



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0876
Stichting De Woonschakel Westfriesland
t.a.v. het bestuur
Postbus 72
1670 AB Medemblik

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

Ruud Lampers
06-50474971

Ons kenmerk

CT2017-AW-54148-L0876

Datum 22 juni 2017
Betreft Governance inspectie 2017

Geachte bestuur,

Op 15 mei 2017 voerde de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governance inspectie (g.i.) uit bij Stichting de Woonschakel (SW) te Medemblik. In het kader van deze inspectie vond een overleg plaats met de directeur bestuurder (db) van SW, dhr. A. Gieling.

Aansluitend aan dit onderhoud vond een gesprek plaats met een groot deel van de rvc van SW, te weten dhr. Notermans, dhr. Van Overeem, mw. Weel-Appelman en mw. Rol.

De Aw werd vertegenwoordigd door mw. Van den Biesen en dhr. Lampers.

De Aw heeft ter voorbereiding van de g.i. de volgende documenten benut:

- notulen van de rvc vergaderingen (2015, 2016, 2017);
- zelfevaluatie van de rvc (2015, 2016, 2017);
- de oordeelsbrief van de Aw;
- de beoordelingsbrief van het WSW;
- Het concept visitatierapport (2017);

Bij een g.i. is het uitgangspunt "tell me and show me" van toepassing, de Aw kan desgewenst nog aanvullende documenten opvragen. Tijdens de g.i. bij SW is nog verzocht het meest recente Bedrijfsrapport en de notitie inzake het investeringsbeleid beschikbaar te stellen. Deze documenten zijn door SW per omgaande aangeleverd.

Ná gereed komen van het visitatierapport en na afronding van de risicoanalyse zullen deze documenten door SW eveneens aan de Aw beschikbaar worden gesteld.

Het onderzoek naar governance van de Aw wordt vastgelegd in een brief, die voor hoor en wederhoor aan de corporatie wordt toegestuurd. In deze brief worden de observaties van de Aw ten aanzien van de governance beschreven. Omdat voor de gesprekken een beperkt aantal onderwerpen wordt geselecteerd waar de Aw mogelijke risico's in de governance signaleert, biedt de brief geen beeld van de kwaliteit van de governance bij de corporatie op alle punten van het beoordelingskader. De brief bevat een rapportage over die punten waarover de Aw opmerkingen/aanbevelingen heeft.

Bestuur

De db is reeds geruime tijd verbonden aan SW en zijn rechtsvoorgangers. Door het volgen van master opleidingen geeft de db invulling aan zijn rol en toegenomen verantwoordelijkheden bij SW, de eigen ontwikkelwens en de afspraak met de rvc inzake permanente educatie.

Bij de reorganisatie van SW heeft de db een prominente rol gespeeld waarbij de rvc op de achtergrond de klankbordfunctie vervulde. De reorganisatie is recent afgerond en beoogde onder meer om verantwoordelijkheden lager in de organisatie te beleggen en de organisatie ook in te richten met het oog op de toekomst. Na de doorgevoerde wijzigingen bestaat het MT van SW naast de db uit een tweetal managers, deze maatregel is gericht op het organiseren van voldoende tegenspraak in m.n. het MT.

De SW is een typische plattelandscorporatie met grotendeels DAEB bezit en relatief beperkte risico's op financieel, operationeel, bestuurlijk en vastgoed gebied. De db geeft verder aan dat de omgang met risico's bij de Woonschakel in veel processen reeds is ingebed doch nog niet integraal van aard is, hieraan wordt op dit moment gewerkt. De db geeft aan dat de risico's voor SW zijn gelegen bij de grote (zorg) partijen, bij de vennootschapsbelasting (door hogere woz waarde) en de te benutten techniek ten behoeve van het verduurzamen van het woningbezit (zonnepanelen, warmtepompen, etc.).

Het bestuur van De Woonschakel heeft in afstemming met de rvc relatief ambitieuze groeidoelstellingen bepaald. Door fusie, nieuwbouw of aankoop van bestaand bezit kan de gewenste expansie in het werkgebied de komende jaren worden bereikt. De ambitie vloeit voort uit de wens van zowel bestuur als rvc om het beschikbare volkshuisvestelijke vermogen van SW en het potentieel van de organisatie actiever in te zetten ten behoeve van de doelgroep van beleid.

