



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0317
t.a.v. het bestuur
Postbus 72
3400 AB, IJsselstein

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon



Ons kenmerk
H402082

Datum 16 april 2020
Betreft Beoordelingsbrief 2020

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt vanaf 1 januari 2019 corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. De beoordeling van de Aw richt zich primair op de governance van uw organisatie. Bij het onderdeel bedrijfsmodel vaart de Aw op de inzichten van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Samen met WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de corporaties.

De Aw blijft corporaties integraal beoordelen. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld en dat de Aw naast de beoordeling op basis van het gezamenlijk beoordelingskader ook toezicht houdt op rechtmatigheid en integriteit bij corporaties.

Beoordelingsbrief Aw

Afgelopen jaren ontving u steeds één integrale beoordeling van de Aw. Dat hield in dat in één brief op alle onderdelen (governance, financiële continuïteit, rechtmatigheid en integriteit) een beoordeling werd beschreven. Daarnaast ontving u de afgelopen jaren vóór 1 december een brief met het oordeel over staatssteun, passend toewijzen en de huursom.

Vanaf 2019 ontvangt u alleen nog een beoordeling over de onderwerpen uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW die op dat moment onderzocht zijn voor uw corporatie. Door de meer gespreide aanpak kan het voorkomen dat u over deelonderwerpen aparte brieven ontvangt.

De brief met het oordeel over staatssteun, passend toewijzen, huursom zal wel op het vaste moment (vóór 1 december) verstuurd worden. Deze brief zal worden aangevuld met de resultaten van het rechtmatigheidstoezicht op basis van de jaarlijkse verantwoordingsgegevens.

Risicogerichte aanpak

Het gezamenlijk beoordelingskader kent een risicogerichte aanpak. Elke corporatie krijgt jaarlijks een basisbeoordeling. Als er op basis van de beschikbare informatie geen aanleiding is voor verdiepend onderzoek zal uw beoordelingsbrief dit vermelden. De beoordeling van de corporaties door de Aw wordt verspreid over een kalenderjaar uitgevoerd.

Basisbeoordeling 2020

Ik heb voor uw corporatie een basisbeoordeling uitgevoerd. Daarbij heb ik gebruik



Datum
16 april 2020

Ons kenmerk
H402082

gemaakt van alle informatie over uw corporatie die op dit moment bij de Aw beschikbaar is. In elk geval heb ik gebruik gemaakt van:

- dVi gegevens 2018
- dPi gegevens 2018 en 2019
- Jaarverslag 2018
- Jaarplan 2019 en meerjarenbegroting 2019 -2028
- Dynamisch bedrijfsplan 2020-2022 en meerjarenbegroting 2020 -2029
- Managementletter 2018 en accountantsverslag 2018
- Onderzoeksresultaten WSW: Borgingsplafond en borgbaarheid 13 juni 2019 en beoordeling business risks 6 december 2019
- Voorgaande oordelen Aw

Conclusie

Ik constateer, op basis van de door mij uitgevoerde basisbeoordeling, verdiepende beoordeling, governance inspectie en aanvullende gesprekken met u en uw RvC, bij uw corporatie op de risicogebieden een opzet besturing, intern toezicht, financiële continuïteit en beheerkosten een gemiddeld risico. Op de overige beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader zie ik geen risico's.

Ik leg u als interventie het opstellen van een verbeterplan op. In dit verbeterplan dienen in ieder geval de volgende onderwerpen worden meegenomen:

- Provides dient een verbeterplan op te stellen om binnen afzienbare tijd te voldoen aan de minimale vereisten van good governance. In dit verbeterplan dienen in ieder geval de volgende onderwerpen te worden meegenomen:
 - De RvC maakt inzichtelijk wat haar informatiebehoefte is ten einde adequate invulling te kunnen geven aan haar toezichtvisie. Duidelijke, juiste en tijdige informatie tussen bestuur en RvC is cruciaal voor een goede invulling van haar toezichtrol.
 - Concrete en meetbare maatregelen ter verbetering van de liquiditeitsratio (ICR). Daarbij houdt u rekening met:
 - De definities voor onderhoud en beheer ten behoeve van beleidswaardebepaling en jaarrekening;
 - De financiële consequenties en onzekerheden van de Woonvisie gemeente IJsselstein 2019 – 2030.
- De effecten hiervan op de vier financiële ratio's zoals opgenomen in het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW. De vier financiële ratio's worden op zowel geconsolideerd niveau als per DAEB, niet-DAEB en geconsolideerde verbindingen inzichtelijk gemaakt.

