



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1549
Stichting Poort6
t.a.v. het Bestuur
Postbus 630
4200 AP GORINCHEM

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon



Datum 12 april 2021
Betreft Toezichtbrief 2021

**Ons kenmerk
H507682**

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 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.

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



Datum
12 april 2021

Ons kenmerk
H507682

Als sprake is van een verhoogd risico, zal daar in deze brief nader op worden ingegaan. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

Basisonderzoek 2021

Ik heb voor uw corporatie een onderzoek uitgevoerd. Daarbij heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dPi gegevens 2020
- Meerjarenbegroting 2021 (en verder)
- Management letter 2020
- Uitkomst visitatie, rapport van 22 december 2020, en reactie bestuur daarop
- Strategische koers Poort6 2020 - 2025 #WIJ: de wil om te verbinden
- Beleidsdocumenten waaronder de # WIJ Portefeuillestrategie en het Investeringsstatuut
- Onderzoekresultaten WSW
- 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 op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg.

Op 26 maart hebben wij met u, [REDACTED] en [REDACTED] een openhartig en organisch gesprek gevoerd waarin de positieve ontwikkelingen die Poort6 de afgelopen jaren heeft doorgemaakt centraal stonden. Ik constateer dat Poort6 belangrijke stappen heeft gezet om te komen tot een betrokken en professionelere organisatie teneinde de geformuleerde beleidsdoelstellingen te gaan realiseren. Uiteraard dient op onderdelen, waaronder de financiële afdeling, de ontwikkeling nog verder vorm te worden gegeven.

In het gesprek is met u gesproken over de volgende onderwerpen:

- #WIJ de strategische koers voor de komende jaren;
- het realiseren van opgaven op gebied van woningbouw & verduurzaming;
- het versterken van de financiële kolom en professionaliseren van risicomanagement om ambities beheerst te realiseren;
- de aanstaande verkooptransactie van een bedrijfsonroerend object waarbij eerder een onrechtmatigheid is geconstateerd.

Verder maak ik naar aanleiding van de ontvangen stukken en het gesprek met u de volgende toezichtafspraken:

- In 2021 plannen we een afspraak met de Raad van Commissarissen.
- Ik verzoek u mij proactief te informeren indien zich ontwikkelingen voordoen waardoor Poort6 haar opgaven en ambities niet of gedeeltelijk kan realiseren.
- Ik verzoek u mij te informeren over de verkoop van het besproken bedrijfsonroerend object.

Per onderwerp ga ik in op (eerdere) afspraken en enkele aandachtspunten.

Governance inspectie

Vorig jaar bent u geïnformeerd over het voornemen om in het najaar van 2020 een governance inspectie uit te voeren (Toezichtbrief d.d. 15 juni 2020). Op 28 januari van dit jaar heb ik het visitatierapport ontvangen over de periode 2016-2019 waar ik kennis van heb genomen. Verder heeft u #Wij de strategische koers van Poort6 voor 2020-2025 tijdens ons gesprek toegelicht en is een groot aantal beleidsdocumenten herzien waarin de strategische koers nader is uitgewerkt. De afspraak tussen SVWN en de Aw is dat er een periode van twee jaar tussen een visitatie en een inspectie zit. Daarom is een governance inspectie voor de



komende jaren niet opportuun en ben ik voornemens om de inspectie in 2023 uit te voeren.

#Wij: de wil om te verbinden

Zoals eerder aangegeven heb ik met interesse kennisgenomen van ontwikkelingen bij Poort6, waaronder het traject om samen met medewerkers en input van partners #Wij als strategische koers voor 2020-2025 op te stellen en vervolgens door te vertalen naar de Portefeuillestrategie, de begroting voor 2021 (en verder). Tevens heeft u een aantal kaderstellende beleidsdocumenten geactualiseerd, waaronder het treasurystatuut en het beleidskader risicomangement.

Uit ons gesprek bleek dat er vervolgstappen zijn gezet om de geformuleerde doelstellingen te gaan realiseren, de verbinding tussen de medewerkers verder te stimuleren en de gezamenlijk de blik meer naar buiten te richten. Als voorbeelden hiervan zijn genoemd de expedities om het Strategisch Personeelsplan op te stellen (vanuit het principe: wat heb ik, jij en wij nodig om de doelstellingen te gaan realiseren) en voor de verhuismakelaar teneinde de verbinding met de huurder, ondanks de coronacrisis, te behouden en zelfs te versterken. De organisatie-indeling (klassieke driepoot) blijft intact. U gaf in het gesprek aan dat bewust niet voor een reorganisatie wordt gekozen. Dit zou de energie uit de organisatie kunnen halen met als risico dat de focus zich meer naar binnen richt in plaats van de beweging naar buiten zoals #WIJ beoogt.

Met deze ontwikkelingen heeft Poort6 belangrijke stappen gezet om haar beleidsdoelstelling te formuleren en de organisatie erop toegerust om deze daadwerkelijk te kunnen realiseren. De medewerkers hebben hierbij belangrijke input geleverd om 'de integraliteit' waar Poort 6 voor staat te benadrukken alsmede haar nieuwe identiteit in te vullen. Uiteraard zijn er altijd ontwikkelingen en nieuwe inzichten die ertoe leiden dat bijstellingen noodzakelijk zijn. "Oftewel een organisatie is nooit af".

