accountantsverslag d.d. 25 mei 2020;
- Uitkomst visitatie, rapport d.d. 31 augustus 2018 en reactie bestuur daarop;
- Onderzoekresultaten WSW en de brief van het WSW van 29 juli 2020;
- Voorgaande oordelen Aw (voor zover daar monitoring uit voortvloeit).

Conclusie

Alle financiële ratio's, behoudens de ICR in de niet-DAEB-tak in 2021, voldoen op basis van uw dPi 2020 aan de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. U heeft hiermee adequate opvolging gegeven aan de toezichtafspraken op het onderdeel financiële continuïteit in mijn brief van 1 mei 2020. Ook de overige toezichtafspraken in mijn brief van 1 mei 2020 en in mijn brief van 7 oktober 2020 (n.a.v. de governance inspectie op 17 september 2020) hebben een goede opvolging gekregen. Zie voor een verdere toelichting hierop onder het punt "*Monitoring eerdere toezichtafspraken*" in deze brief.

Het door mij uitgevoerde onderzoek geeft verder geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg. Ik maak wel de volgende toezichtafspraken met u:

- U heeft aangegeven nog geen besluit te hebben genomen over een eventuele bijdrage aan de structurele oplossing inzake Vestia die vanuit de sector is aangedragen. Ik verzoek u mij te informeren over uw verdere besluitvorming op dit punt en het effect daarvan op uw financiële positie;
- In uw brief van 6 februari 2021 geeft u aan dat u bezig bent met een herziene opzet van de afdeling planning en control die ertoe zal leiden dat [REDACTED] zijn rol nog scherper zal kunnen invullen. Ik verzoek u mij in 2021 te informeren over de definitieve opzet van de [REDACTED]

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.



Monitoring eerdere toezichtafspraken

In mijn toezichtbrief van 1 mei 2020 heb ik de volgende toezichtafspraken met u gemaakt:

- Ik vraag u om uw beleid zodanig bij te stellen dat de ICR van de DAEB tak structureel aan de norm zal voldoen. Ik verzoek u om mij uiterlijk 1 juli 2020 op de hoogte te stellen van de maatregelen die u in dit kader zult treffen. Deze maatregelen dienen verwerkt te worden in de nieuwe meerjarenbegroting en in de nieuwe dPi die uiterlijk 15 december 2020 bij SBR-Wonen ingediend moet worden. Mocht de oplossing gezocht worden in wijziging van aflossing en/of rente op de interne lening verzoek ik u mij hiertoe een formeel verzoek te sturen;
- Ik verzoek u om meer aandacht te besteden aan de kwaliteit van de prognose- en verantwoordingsinformatie die u bij Aw en WSW indient. Ik zal de kwaliteit van de komende dVi en dPi monitoren;
- Ik heb er vertrouwen in dat u tot goede afspraken met de huurdersvereniging Lansingerland en de gemeente Lansingerland zult komen. Mocht het verdere proces toch niet goed verlopen verzoek ik u mij hiervan op de hoogte te stellen.

Zie inzake de eerste en tweede bullet verderop in deze brief onder respectievelijk de kopjes "*Financiële continuïteit*" en "*Sturing en beheersing organisatie – Bevindingen voorspelbaarheid en kwaliteit data*".

Inzake de derde bullet: u heeft mij hierover toereikend geïnformeerd en ik heb ook van de gemeente Lansingeland de bevestiging gekregen dat er inmiddels goede afspraken zijn gemaakt.

In mijn brief van 7 oktober 2020 (n.a.v. de governance inspectie op 17 september 2020) heb ik verder de volgende toezichtafspraken opgenomen:

- In de visie op toezicht is opgenomen dat deze jaarlijks wordt besproken ten behoeve van eventuele bijstelling en eenmaal per vier jaar wordt geëvalueerd ten behoeve van een meer fundamentele actualisering. Tijdens een themasessie in november 2019 zijn een aantal verbeterpunten ten aanzien van de visie op toezicht bepaald. De bespreking van de vernieuwde visie op toezicht is ingepland in de vergadering van de RvC in december 2020. Er komt dan een combinatie visie op toezicht en besturen, in lijn met de herziene GCW. Ik verzoek u mij deze vernieuwde visie op toezicht toe te sturen zodra deze beschikbaar is;
- De accountant merkt in zijn managementletter van 14 januari 2020 het volgende op ten aanzien van de volwassenheid van de algemene interne beheersing: "Three lines of defence model is geformaliseerd, in de praktijk bestaat een combinatie tussen de tweede en de derde lijn" en verder "Controles zoals opgenomen in het interne controleplan zijn niet of niet tijdig uitgevoerd en gerapporteerd als gevolg van personele wisselingen". Ik verzoek u aandacht te besteden aan deze bevindingen van de accountant en mij de managementletter 2020 toe te sturen zodra deze beschikbaar is.

Inzake de eerste bullet: Via uw brief van 6 februari 2021 heeft u mij geïnformeerd op dit punt. Ik heb hier geen verdere vragen over.