In het recente document 'Investeringsbeleid onroerend goed' is door het bestuur een kader geschetst ten behoeve van de beoordeling van investeringen. Aan de hand van o.m. mogelijke huurprijzen en rentepercentages wordt in de notitie inzicht geboden in de maximale onrendabele investering. Een investeringsbesluit wordt door het bestuur genomen en moet passen in de begroting en het voorraadbeleid. Na besluitvorming door het bestuur vindt beoordeling en een verplichte bekrachtiging van het besluit plaats door de rvc. De rvc houdt via Bedrijfsrapporten per kwartaal goed zicht op de voortgang, mogelijke problemen alsmede risico's van de lopende projecten.

Door het bezit van enkele grondposities ontwikkelt het bestuur van SW in verband met de bestaande vraag bij voorkeur grond gebonden sociale huurwoningen in kernen met bepaalde voorzieningen. De aanbestedingen van projecten zijn niet meervoudig, wel wordt in opdracht van het bestuur van SW door externe partijen een toetsing van de kosten uitgevoerd. Bij de overname van vastgoed met een grote omvang wordt door het bestuur interne kennis ingehuurd.

De db geeft aan dat de rvc voor meer scherpte zorgt in strategische discussies en afwegingen. De db en de rvc spreken elkaar aan op elkaars verantwoordelijkheden en kennen de onderscheiden rollen, de db bestuurt en de rvc houdt vrij strikt intern toezicht. De rvc wordt verder ervaren als toegankelijk, kritisch, deskundig

en betrokken.

RVC

De rvc van SW omschrijft zijn rol door middel van enkele contradicties: actief en passief, betrokken en op afstand, formeel en informeel. Door de verstrekte toelichting is bij de Aw voldoende helderheid ontstaan over deze opvattingen rond het intern toezicht.

Over de werkwijze van de rvc bij SW het volgende. In een korte voorvergadering bepaalt de rvc zijn inhoudelijke lijn jegens de db in de overleg-vergadering. Het rvc overleg verloopt gestructureerd, aandacht wordt besteed aan soft controls en na elke vergadering vindt een korte evaluatie plaats.

De rvc bestaat uit vijf leden, heeft een relatief diverse samenstelling met een accent op audit/control, financiën, ICT en juridische kennis. De voorzitter van de rvc heeft ervaring in de ontwikkeling van vastgoed. De rvc is verder goed ingevoerd in zowel de organisatie van SW als de regelgeving. De aanwezige rvc leden doen relatief actief mee aan het interview met de Aw, dit sluit redelijk aan bij het beeld dat ontstaat na lezing van de goed verzorgde notulen. De Aw kwalificeert de interne dynamiek van de rvc als voldoende.

Vier van de vijf rvc leden bevinden zich in de tweede en laatste benoemingsperiode, wel zijn de jaren van afloop van de termijnen verschillend. De Aw geeft de rvc ter overweging mee, zo mogelijk meer balans aan te brengen in de periode van herbenoeming van de rvc leden.

Mede door de onbekendheid bij SW met de nieuwe Aw-procedures rond de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets kon de herbenoeming van enkele rvc leden niet tijdig worden afgerond. De rvc heeft deze periode (met o.m. uitschrijving uit het KvK register van enkele rvc leden) als belastend ervaren. De rvc heeft uit deze ervaring lering getrokken - de wervingsprocedure ten behoeve van de in 2018 te benoemen voorzitter is recent reeds van start gegaan. De Aw heeft de selectie commissie als suggestie meegegeven om het gewenste profiel en persoonlijkheid van de rvc-voorzitter goed te bepalen en bij de wervingsprocedure expliciet te benoemen.

De rvc heeft zijn zelfevaluatie zowel met als zonder externe begeleiding uitgevoerd. De organisatie van de zelfreflectie en de uitwerking van de verslagen met de geformuleerde voornemens zijn goed verzorgd en biedt de Aw inzicht in het functioneren van het intern toezicht. Eén van de aandachtspunten betreft het vergroten van de zichtbaarheid en de benaderbaarheid van de rvc. De rvc huurt indien dat noodzakelijk of nuttig wordt geacht externe expertise in.

De rvc voert het intern toezicht uit door o.m. kennis te nemen van de voortgang van projecten (bedrijfsrapportages). De rvc had recent een actieve toezichtrol bij enkele majeure thema's zoals het proces scheiding DAEB niet DAEB, tot stand komen prestatieafspraken, de reorganisatie en het vorm geven van het risicomanagement.