Ambities voor groei en verduurzaming (transformatie)

Gezamenlijk met de Gemeente Gorinchem is een nieuwe Woonvisie ontwikkeld waaruit een (beperkte) behoefte aan nieuwbouw blijkt in plaats van de eerder verwachte krimp. Poort6 heeft deze nieuwe opgave omarmd en invulling gegeven aan het aantal benodigde eengezinswoningen. In gesprekken met de gemeente worden de mogelijke woningbouwlocaties verkend. In ons gesprek heeft u aangegeven dat de gemeente in Gorinchem Oost uitleglocaties wil ontwikkelen. Poort6 probeert in Gorinchem Oost middels uitruil van locaties posities te verwerven.

Tevens komen er locaties beschikbaar indien de gemeente de industrie kan verplaatsen. Een voorbeeld hiervan is het industrieterrein aan de Schelluinsestraat. Inzet van Poort6 is dat de gemeente in haar bestemmingsplannen voor nieuwe uitleggebieden 25% aanmerkt voor sociale huur en tevens voldoende aandacht heeft voor de bereikbaarheid en verkeersdrukte.

Ambities om een inhaalslag te maken voor verduurzaming, om nieuwbouw te plegen en daarmee het bezit te transformeren vergen meerjarige investeringen. Voor een deel worden deze uit kasstromen gefinancierd, daarnaast voor een belangrijk deel het aantrekken van leningen. In de Meerjarenbegroting zijn de gevolgen van de investeringsvoornemens financieel inzichtelijk gemaakt, bijvoorbeeld in de ontwikkeling (en gevoeligheid) van de financiële ratio's. Het gevolg is dat, indien de financieringsrente stijgt dat ratio's zich meer naar de grenswaarden bewegen maar toch daaraan meerjarig blijven voldoen. Tijdens het gesprek kwam naar voren dat deze ontwikkeling is onderkend en de komende jaren nauwgezet wordt gevolgd. Indien de grenswaarden in zicht komen zijn mogelijkheden om het investeringsprogramma binnen vijf jaar indien nodig bij te



Datum
12 april 2021

Ons kenmerk
H507682

sturen, bijvoorbeeld door investeringen in verduurzaming te temporiseren. Indien deze situatie zich gaat voordoen heeft dit ook consequenties voor de naliggende periode.

Ontwikkeling vastgoed- en financiële afdeling

In ons gesprek gaf u aan dat de organisatie op de vastgoedafdeling in 2020 anders is gaan werken na de vaststelling van het nieuwe investeringsstatuut en rendementsbeleid alsmede met het creëren van de functie adviseur vastgoedsturing. Doordat Poort6 "kracht en tegenkracht" vroeg in het proces van fasenotities organiseert is de kwaliteit van de besluitvorming verbeterd. Met de komst van de nieuwe adviseur vastgoedsturing verwacht u nog verdere kwalitatieve stappen te kunnen zetten.

De financiële administratie (en PDCA-cyclus) wordt binnen nu en twee jaar kwantitatief en kwalitatief versterkt, processen en systemen worden aangepast om volledig invulling te geven aan de strategische koers en eisen behorend bij de OOB-status. Per mei en juli starten drie nieuwe medewerkers en is de bezetting van de financiële afdeling op volledige sterkte.

Risicomanagement is (impliciet) onderdeel van het tweejarenplan om de financiële kolom verder te ontwikkelen. Momenteel is risicomanagement onderdeel van het dagelijks handelen, goed voorbeeld daarvan is de huidige aandacht voor de risico's bij het opstellen van beleidsdocumenten en de inbreng daarvan in het managementteam en RvC. Deze documenten worden voorbesproken met [REDACTED] en de [REDACTED] met in sommige gevallen dat de documenten van de agenda worden afgehaald aangezien er nog kwalitatieve verbetering mogelijk is.

Om de transformatie-ambities beheerst te realiseren, vragen wij uw aandacht om bij de verdere ontwikkeling van de financiële kolom risicomanagement als integraler onderdeel van beleidsontwikkeling en uitvoering op te nemen. Met meer aandacht voor de risicobereidheid en risicoacceptatie en verder, als zichtbaar onderdeel van de PDCA-cyclus, de mate waarin actuele risico's daaraan voldoen.

Rechtmatigheid

Vorig jaar is een onrechtmatigheid bij de verhuur van een bedrijfsonroerend object geconstateerd. Daarvoor heeft u zich beraad over het oplossen van deze onrechtmatigheid, zodat weer een situatie ontstaat die aan de wettelijke vereisten en regelgeving voldoet. Inmiddels is deze oplossing nabij en verwacht u op korte termijn een vergunning aan te vragen voor het Daeb gedeelte en een verkooptransactie te effectueren op basis van de recent ontvangen biedingen.

Dashboard Aw

De Aw heeft het dashboard² uitgebreid met nieuwe onderwerpen. Deze onderwerpen kunnen gebruikt worden voor de sturing van uw corporatie. De data voor het dashboard komt uit de jaarlijkse prognose- en verantwoordingsinformatie die woningcorporaties moeten aanleveren bij de Aw.

In het dashboard kan u per onderdeel een vergelijking maken met de woningmarktregio, corporaties onderling, grootteklasse en afgezet tegen het gemiddelde van Nederland. Hierdoor is het mogelijk om verdiepende analyses uit te voeren.

² <https://opendata-dashboard.cijfersoverwonnen.nl/dashboard>



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
12 april 2021

Ons kenmerk
H507682

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,
Coördinerend Specialistisch Inspecteur /AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