Het verbeterplan moet adequaat een aanpak bieden voor alle hierboven genoemde aandachtspunten en tekortkomingen. De concrete verbetermaatregelen dienen te zijn voorzien van een realistisch tijdpad waarbinnen de verbetermaatregelen gerealiseerd zullen zijn. Ook dient u een voorstel te doen voor de wijze waarop en op welke momenten u mij zult rapporteren over de voortgang van de verbetermaatregelen. Het verbeterplan en de daarin genoemde maatregelen moeten door het bestuur zijn vastgesteld en door de RvC zijn goedgekeurd. U dient dit verbeterplan uiterlijk 15 mei 2020 per mail aan mij toe te sturen.

Na ontvangst van het verbeterplan zal ik dit beoordelen en mijn bevindingen aan u kenbaar maken.



Datum
16 april 2020

Ons kenmerk
H402082

Monitoring eerder opgelegde interventies en toezichtafspraken

De Aw heeft in haar oordeelsbrief d.d. 18 januari 2019 de toezichtafpraak gemaakt om met u en uw RvC en enkele andere functionarissen naar de organisatorische opzet en inbedding van risicomanagement en de opzet en werking van het risicomanagement proces binnen uw corporatie te bespreken.

De bevindingen van het verdiepend onderzoek treft u aan bij het risicogebied risicomanagement.

Financiële continuïteit

Bij het onderdeel financiële continuïteit is de financiële positie van uw corporatie beoordeeld. Ik heb onderzocht of uw corporatie op basis van haar financiële positie in staat is om op lange en korte termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren.

Bevindingen financiële continuïteit

De beoordeling van de financiële continuïteit vindt plaats op zowel enkelvoudig en geconsolideerd niveau, als per DAEB, niet-DAEB en geconsolideerde verbindingen. Ik stel, op basis van uw dynamisch beleidsplan & begroting 2020-2029, vast dat de ICR van de DAEB-tak op basis van de ingediende dPi2019 structureel niet voldoet aan de gestelde norm zoals opgenomen in het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW.

U geeft onder andere als oorzaken voor de zwakke ICR de gemiddeld hoge onderhoudskosten en het feit dat Provides weinig onderhoudskosten activeert. Het beeld van de reguliere exploitatie werkt verstrend als uitgaven voor verbeteringen via onderhoud wordt weergegeven. Ik verwacht van u dat u aansluiting zoekt bij het handboek marktwaardering en de definities voor onderhoud en beheer ten behoeve van beleidswaardebepaling en jaarrekening te volgen.

Woonvisie gemeente IJsselstein 2019 – 2030

Medio 2019 is “de Woonvisie gemeente IJsselstein 2019 – 2030” vastgesteld waarin de prioriteiten van het lokale woonbeleid voor de komende jaren zijn vastgelegd. Een belangrijke rol voor de realisatie van doelen in de woonvisie is weggelegd voor Provides. Mede gezien de ontwikkeling van de LTV vraag ik Provides helder inzichtelijk te maken wat de financiële consequenties van de woonvisie voor Provides zijn.

Vanwege de bijsturingmogelijkheden beoordeel dit risicogebied als gemiddeld.

Governance

Governance omvat de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. Centraal staat de vraag in hoeverre uw corporatie voldoende waarborgen heeft ingericht om de strategische doelstellingen op een integere, rechtmatige en doelmatige wijze te realiseren binnen de financiële ratio's.

Bevindingen Governance inspectie

In 2017 concludeerde ik naar aanleiding van een governance inspectie dat de organisatie in de basis staat, maar op een aantal punten versterkt kan worden. Ik benoemde in 2017 enkele aanbevelingen om de governance op onderdelen verder te optimaliseren. Daarbij ging het om de volgende punten:

- Opstellen en publiceren van een gezamenlijke visie op toezicht;
- Versterken van klankbordrol RvC specifiek gericht op de aandachtsgebieden volkshuisvesting en vastgoed;
- Levend houden van het integriteitbewustzijn binnen de RvC; en
- Optimaliseren van de interne beheersing conform de opmerkingen van de accountant.

