



> 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

[Redacted]

Datum 19 oktober 2020
Betreft Toezichtbrief 2020

Ons kenmerk
H454466

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>



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 2020

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 2019 en meerjarenbegroting 2020-2024;
- Accountantsverslag d.d. 18 juni 2020;
- Uitkomst visitatie, rapport d.d. 14 november 2016, en bestuurlijke reactie daarop;
- Onderzoekresultaten WSW en de brief van het WSW van 29 juni 2020;
- Voorgaande oordelen Aw (voor zover daar monitoring uit voortvloeit).

Conclusie

Op basis van het door mij uitgevoerde onderzoek signaleer ik een verhoogd risico (midden) op de volgende onderwerpen uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW:

- Governance – opzet besturing;
- Financiële continuïteit;
- Sturing en beheersing organisatie – voorspelbaarheid en kwaliteit data.

In dit kader maak ik de volgende toezichtafspraken met u:

- Ik verzoek u om mij op de hoogte te houden van de voortgang inzake de fusie met Mozaïek Wonen en mij vooraf op de hoogte te stellen over het moment van effectueren van de fusie. Ik verzoek u verder om mij op de hoogte te houden van uw voornemens ten aanzien van de voorzetting van uw rol als bestuurder bij Gouderak. Ik verzoek de RvC van Gouderak in dit kader om tijdig maatregelen te treffen gericht op de continuïteit van het bestuur mocht dit aan de orde zijn.
- Ik verzoek u om opvolging te geven aan de bevindingen die het WSW in de brief van 29 juni 2020 met u heeft gecommuniceerd WSW en eventuele bijstellingen die hieruit voortvloeien te verwerken in de dPi 2020;
- Ik verzoek u om meer aandacht te besteden aan de kwaliteit van de prognose informatie die u bij Aw en WSW indient.

Ik verzoek u verder om mij op de hoogte te houden van uw voornemen inzake het aanvragen van uitstel inzake de visitatieplicht in het licht van de voorgenomen fusie.



Monitoring eerdere toezichtafspraken

In mijn toezichtbrief van 28 november 2019 heb ik de volgende toezichtafspraken met u gemaakt:

- Ik verzoek u om mij op de hoogte te houden van de voortgang inzake de fusie met Mozaïek Wonen;
- Ik verzoek u onderzoek te doen naar de oorzaak van de hoge beheerslasten van uw niet DAEB bezit en mij hierover te informeren;
- Ik verzoek u om meer aandacht te besteden aan de kwaliteit van de prognose- en verantwoordingsinformatie die u bij Aw en WSW indient.

Inzake de eerste bullet heeft u mij in de afgelopen periode adequaat geïnformeerd. Zie inzake de tweede en derde bullet verderop in deze brief onder de kopjes "Voorspelbaarheid en kwaliteit data" en "beheerslasten".

Governance

Opzet besturing

In de periode 8 maart 2017 tot 18 december 2018 heeft Gouderak onder verscherpt toezicht gestaan vanwege tekortkomingen in de governance. Aanleiding hiervoor waren mijn bevindingen bij de governance inspectie die ik op 6 maart 2017 heb uitgevoerd. Via mijn brief van 20 maart 2017 heb ik deze bevindingen met Gouderak gedeeld en heb ik Gouderak opgedragen om een herstelplan in te dienen gericht op de verbetering van de governance. Dit herstelplan is tijdig ingediend en tot uitvoering gebracht. In mijn brief van 18 december 2018 geef ik aan: "*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*".

Dit beeld is niet gewijzigd. Mocht het echter niet lukken om een fusiepartner te vinden zie ik op termijn wel risico's ten aanzien van de governance bij Gouderak. Gouderak is een kleine kwetsbare organisatie waarbij er vanuit de interne organisatie (gezien de omvang) weinig 'checks & balances' zijn en waarbij het een uitdaging zal zijn om na het vertrek van de huidige bestuurder een gekwalificeerde nieuwe bestuurder te vinden.

Ik verzoek u om mij op de hoogte te houden van de voortgang inzake de fusie met Mozaïek Wonen en mij vooraf op de hoogte te stellen over het moment van effectueren van de fusie. Ik verzoek u verder om mij op de hoogte te houden van uw voornemens ten aanzien van de voorzetting van uw rol als bestuurder bij Gouderak. Ik verzoek de RvC van Gouderak in dit kader om tijdig maatregelen te treffen gericht op de continuïteit van het bestuur mocht dit aan de orde zijn.

Financiële continuïteit

In de brief van 29 juni 2020 concludeert het WSW dat uw begroting mede gezien de geplande fusie beleidsarm is. Verder concludeert het WSW dat er bij Gouderak sprake is van een opvallend hoge beleidswaarde die niet in lijn lijkt met het verdienmodel van het vastgoed. WSW geeft in deze brief aan: "*Wij verwachten dat u bij de dPi2020 nadere aandacht schenkt aan de beleidswaarde, de input en de onderbouwing daarvoor. Tevens verwacht WSW een duidelijke relatie tussen het verdienmodel van uw vastgoed conform de operationele kasstroom en de beleidswaarde die dit verdienmodel reflecteert*".