De voorzitter van de rvc geeft aan ook naast de overleg vergaderingen met enige regelmaat te klankorden met de db. De rvc benadrukt dat de zuiverheid van rollen van de db (bestuurt) en de rvc (toezicht) leitmotiv is in zijn werkwijze. De verslaglegging van de rvc vergaderingen maakt de bestuurlijke processen redelijk inzichtelijk en de besluitvorming transparant.

De werkgeversrol wordt in de rvc m.n. door de remuneratie commissie ingevuld. Ter illustratie van de besproken thema's met de db zijn door de rvc onder meer aanpassingen van de arbeidsovereenkomst en afspraken over het opleidingstraject genoemd.

De Aw heeft op basis van de rvc notulen en de aanvullende informatie in de interviews het beeld dat de toezicht-, klankbord en werkgeversrol allen adequaat worden ingevuld. Op grond van het interview en de notulen ontstaat het beeld dat de rvc een constructieve, open maar ook kritische relatie met de db onderhoudt. De interne dynamiek van de rvc is voldoende, de rvc vult de onderscheiden rollen adequaat in en behoudt de noodzakelijke afstand tussen het bestuur en de rvc.

Organisatie

Recent is bij SW een reorganisatie afgerond met o.m. als oogmerk de verantwoordelijkheden dieper in de organisatie te beleggen. Bij de reorganisatie is eveneens getracht de checks en balances in de organisatie op strategisch nivo meer in balans te brengen. Met deze maatregel wordt beoogd binnen de organisatie meer interne tegenspraak te genereren, de (machts)balans meer in evenwicht te brengen en daarmee de kwaliteit van de besluitvorming te optimaliseren.

Op dit moment omvat de formatie ongeveer 55 fte en is de organisatie volgens de db en de rvc in staat om de geformuleerde groeiambities te verwezenlijken.

De controller is organisatorisch onafhankelijk van de db in de organisatie gepositioneerd en heeft ook zelfstandig toegang tot de rvc. In de praktijk wordt de controller éénmaal per jaar uitgenodigd om de begroting en de jaarrekening te bespreken. De Aw geeft de rvc ter overweging de controller frequenter te benaderen.

Stakeholders

De rol van gemeenten bij het formuleren van beleid op het gebied van wonen of het maken van prestatie afspraken is beperkt. Zowel bestuur als rvc omschrijven dit als ongewenst doch tevens als moeilijk te beïnvloeden. De relatie naar de gemeenten wordt door de db in het algemeen als positief gekenschetst met in een enkel geval enige frictie.

Door de inhuur van de Woonbond tracht SW de rol van huurders weer vorm te geven conform de bepalingen in de Woningwet. Het algemene probleem bij huurders vertegenwoordiging door een tekort aan kennis, opleiding en beschikbaarheid van huurders speelt ook in Medemblik en omgeving. De rvc van SW is van mening dat binnen enige tijd de huurdersvertegenwoordiging meer vorm en inhoud zal hebben gekregen.

Integriteit

De sector van de woningcorporaties is het voorbije decennium in de politiek, media en maatschappij helaas bekend geworden door een aantal misstanden. Uit analyse blijkt dat de kwaliteit van de governance bij een instelling en het voorkomen van integriteit een samenhang vertonen.

Bij SW is in de verslagen van de rvc relatief weinig expliciete aandacht voor het thema integriteit. Het bestuur en de rvc geven tijdens de g.i. aan dat integriteit regulier op de agenda staat van het interne overleg. De db geeft aan dat speciale

integriteit kaartspelen bij SW in huis zijn. De rvc geeft ook aan de db aan te spreken indien de situatie daarom vraagt.

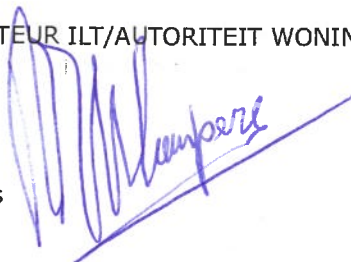
De Aw vraagt naast structurele aandacht voor het thema integriteit in alle relevante processen en tevens aandacht voor de vastlegging ervan.

Tenslotte

Ik vraag u deze brief te delen met uw raad van commissarissen. Wij danken het bestuur en de raad van commissarissen van SW voor de medewerking aan de inspectie.

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

Drs. R.J.W. Lampers



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
29 mei 2017

Ons kenmerk