Door het opstellen van een toezichtvisie, een educatieplan en integriteit structureel te bespreken binnen de RvC is voortvarend opvolging gegeven aan de



aanbevelingen uit de governance inspectie 2017.

In 2019 vond er naar aanleiding van de toezichtafpraak in de oordeelsbrief 2018 een governance inspectie plaats. Op basis van de aangereikte stukken, de gevoerde gesprekken en de recent uitgevoerde basisbeoordeling concludeer ik dat de governance van Provides op enkele punten niet voldoet aan de criteria voor good governance (niveau 2).

De toelichting op de conclusie treft uit de governance inspectie u aan in het bijgevoegde rapport.

Besturing en intern toezicht

In aanvulling op het beeld uit de governance inspectie constateer ik, op basis van de meest recente dPi en het gesprek met u d.d. 4 maart jl., bij de basisbeoordeling van 2020 het volgende:

1. In uw meerjarenbegroting 2019-2028, sensitiviteitsanalyse paragraaf 6.3.8, schrijft u: "Voor de beoordeling van de financiële positie wordt intern primair gestuurd op Provides als geheel. Signalen uit het land geven aan dat de Autoriteit woningcorporaties en WSW de financiële levensvatbaarheid van de afzonderlijke takken meeneemt bij de integrale beoordeling."
2. In uw dynamisch beleidsplan & begroting 2020-2029 merkt u op dat Aw, WSW en BZK op 3 juli 2019 een memo hebben gepubliceerd met als doel dat corporaties de normen voor onderhoud en beheer meer uniform vaststellen, zodat dit in de beleidswaarde robuuster wordt. Deze memo heeft een aantal consequenties voor de wijze waarop onderscheid wordt gemaakt tussen onderhoud en investeringen en de wijze waarop beheerkosten worden bepaald. Aw, WSW en BZK stellen in de memo dat toepassing van de memo dient te gebeuren in de begroting 2020 (inclusief dPi 2019) en tevens in de jaarrekening 2019.
3. Verder blijkt uit uw dynamisch beleidsplan & begroting 2020-2029 dat de ICR op totaal niveau maar zeker de afzonderlijke DAEB-tak niet voldoet aan de ratio's zoals vastgesteld door Aw/WSW. U geeft aan dat "Ondanks dat Provides niet in alle jaren aan de norm zal voldoen, wordt dit niet als reden gezien om de begroting te wijzigen."

Bovenstaande passages verrassen mij en vind ik onacceptabel.

- Ad.1. In het voorlopig oordeel en definitief besluit op uw scheidingsvoorstel in 2017 bent u reeds geweest op de belangrijkste financiële uitgangspunten voor het toezicht van de Aw.
- Ad.2. Het conservatieve beleid dat Provides hanteert voor activering sluit niet aan bij de definities voor onderhoud en beheer van woningcorporaties zoals opgenomen in bijlage 2 (handboek marktwaardering) bij de RTIV. Met de sector is afgesproken, zoals ook vermeld in uw begroting, dat Aw, WSW en BZK verwachten dat in de begroting over 2020 (dPi2019) de nieuwe definities volledig zijn geïmplementeerd. In mijn oordeelsbrief d.d. 18 januari 2019 heb ik u verzocht aansluiting te zoeken bij het handboek marktwaardering en de definities voor onderhoud en beheer ten behoeve van beleidswaardebepaling en jaarrekening te volgen. Ik vind het onacceptabel dat u de afwijkende waardering vasthoudend blijft toepassen.
- Ad.2. Tenslotte staat in het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW d.d. 12 november 2018 dat alle ratio's aan de gestelde norm dienen te voldoen op geconsolideerd, DAEB, niet-DAEB en geconsolideerd verbindingen niveau. Zowel in de jaarschijven van de laatste gerealiseerde en afgesloten jaarrekening (dVi) als in de 5-jaars prognose aansluitend met de meerjarenbegroting (dPi). Ik vind het onbegrijpelijk dat u de



Datum
16 april 2020

Ons kenmerk
H402082

meerjarenbegroting ter goedkeuring aan uw RvC voorlegt terwijl deze niet voldoet aan de vereisten. Daarnaast verwacht ik dat de RvC niet instemt met een begroting die niet voldoet aan wet- en regelgeving.

