



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1689  
Woningstichting St. Joseph  
t.a.v. het bestuur  
Sint Willibrordusstraat 2a  
6039 CA Stramproy

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■

Datum 26 maart 2020  
Betreft Toezichtbrief 2020

**Ons kenmerk**  
**H449536**

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief naar aanleiding van het door mij uitgevoerde onderzoek op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW<sup>1</sup>.

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

---

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



Als 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 vervolgspraken, 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 2018
- dPi gegevens 2019
- Jaarverslag 2018
- Meerjarenbegroting 2020 tot en met 2028
- Accountantsverslag 2018 (geen managementletter)
- Uitkomst visitatie, rapport van 17 juni 2019 over de periode 2014 - 2017, en reactie bestuur daarop
- Onderzoeksresultaten WSW d.d. 9 september 2019 en 23 december 2019
- Voorgaande oordelen Aw

### **Conclusie**

Het door mij uitgevoerde onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag of midden op de onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak.

Wel vraag ik uw aandacht voor uw financiële kengetallen, zij staan nog steeds onder druk. Tevens vraag ik u aandacht voor de sturing en beheersing van de organisatie en met name de voorspelbaarheid en kwaliteit van de data.

#### *Financiële continuïteit*

De ICR en LTV voldoen maar net aan de normen van de Aw-WSW. Investeringen financiert u vanuit de liquide middelen. Als kleine woningcorporatie bent u op dit gebied kwetsbaar. Omdat uw financiële positie de komende jaren verbetert beoordeel ik het risico als midden.

#### *Sturing en beheersing van de organisatie*

In het beoordelingskader beoordelen we onder meer het risico dat de gerealiseerde activiteiten en in het verlengde daarvan de financiële positie en resultaten (kasstromen, balans, winst- en verliesrekening) anders zijn dan geprognosticeerd. Daarmee bestaat het risico dat bij de beoordeling van de corporatie van onjuiste verwachtingen is uitgegaan. Ook geeft het een indicatie van de kwaliteit van de informatievoorziening van de corporatie. Een van de signalen is een afwijking van de totale operationele kasstroom ten opzichte van de vorige dPi. Indien de gemiddelde operationele kasstroom over drie prognosejaren meer dan 20% afwijkt ten opzichte van de realisatie in de realisatiejaren dVi wordt dit nader onderzocht. Dat was bij uw corporatie met 30,5 % het geval. Ook de realisatie index (over 3 jaar) operationele kasstroom is met 25,2 % afwijkend van de norm van 20%. Hierover stelde ik u per e-mail vragen. Uw verklaarde dat de grootste posten qua afwijkingen zitten in de VPB, een herziening van de fiscale meerjarenbegroting en strategie en voortschrijdend inzicht op de spreiding van de investeringen. Van uw fiscale adviseur ontving u een rekenmodel om de VPB naar de toekomst redelijker te kunnen berekenen waardoor de afwijkingen in de operationele kasstroom kleiner zullen worden. Ondanks de genomen stappen verlang ik van uw organisatie meer aandacht voor de kwaliteit van het prognosticeren van uw werkzaamheden en daarmee voor de prognose van uw kasstromen. Op grond van bovenstaande informatie beoordeel ik vooralsnog het risico op dit onderdeel als midden.



**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
26-03-2020

**Ons kenmerk**  
H449536

**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,

SENIOR INSPECTEUR ILT//AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

[Redacted signature]