



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1588
Woningbouwstichting Cothen
t.a.v. het bestuur
C.B. Kentiestraat 13A
3045 CB COTHEN

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon



Datum 31 augustus 2020
Betreft Toezichtbrief 2020

Ons kenmerk
H466757

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.

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 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
- dPi gegevens 2019
- Jaarverslag 2019
- Meerjarenbegroting 2020 en verder
- Accountantsverslag 2019
- Onderzoeksresultaten WSW, brieven van 29 en 30 juli 2019 en 12 maart 2020.
- Voorgaande oordelen Aw

Conclusie

Op basis van het door mij uitgevoerde onderzoek signaleer ik mogelijke risico's op de onderdelen:

- financiële continuïteit,
- sturing en beheersing organisatie

Per onderdeel beschrijf ik het door mij gesignaleerde mogelijke risico en vermeld ik welke acties ik van u verlang.

Voorgaande beoordelingen

In de integrale beoordeling 2018 heb ik u om een plan van aanpak gevraagd met betrekking tot het niveau van de beheerkosten en de kwetsbaarheid van uw organisatie. U hebt een plan van aanpak gemaakt, waarin u concrete maatregelen in een tijdspad benoemt. We spraken af dat de RvC op de realisatie van het plan toeziet. De Aw monitort de ontwikkeling bij de jaarlijkse beoordeling. U heeft mij proactief geïnformeerd over de relevante ontwikkelingen.

U heeft concrete stappen ondernomen. Op dit moment is er nog beperkt sprake van een risico met betrekking tot de beheerkosten en de kwetsbaarheid van de organisatie. Voor mijn beoordeling van de actuele situatie verwijs ik naar de toelichting hieronder.

Uitwerking per onderdeel

Financiële continuïteit

Bij het onderdeel financiële continuïteit is de financiële positie van uw corporatie beoordeeld. De in het beoordelingskader genoemde financiële ratio's geven geen aanleiding tot een verhoogd risico.

Uit uw verantwoording blijkt dat WBS Cothen de toerekening van lasten, na opmerkingen van uw accountant, heeft aangepast op basis van het SBR "Memo onderhoud, verbetering en beheer". Hierbij zijn onder meer de kosten van bestuur en RvC onder de overige organisatiekosten verantwoord. Het risico is dat hierdoor de waardering van het bezit te hoog is. Bij kleinere corporaties zet de bestuurder zich ook in voor directe vastgoed gerelateerde taken. Deze niet direct toerekenbare kosten dienen via de kostenverdeelstaat te worden toegerekend aan de juiste kostendragers. Ik vraag u de komende periode het realiteitsgehalte van de gekozen kostenverdeling te toetsen, rekeninghoudend met het SBR memo en de bevindingen hiervan mee te nemen in de begroting 2021.

Ik beoordeel het risico met betrekking tot financiële continuïteit als midden.



Datum
31 augustus 2020

Ons kenmerk
H466757

Sturing en beheersing organisatie – voorspelbaarheid en kwaliteit data

In de beoordeling 2019 heb ik een opmerking gemaakt over de voorspelbaarheid en kwaliteit van de prognose en de realisatie. U heeft maatregelen genomen en de realisatie in 2019 is daarmee verbeterd.

Inmiddels is duidelijk geworden dat de uitvoering van financieel/administratieve taken in de zomer van 2020 worden belegd bij collega-corporatie Heuvelrug Wonen. De kwetsbaarheid van de corporatie is daarmee afgenomen. WBS Cothen heeft met deze corporatie tevens de "intentieovereenkomst samenwerking om te komen tot fusie" getekend. Daarnaast zoekt u ook een andere accountant. U verwacht dat deze wijziging zal bijdragen om de voorspelbaarheid en kwaliteit van data verder te vergroten en dat het proces voor het opstellen van de jaarrekening beter beheersbaar wordt. Gezien het bovenstaande beoordeel ik het risico met betrekking tot dit punt als laag.

Sturing en beheersing organisatie - beheerlasten

Net als in mijn vorige beoordeling stel ik vast dat de beheerlasten hoger zijn dan de norm en het sectorgemiddelde. U heeft in 2019 in het opgestelde plan van aanpak maatregelen benoemt. De voorgenomen fusie en het uitbesteden van administratieve taken aan Heuvelrug Wonen doorkruisen dit plan. U gaat ervan uit dat na de voorgenomen fusie beheerlasten verminderen. Tijdens de voorbereiding van de fusie verwacht u dat het niveau van de beheerlasten nog niet zal afnemen. In de huidige situatie beoordeel ik het risico op ondoelmatige besteding van volkshuisvestelijk vermogen als midden. Vanwege de voorgenomen fusie acht ik het niet nodig aanvullende maatregelen te nemen. Wel vraag ik u steeds kritisch te blijven over het niveau van de beheerlasten.

Sturing en beheersing organisatie – niet uit de balans blijvende verplichtingen

In uw jaarverslag 2019 geeft u een toelichting op het risico als gevolg van de bodemsanering van de Ossenwaard. De omvang, impact en timing is nog onvoldoende duidelijk om de effecten voor WBS Cothen in te schatten. Deze informatie is voor mij onvoldoende om het risico te beoordelen. Ik vraag u het risico zo concreet mogelijk in kaart te brengen (risico's, kans, omvang, timing, effect op liquiditeitsplanning, effect op activiteiten enz.) en passende maatregelen te benoemen om dit risico te beheersen (als....dan). Ik ontvang de analyse van het risico en de beheersmaatregelen binnen 2 maanden.

Rechtmatigheid

In onze brief van 27 november 2019 heeft de Aw vastgesteld dat WBS Cothen voor het verslagjaar 2018 geen prestatieafspraken voor de uitgevoerde leefbaarheidsactiviteiten had gemaakt. In uw reactie van 10 januari 2020 gaf u aan dat deze afspraken met ingang van verslagjaar 2019 wel zijn gemaakt. Ik zie daarom af van handhaving. Deze kwestie is hiermee afgedaan.

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/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