Inzake de tweede bullet: In uw brief van 6 februari 2021 geeft u aan dat u bezig bent met een herziene opzet van de afdeling planning en control die ertoe zal leiden dat [REDACTED] zijn rol nog scherper zal kunnen invullen. Ik verzoek u mij in 2021 te informeren over de definitieve opzet van [REDACTED].



Financiële continuïteit

Bij mijn beoordeling in 2020 heb ik geconstateerd dat de ICR van de DAEB tak op basis van de door u ingediende dPi 2019 over de gehele prognoseperiode niet aan de norm voldeed. In mijn toezichtbrief van 1 mei 2020 heb ik u gevraagd om uw beleid zodanig bij te stellen dat de ICR van de DAEB tak structureel aan de norm zal voldoen. Over uw voornemens in dit kader heeft u mij geïnformeerd via uw brief van 30 juni 2020. Vervolgens heeft u in uw brief van 6 november 2020 verzocht om goedkeuring voor het verhogen van het rentepercentage op de interne lening per 1 januari 2021 van 1,83% naar 4,18%. Via mijn brief van 17 november 2020 heb ik ingestemd met dit verzoek. In deze brief heb ik de volgende conclusie opgenomen:

"U bent voornemens om het rentepercentage op de interne lening per 1 januari 2021 te verhogen van 1,83% naar 4,18%. Aanleiding hiervoor is mijn toezichtbrief van 1 mei 2020, waarin ik WoonInvest heb verzocht om de ICR van de DAEB-tak structureel aan de norm te laten voldoen. Uw voorstel om het rentepercentage op de interne lening te verhogen naar 4,18% leidt ertoe dat de ICR van de DAEB-tak over de gehele prognoseperiode (2021-2025) aan de norm voldoet. Wel leidt de verhoging tot een eenmalige onderschrijding in 2021 van de ICR-norm in de niet-DAEB-tak.

Ik acht de eenmalige normonderschrijding van de ICR in de niet-DAEB-tak in 2021 acceptabel aangezien dit ten gunste is van de DAEB-tak en de ratio's op het niveau van de toegelaten instelling aan de normen voldoen".

Ik heb getoetst of bovenstaand beeld aansluit bij de door u ingediende dPi 2020 en dit is het geval. Alle financiële ratio's, behoudens de ICR in de niet-DAEB-tak in 2021, voldoen gedurende de prognoseperiode nu aan de norm. U heeft hiermee adequate opvolging gegeven aan de toezichtafspraken in mijn brief van 1 mei 2020.

In de door u ingediende dPi 2020 is (uiteraard) nog geen rekening gehouden met een eventuele bijdrage aan de structurele oplossing inzake Vestia. In het kader van de basisbeoordeling 2021 heb ik u daarom gevraagd of u gezien uw financiële positie voornemens bent om een bijdrage te leveren aan de structurele oplossing inzake Vestia. In uw brief van 6 februari 2021 geeft u aan: "Wij oriënteren ons op de vraag wat de geschetste oplossing voor het Vestia-probleem voor WoonInvest zou betekenen. Er zijn bij mijn collega bestuurders van binnen en buiten onze regio en bij WoonInvest nog veel punten waarover we met Aedes van gedachten willen wisselen bij de ALV. Tot die tijd heb ik geen afgerond standpunt". Ik kan mij voorstellen dat u op dit moment nog veel vragen heeft en alhoewel de Aw positief is over de structurele oplossing inzake Vestia die vanuit de sector is aangedragen wijs ik u er wel op dat uw bijdrage er niet toe mag leiden u niet meer voldoet aan de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Ik verzoek u mij te informeren over uw verdere besluitvorming op dit punt en het effect daarvan op uw financiële positie.



Sturing en beheersing organisatie

Bevindingen voorspelbaarheid en kwaliteit data

WoonInvest moest de dPi 2019 opnieuw indienen omdat uit de controles door SBR Wonen bleek dat een tabel niet goed was ingevuld. De dPi 2020 die bij SBR Wonen is aangeleverd hoefde niet opnieuw ingediend te worden. Wel bleek afgelopen jaar een relatief groot verschil in de gemiddelde operationele kasstroom tussen de dPi 2019 en de dPi 2020. U heeft aangegeven dat dit grotendeels wordt veroorzaakt door de aanpassing van het rentepercentage van de interne lening (zie voor achtergrond onder kopje "Financiële continuïteit" in deze brief). U heeft verder aangegeven dat vanuit planning & control nadrukkelijker de realisatie gevolgd zal worden in relatie tot de begroting en tevens de impact van nieuwe ontwikkelingen en inzichten niet alleen verwerkt zal worden in de prognose van lopend boekjaar maar ook voor de langere termijn. Dit zal worden opgenomen in de kwartaalrapportages, waarin ontwikkeling van kasstromen een meer prominenter plaats gaat krijgen. Ik heb hier op dit moment geen verdere vragen over.

Tot slot

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen. Tevens verzoek ik u de voor uw organisatie relevante stakeholders over de inhoud van deze toezichtbrief te informeren. Tot slot wijs ik u er nog op dat de Aw deze toezichtbrief publiceert op haar website.

Voor nadere informatie kunt u contact met mij opnemen.

Hoogachtend,

DE COÖRDINEREND/SPECIALISTISCH INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

████████████████████