Ik verwacht, mede gezien uw langjarige ervaring, dat u ervoor zorgt dat uw RvC beschikt over alle voor de toezichthoudende taak en –rollen relevante informatie.

De RvC en de afzonderlijk commissarissen hebben een eigen verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat zij beschikken over relevante informatie van bestuur, externe accountant en ook van o.a. de externe toezichthouder. Uit bovenstaande blijkt dat er discrepantie is tussen de toezichtsvisie en het toezichtskader ("Toezicht 2025") op papier en de toepassing daarvan in de praktijk. Ik beoordeel het risico op deze onderdelen zodoende als midden.

Sturing en beheersing organisatie

Naast de governance zijn er diverse risicogebieden die van belang zijn bij een goede beheersing van de activiteiten van uw corporatie. Hierbij is gekeken naar de wijze waarop uw corporatie in algemene zin aandacht heeft voor risicomanagement, de voorspel- en betrouwbaarheid van data en de risico's die samenhangen met organisatorische keuzes rondom het bedrijfsmodel.

Bevindingen risicomanagement

In de oordeelsbrief 2018 is de toezichtafpraak gemaakt voor een verdiepend onderzoek naar de organisatorische opzet en inbedding van risicomanagement en de opzet en werking van het risicomanagement proces binnen Provides. Hiervoor heb ik samen met mijn collega, [REDACTED], gesproken met u, uw managementteam, [REDACTED] en een afvaardiging van de RvC.

Organisatie inrichting

Provides vindt risicomanagement een onmisbaar instrument dat integraal onderdeel uit moet maken van haar planning & control cyclus. De control organisatie is, met de aanstelling van [REDACTED] ingericht volgens de principes van het 'Three-Lines-of-Defence' model (3LoD). Provides maakt hierbij onder andere gebruik van Management Control Framework om bedrijfsrisico's en financiële risico's in te schatten. Deze methode is specifiek ingericht op de situatie bij Provides. Hierin zijn taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van functionarissen binnen de organisatie ten aanzien van risicomanagement belegd.

De primaire verantwoordelijkheid voor de mitigatie van de risico's ligt bij de managers en medewerkers die de processen uitvoeren (1^{ste} lijn). De 2^e lijn, [REDACTED] faciliteert deze proceseigenaren bij de risicorapportages en de genomen beheersmaatregelen. Momenteel wordt gewerkt om de verantwoordelijkheden nadrukkelijker in de 1^{ste} lijn neer te leggen om zo de grens tussen de 1^e lijn en 2^e lijn nog zuiverder te maken.

[REDACTED] werken met een controleplan, dat aangeeft welke werkzaamheden er met de interne controles worden uitgevoerd met als doel te werken aan een verdere ontwikkeling van de interne beheersing en sturing binnen Provides. Het controleplan is besproken met de auditcommissie.

Het MT, [REDACTED] en de RvC zijn en worden actief betrokken bij de vaststelling en uitvoering van het risicomanagement. Recent is onder andere met de RvC een risicosessie uitgevoerd met als doel om vanuit toezichthoudend perspectief strategische risico's te actualiseren in relatie tot de strategie van Provides. Uw uitdaging is om de rest van de organisatie te betrekken bij risicomanagement waarbij het denken in kansen en risico's, bewustwording, wordt versterkt en binnen de dagelijkse werkzaamheden wordt verankerd.

In 2017 plaatste uw accountant in zijn managementletter nog enkele kritische opmerkingen over uw interne beheersing en risicomanagement. De Aw constateert dat Provides in 2018 en 2019 zichtbaar stappen heeft gezet in de



Datum
16 april 2020

Ons kenmerk
H402082

verbetering van de interne beheersing en risicomanagement. Het risicomanagement en de control-functie zijn sterk met elkaar verbonden. De risico's zijn in kaart gebracht, worden periodiek geüpdatet, gerapporteerd en betrokken in het controleplan. De openstaande punten in de managementletter, onder andere het actueel en uniform houden en maken van procesbeschrijvingen en zichtbaar vaststellen van een normenkader, zijn in het controleplan 2019 opgepakt. Zodra deze punten zijn opgelost, zal blijken of het risicomanagementsysteem adequaat functioneert. Tenslotte merkt uw accountant nog op dat het risicomanagement bij Provides nog niet zodanig is ingericht dat hierop voldoende gesteund kan worden ten behoeve van het ondertekenen van een "in control statement".

