



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0762
Woningstichting Beter Wonen Vechtdal
t.a.v. het bestuur
Postbus 19
7770 AA Hardenberg

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

Drs. A. de Jong
0625092937
arjan.de.jong@ilent.nl

Datum 30 januari 2019
Betreft Integrale oordeelsbrief 2018

Ons kenmerk
Holmesnummer
H-272439

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 5 juli 2018 heb ik aan Woningstichting Beter Wonen Vechtdal (BWV) de integrale oordeelsbrief 2017-2018 toegezonden. Aan de hand van uw nieuwe verantwoordingsinformatie (dVi2017), uw jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag) en jaarrekening 2017, 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 eerder gevoerde gesprekken met uw organisatie ook in aanwezigheid van beoogd fusiepartner woningstichting De Veste.

Conclusie

Deze integrale beoordeling geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies wel maak ik met u de volgende toezichtafspraken:

1. Voor het realiseren van de organisatorische fusie met de streefdatum 1 juli 2019 ontvang ik een eindrapportage verbeteragenda : "Verbeteren bedrijfscultuur, herstel goed werkgeverschap en versterken intern toezicht" van Beter Wonen Vechtdal.
2. Medio mei wil ik worden bijgepraat over de voortgang van het Transitieplan organisatorische fusie Vechtdal Wonen.
3. Het nieuw Ondernemingsplan/-strategie en de actualisatie van de portefeuillestrategie zijn noodzakelijk sturingsdocumenten en dragers voor de fusiecorporatie Vechtdal Wonen, die inmiddels zijn opgepakt en zo spoedig mogelijk na het realiseren van de organisatorische invlechting onder leiding van de nieuwe directeur-bestuurder worden afgerond. Tevens vraagt de Aw fusiecorporatie Vechtdal Wonen om inhoud te geven aan het versterken van de kwaliteit van risicomangement en – sturing.
Eind 2019 wil ik nader worden geïnformeerd over de stand van zaken vastgoedsturing en de kwaliteit van het risicomangement Vechtdal Wonen
4. De Aw verzoekt u om een afschrift van de - thans onderhanden zijnde - herijkte afspraken met De Herberg en Kadera.



Datum
30 januari 2019

Ons kenmerk

Holmesnummer
H-272439

Hieronder treft u de uitkomsten van mijn onderzoek aan voor zover deze afwijken van het vorige onderzoek.

Integrale beoordeling 2018

Monitoring eerder opgelegde interventies en toezichtafspraken

De Aw heeft met de brief integrale beoordeling 2017-2018 d.d. 5 juli 2018 de eerder gevraagde verbeteragenda: "Verbeteren bedrijfscultuur, herstel goed werkgeverschap en versterken intern toezicht" d.d. 27 maart 2018 goedgekeurd. In de monitoringoverleggen van september en december jl. heeft u ons bijgepraat over de voortgang op de verbetermaatregel versterken van de interne governance, het verbeteren van de bedrijfscultuur BWV en het weer op sterkte brengen van de Raad van Commissarissen van BWV in jaar 2018. Daarnaast is in de overleggen uitgebreid gesproken over doelstelling en stand van zaken van de voorgenomen fusie tussen BWV en De Veste. Met de brief d.d. 6 december 2018 heeft de Aw haar goedkeuring gegeven aan de juridische fusie tussen Beter Wonen Vechtdal en De Veste. (Zie verder onder Governance).

Ondanks de juridische fusie per 1 januari van 2019 hebben Beter Wonen Vechtdal en De Veste nog een eigen meerjarenbegroting 2019 evj en dPi 2018 vastgesteld en ingediend bij de Aw en het WSW.

Ik constateer dat Beter Wonen Vechtdal met de voorliggende begroting 2019 evj. heeft gepoogd om nadrukkelijker de verbinding te leggen met de huidige koers van BWV en de geformuleerde strategische beleidsdoelstellingen. De kwaliteit van de meerjarenbegroting BWV als sturingsdocument is daarmee aantoonbaar versterkt. Beter Wonen Vechtdal geeft daarmee inhoud aan de vervolgspraak om de kwaliteit van de financiële aansturing verder te verbeteren.

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, risicomangement, integriteit, compliance en de relatie met stakeholders.

Met de brief d.d. 6 december jl. heeft de Aw goedkeuring verleend aan de juridische fusie tussen BWV en De Veste per 1 januari 2019. Met de fusie worden synergievoordelen beoogd op het terrein van portefeuillesturing, kwaliteitsverbetering in de dienstverlening richting huurders en het versterken van bedrijfsvoering inclusief personeelsbeleid en -ontwikkeling. De beide corporaties werken momenteel onder leiding van de twee interim bestuurders, het MT en één RvC aan de verdere vormgeving van de organisatorische invlechting. De organisatorische fusie is voorzien op streefdatum 1 juli 2019. De naam van de fusiecorporatie is dan Vechtdal Wonen.

