



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0005
Woningstichting Servatius
t.a.v. het bestuur
Postbus 1150
6201 BD Maastricht

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Datum 15 december 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon



Geacht bestuur,

Datum
15 december 2022

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage vindt u een algemene beschrijving van onze aanpak en tevens treft u daar een overzicht aan van de documentatie die ik voor dit onderzoek gebruikt heb.

Ons Kenmerk
H616829

Conclusie

Het 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 en geen toezichtafspraken met u maak.

Governance - Kwaliteit bestuur en intern toezicht

Na bijna 12 jaar heeft de voormalig bestuurder begin oktober 2022 Servatius verlaten. In deze periode is met succes gewerkt aan het financieel en organisatorisch op orde brengen van Servatius. Servatius is weer een financieel gezonde organisatie met een besturingsfilosofie bestaande uit samen organiserende teams, die dicht bij bewoners staan en waarbij de verantwoordelijkheden laag in de organisatie zijn neergelegd.

De Raad van Commissarissen (RvC) constateert dat Servatius goed functioneert, resultaten boekt en goed op weg is om haar ambities te verwezenlijken. Volgens de RvC past bij de verdere ontwikkeling van de organisatie een eenhoofdig bestuur. Een eerste werving- en selectieronde in het voorjaar van 2022 heeft echter geen passende kandidaat opgeleverd en inmiddels is een 2^e wervingsronde voor een nieuwe bestuurder in volle gang. Uw RvC is van mening dat de directie van Servatius, gedurende de interim-periode, goed kan worden waargenomen door u beide als interim bestuurders. In mijn gesprek met u beide heeft u duidelijk gemaakt op welke wijze u gezamenlijk invulling geeft aan de bestuurdersrol en hoe om wordt gegaan met eventuele verschillen van inzicht.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Servatius werkt op dit moment intensief aan het nieuwe ondernemingsplan. Samen met het personeel van Servatius hebben met name de bewoners in de wijken, via onder andere kick-off- en atelierssessies, actief input geleverd voor het ondernemingsplan. Op basis van de opgehaalde input legt Servatius de nadruk op met name participatie van bewoners en het verder verbeteren van de dienstverlening. Het ondernemingsplan zal ook nog aan de stakeholdersorganisaties worden voorgelegd.

Volgens u heeft de regio Maastricht op korte termijn (tijdelijk) behoefte aan extra woningen in het sociale segment om het huidige tekort op te vangen. Op de lange

termijn lijkt een bevolkingskrimp in te zetten, waardoor er minder woningen nodig zijn. Hierdoor richt u zich met name op de kwaliteit van de huidige portefeuille. Dit betekent met name renovatie (verduurzaming) en sloop/nieuwbouw. Overigens voorziet de gemeente wel groei van de woningvoorraad op de langere termijn omdat zij uitgaat van het werkgelegenheidsscenario. U bent hierover, gezamenlijk met uw collega corporaties in Maastricht, in gesprek met de gemeente.

U geeft aan over onvoldoende middelen te beschikken om alle benodigde investeringen te kunnen realiseren. Desondanks laat de meerjarige prognose 2022-2026 zien dat de ICR en de LTV binnen de eigen signaleringsnormeringen en de normen van de Aw/WSW blijven. Dit veronderstelt mogelijk, onder meer na afschaffing van de verhuurdersheffing, dat Servatius de komende jaren extra kan investeren. U kijkt kritisch naar uw financiële ruimte en merkt op dat er de afgelopen jaren wellicht meer mogelijk was geweest. De ambities in de nieuwe meerjarenbegroting 2023-2027 zijn derhalve ook opgeschroefd. Tegelijkertijd ziet u risico's, in o.a. stijgende rente, een hogere disconteringsvoet, het meewegen van de energielabels in de beleidswaarde en de stijgende bouwkosten, die deze extra financiële ruimte in de toekomst kunnen beperken. Met de kennis van nu verwacht u evenwel, mede door de voortdurende aandacht van bestuur en RvC, de naar boven bijgestelde ambities te kunnen realiseren.

Tot slot

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw Raad van Commissarissen en uw stakeholders over de inhoud ervan te informeren. Om transparant te zijn plaatst de Aw deze toezichtbrief op de website.

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
15 december 2022

Ons Kenmerk
H616829

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2022

Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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 gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

Datum
15 december 2022

Ons Kenmerk
H616829

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar u ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

Risicogerichte aanpak

De planning en uitvoering van het onderzoek is gebaseerd op een risicobenadering. Daarbij is het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

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.

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

Resultaten vergelijken

De Aw heeft het [opendata-dashboard](#) uitgebreid met nieuwe onderwerpen. De data voor het dashboard komt uit de jaarlijkse prognose- en verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die woningcorporaties 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.

Gebruikte informatie

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2021
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek met bestuur op 7 december 2022