



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1598  
Woningstichting Gouderak  
t.a.v. het bestuur en de Raad van Commissarissen  
Kranepoort 4A  
2831 AK GOUDERAK

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**  
drs. J.P. Haket RA

**Ons kenmerk**  
17.032/JH/MP

Datum 20 maart 2017  
Betreft Governance inspectie

Geacht bestuur en Raad van Commissarissen,

**Inleiding**

In de brief van 22 november 2016 (kenmerk IB2016-AW-36644-L1598) is vanuit de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) aangekondigd dat er begin 2017 een governance inspectie bij uw corporatie uitgevoerd zou worden. Deze governance inspectie heeft plaatsgevonden op 6 maart 2017. In deze brief maak ik u de resultaten van dit onderzoek kenbaar alsmede de hieruit voortvloeiende interventie en vervolgfafspraken.

**Governance inspectie**

Onder governance verstaat de Aw de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. De governance inspectie onderzoekt de governance, gericht op het toezicht van de Raad van Commissarissen (RvC) . Centraal staan de "checks and balances" en "countervailing power". Bij de governance inspectie is onder meer kennis genomen van de volgende documenten: het visitatierapport d.d. 14 november 2016, de meest recente correspondentie met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de accountantsrapportages en de verslagen van de vergadering van de RvC van de afgelopen twee jaar. Onderstaand ga ik in op de inhoud van deze documenten en op mijn overige bevindingen bij de governance inspectie.

*Visitatierapport d.d. 14 november 2016*

Conform artikel 53a van de Woningwet dient een visitatierapport binnen 6 weken, vergezeld van de zienswijze van de Raad van Toezicht, naar de Autoriteit Woningcorporaties verstuurd te worden. Deze wettelijke bepaling is niet nageleefd door Woningstichting Gouderak. Het visitatierapport is pas op 17 februari 2017 toegestuurd nadat ik u op de wettelijke verplichting conform artikel 53a van de Woningwet heb gewezen. De visitatiecommissie benoemt in het visitatierapport veel tekortkomingen. Vooral op de onderdelen intern toezicht (4,0), doelmatigheid (4,0), besturing (5,0), invloed op beleid (5,0), relatie en communicatie (5,5) en externe legitimering en verantwoording (5,5) zijn de scores als zeer negatief te typeren. Wat betreft het intern toezicht constateerde de commissie op alle onderdelen tekortkomingen. Het betreft het naleven van de Governancecode, de



➤ Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

samenstelling van de RvC, de invulling van de verschillende rollen als werkgever, toezichthouder en klankbord en de externe verantwoording. De commissie constateert dat Woningstichting Gouderak niet voldoet aan het ijkpunt doordat de corporatie onvoldoende duidelijk kan maken hoe ze bijstuurt wanneer er afwijkingen zijn en/of plannings niet worden gehaald. Gedurende de afgelopen vier jaar is er volgens de commissie wel aandacht geweest voor de besturing van de corporatie om tot een beleidscyclus te komen, maar heeft dit in de visitatieperiode nog niet tot resultaten geleid. Voorts kon de commissie niet vaststellen dat de relatie tussen de RvC en de bestuurder voldoende open, zakelijk en professioneel is om elkaar aan te spreken. Verder benoemt de commissie de streefrelatie die de corporatie heeft met belangrijke stakeholders zoals de gemeente, lokale partijen en huurders. Ook de hoogte van de bedrijfslasten worden als een belangrijk verbeterpunt genoemd. In het visitatierapport is verder aangegeven dat wordt afgeweken op onderdelen van de Governancecode waar geen afwijking is toegestaan zoals de zittingstermijnen, het niet actief werken met profielschetsen en het niet jaarlijks laten plaatsvinden van zelfevaluaties door de RvC. In het gesprek op 6 maart 2017 heeft u aangegeven de kwaliteit van het visitatierapport op onderdelen slecht te vinden. U heeft enkele voorbeelden genoemd waaruit zou blijken dat het rapport op een aantal punten onjuist is onderbouwd. U heeft aangegeven hierop bewust niet te zijn ingegaan in uw bestuurlijke reactie op het rapport. Daarmee is voor de Aw onduidelijk om welke punten het gaat. U heeft aangegeven dat naar aanleiding van de kritiek op de governance de nodige stappen zijn gezet. Tijdens het gesprek is niet scherp geworden op welke wijze deze leerpunten door Woningstichting Gouderak zijn opgepakt.