De Aw is d.d. 11 december jl. aan de hand van het Transitieplan d.d. 6 december geïnformeerd over de kaders, uitgangspunten en kernwaarden van de nieuwe fusiecorporatie, het traject en proces van vormgeving van de organisatorische fusie, de gevraagde cultuur en leiderschapsstijl, de vereiste randvoorwaarden en de op te leveren producten per 1 juli as.. Daarbij merkt de Aw op dat er veel werk voor de diverse werkgroepen in het verschiet ligt. Desgevraagd heeft u aangegeven dat de werkgroep beleid inmiddels ook is gestart met het opstellen van het concept van het nieuwe Ondernemingsplan en de portefeuillestrategie van de fusiecorporatie Vechtdal Wonen. Beide sturingsdocumenten worden eerst na implementatie van de organisatorische fusie en onder leiding van de nieuwe bestuurder afgerond. Ik constateer dat tussen de Aw en het interim bestuur van Vechtdal Wonen geen verschil van inzicht bestaat over de toegevoegde waarde van het Ondernemingsplan en de nieuwe portefeuillestrategie als 'beleidsdragers'



Datum
30 januari 2019

Ons kenmerk

Holmesnummer
H-272439

voor de strategische organisatie- en vastgoedsturing van de nieuwe fusiecorporatie.

Er wordt thans geworven voor de functie van nieuwe directeur-bestuurder van de fusiecorporatie. De definitieve kandidaat wordt eerdags voor een toets op geschiktheid en betrouwbaarheid voorgedragen bij de Aw.

Begin december is de Aw geïnformeerd over het voorgenomen vertrek van de interim bestuurder mevr. Drijver per 1 januari 2019. In de brief d.d. 6 december aan de Aw heeft de RvC van BWV (en De Veste) toegelicht dat dit niet leidt tot een situatie zoals bedoeld in art 29a Woningwet: de bestuurlijke continuïteit van de corporatie is niet in het geding. In het exit gesprek met de interim bestuurder van Beter Wonen Vechtdal zijn de overwegingen voor vertrek van de interim bestuurder en de condities voor décharge gewisseld. Het gesprek vond plaats in aanwezigheid van de directeur Vastgoed tevens interim bestuurder BWV met ingang van 1 januari jl. en de interim bestuurder van De Veste en de voorzitter van de RvC van BWV en met ingang van 1 januari van de fusiecorporatie

Rechtmatigheid

Over de naleving van wet- en regelgeving betreffende het passend toewijzen, de staatssteunnorm en de huursomnorm heeft de Aw u op 30 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 opmerking:

Leefbaarheid: In uw verantwoordingsstukken (dVi 2017) heeft u aangegeven dat u zich vanaf 1 juli 2015 heeft beperkt tot het ter beschikking stellen van financiële middelen in de vorm van het genoemde in het BTIV 2015 (artikel 48, lid 1). De Aw heeft daarnaast ook vastgesteld dat uw bijdrage aan de daklozenopvang De Herberg en vrouwenopvang Kadera in de gemeente Zwolle in jaar 2017 nog geen onderdeel uitmaakt van de vigerende prestatieafspraken met de gemeente Hardenberg en dat de bijdrage niet uitsluitend is beperkt tot aan wonen gerelateerde activiteiten (lees huisvestingskosten). De Aw heeft u gevraagd om het totaal van de bijdrage van BWV aan de daklozen- en vrouwenopvang nader te onderbouwen en daarbij ook te bezien in hoeverre deze activiteiten bijdragen aan de leefbaarheid van de kernen waar Beter Wonen Vechtdal actief is. Ik verwijs in dit verband ook naar de brief Aw inzake leefbaarheid d.d. 18 oktober 2018. 5. De Aw verzoekt u om een afschrift van de - thans onderhanden zijnde - herijkte afspraken met De Herberg en Kadera.

Conclusie ten aanzien van rechtmatigheid

De beoordeling van de rechtmatigheid van uw corporatie geeft geen aanleiding tot het doen van interventies.

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 omvalrisico, risico's realisatie beleid en efficiency en doelmatigheid.

De financiële positie van Beter Wonen Vechtdal is ruim voldoende. De vermogens- en liquiditeitsratio's op geconsolideerd niveau zijn ruim boven de normen zoals door de Aw en het WSW gehanteerd. De Aw heeft geen zorg over het behoud van de financiële continuïteit van Beter Wonen Vechtdal, waarbij wordt aangetekend dat de noodzakelijke investeringen in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming van het bestaande bezit eerst komend jaar voor het geheel van de fusiecorporatie Vechtdal Wonen op een goede wijze in kaart moet worden gebracht. Ook vanuit dit perspectief vraagt de Aw u om de nieuwe portefeuillestrategie van Vechtdal Wonen in de 2^{de} helft van 2019 op te stellen.



Datum
30 januari 2019

Ons kenmerk
Holmesnummer
H-272439

Eerder in de brief d.d. 5 juli jl. heeft de Aw uw aandacht gevraagd voor het versterken van de kwaliteit van het risicomanagement en –sturing. De actualiteit van dit verbeterpunt is bevestigd na het lezen van het accountantsverslag en Jaarverslag 2017.

Conclusie ten aanzien van financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen

De beoordeling van de financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen van uw corporatie geeft geen aanleiding tot het doen van interventies. Wel vraagt de Aw aandacht van de fusiecorporatie Vechtdal Wonen voor het versterken van de financiële aansturing en de kwaliteit van het risicomanagement en –sturing voor het geheel van de nieuwe organisatie.

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,

drs. A. de Jong