Risicomanagementproces

Door het MT en [REDACTED] worden de belangrijkste strategische, tactische en operationele risico's in gezamenlijkheid geïnventariseerd. In de begroting en de jaarrekening zijn scenario's opgenomen die zijn besproken, gewogen en gekozen.

In meerjarenbegroting zijn, middels een sensitiviteitsanalyse, de financiële impact van de risico's op de strategische doelstellingen inzichtelijk gemaakt. U bent van mening dat de operationele risico's waaraan Provides wordt blootgesteld zodanig van aard zijn, dat de impact op het behalen van de bedrijfsdoelstellingen beperkt is. De scope op risicobeheersing in de kwartaalrapportages is met name gericht op de strategische risico's. Via het jaarverslag legt Provides verantwoording af over risicomanagement richting stakeholders. Er staat uitvoerig beschreven welke risico's er zijn voor Provides, wat de impact is en welke maatregelen genomen zijn om die risico's te beheersen.

U wilt uw risicomanagement nog verder professionaliseren door het bepalen van het risicomanagementkader en -strategie, de ontwikkeling van de risicobereidheid, en het herijken van de risicovolwassenheid.

Het risicomanagement binnen Provides is passend bij de omvang van de corporatie. Ik beoordeel het risico derhalve als laag.

Bevindingen voorspelbaarheid en stabiliteit data

Afwijkingen van de geprognosticeerde operationele kasstromen ten opzichte van de gerealiseerde kasstromen zijn groter dan 20%. U noemt als belangrijkste oorzaken het uitstellen van het onderhoud bij een groot complex en een BTW teruggaaf die volledig als operationeel is beschouwd. De tijd door het uitstellen van het onderhoud bij een groot complex heeft u gebruikt de strategie van dit complex te bepalen. Gezien de opgave die vanuit de woonvisie op Provides afkomt, is het belangrijk dat Provides stabiel en voorspelbaar presteert en daarbij de planning van de realisatie goed beheerst. Zo wordt voorkomen dat onjuiste verwachtingen worden gepresenteerd en onverwachte pieken (en/of dalen) in de kasstromen ontstaan. Ik ga ervan uit dat u extra aandacht besteedt aan de voorspelbaarheid en kwaliteit van uw informatievoorziening en beoordeel het risico als laag.

Bevindingen beheerkosten

De afgelopen jaren is de interne organisatie ingericht en zijn de werkprocessen middels de Lean-methodiek verder geoptimaliseerd. De gemiddelde beheerkosten van Provides, gemeten per verhuureenheid, zijn nu en in de prognoseperiode echter nog steeds hoger dan het sectorgemiddelde. In de Aedes-benchmark scoort uw corporatie een C. Bij een goede toepassing van de Lean-methodiek voor de bij een corporatie benodigde activiteiten past een hogere score. Ik verzoek u te onderzoeken wat de oorzaak is van de hoge beheerkosten en hiervoor passende maatregelen te treffen. Ik beoordeel het risico op niet doelmatige beheerkosten en hiermee de weglek van maatschappelijk bestemd vermogen gemiddeld.



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
16 april 2020

Ons kenmerk
H402082

Bevindingen niet uit de balans blijvende verplichtingen

Uit uw toelichting in de jaarrekening maak ik op dat de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen ten opzichte van het balanstotaal niet substantieel zijn. Ik beoordeel het risico uit deze verplichtingen voor Provides als laag.

Tot slot

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen en tevens de voor uw organisatie relevante stakeholders over deze beoordeling te informeren. De Aw maakt haar beoordelingen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de beoordelingsbrief en publiceert deze op de website.

Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen.

Hoogachtend,

SENIOR INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

[Redacted signature]