#### *Hoogste risicocategorie bij het WSW*

Woningstichting Gouderak is in 2015 ingedeeld in de hoogste risicocategorie bij het WSW. Woningstichting Gouderak valt daarmee onder Bijzonder Beheer. Zonder toestemming vooraf door het WSW mogen geen nieuwe verplichtingen worden aangegaan voor grootschalige investeringen of complexgewijze aankopen. In de brief van het WSW van 16 september 2016 geeft het WSW aan dat Woningstichting Gouderak financiële ratio's heeft die zich in de buurt van de normen van het WSW bevinden en uit het WSW zorgen over de afhankelijkheid van de huurinkomsten uit twee zorgcomplexen: Thomashuis en Herbergier. WSW heeft u opgedragen onderzoek te doen naar de financiële positie van uw belangrijkste zorghuurders en een inschatting te maken van het risico van vroegtijdige beëindiging van de huurcontracten. Daarnaast verzoekt WSW u te onderzoeken in hoeverre de zorgcomplexen alternatief aanwendbaar zijn of tegen welke kosten deze zorgcomplexen alternatief verhuurbaar zijn te maken in geval van een huurbeëindiging. Ten slotte heeft het WSW u gevraagd de effecten op uw financiële ratio's uit te rekenen indien uw belangrijkste zorghuurder (onverwacht) niet meer aan zijn huurverplichtingen kan voldoen. Verder geeft het WSW aan het contact met u het afgelopen jaar niet als soepel ervaren te hebben. WSW geeft onder meer aan dat het afgelopen jaar twee keer is gebleken dat het tijdig aanleveren van informatie voor u niet haalbaar was, terwijl de deadline vooraf in overleg met u was vastgesteld.

#### *Accountantsrapportages*

De accountant heeft na de interim controle in 2015 verklaard dat vanwege de veranderingsfase vanaf 1 juli 2014 (nieuwe structuur, nieuwe financiële administratie, nieuwe externe administrateur) de interne beheersing in 2014 en

**Inspectie Leefomgeving en Transport**

Autoriteit woningcorporaties

**Contactpersoon**  
drs. J.P. Haket RA

**Ons kenmerk**  
17.032/JH/MP

**Datum**  
20 maart 2017



➤ Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

2015 niet de gewenste aandacht heeft gehad bij het intern toezicht en bestuur. Vooral de processen van verhuur, inkoop, betaling en van onderhoud worden benoemd in het verslag van de accountant van 19 februari 2016. Ook in het memorandum van de accountant van 9 november 2016 worden nog verbeterpunten genoemd ten aanzien van het verhuur- en onderhoudsproces en de interne controle. Zo is aangegeven dat op het onderdeel offerteselectie de procesbeschrijving inzake het onderhoudsproces niet toereikend is. Er is wel een ondergrens bepaald voor het opvragen van meerdere offertes. Echter is niet vastgelegd hoeveel offertes er opgevraagd dienen te worden en welke uitgangspunten gelden bij de opvraag en keuze.

#### *Naleving regelgeving*

Uit de verslagen van de raad van commissarissen (hierna RvC) blijkt dat Woningstichting Gouderak kritisch is ten aanzien van de nieuwe Woningwet en worstelt met het voldoen aan alle bepalingen. Het feit dat u mij het visitatierapport in strijd met de bepalingen in artikel 53a van de Woningwet niet heeft toegestuurd sluit aan bij dit beeld.

#### *Nevenactiviteiten bestuurder*

Het afgelopen jaar is er overleg geweest tussen de Aw en u over de nevenactiviteiten van u als bestuurder, die u in deeltijd naast uw functie bij uw corporatie, middels een privé verbinding uitoefent. De Aw heeft hiermee ingestemd onder de voorwaarde dat de RvC van uw corporatie er op toeziet dat deze nevenactiviteiten niet onverenigbaar zijn met de belangen van uw corporatie. De Aw heeft vanuit de governance inspectie niet het vertrouwen gekregen dat de RvC dit toezicht toereikend invult. In het jaarverslag 2015 is aangegeven dat de bestuurder in zijn netwerk relaties heeft die raken aan Woningstichting Gouderak alsook aan zijn eigen bedrijf. In het gesprek op 6 maart 2017 is onvoldoende duidelijk geworden welke concrete activiteiten de RvC inzet bij het toezicht op de onafhankelijkheid- en integriteitrisico's die dit met zich mee brengt. Ook is niet duidelijk geworden welke lijn door de RvC wordt gehanteerd bij de samenloop van contacten die de bestuurder vanuit de Woningstichting Gouderak heeft met corporaties buiten de Krimpenerwaard en contacten die de bestuurder vanuit zijn eigen bedrijven heeft met deze corporaties. Ook de bestuurder gaf aan hiermee te worstelen waarbij hij wel aangaf te streven naar maximale transparantie.

#### *Liquide middelen*

Woningstichting Gouderak trok in 2012 geborgde leningen aan, waar u vervolgens op middellange termijn geen bestedingsdoel (meer) voor had. U heeft daarom een overschot liquide middelen. In de brief van 22 november 2016 is vanuit de Aw aangegeven dat u de omvang van de liquide middelen dient terug te brengen binnen de normen die WSW daaraan stelt. Woningstichting Gouderak heeft eind 2016 een vervroegde aflossing op een lening gedaan waardoor het saldo liquide middelen ultimo 2016 lager is dan ultimo 2015. U voldoet echter niet aan de norm van het WSW op dit punt.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

Autoriteit woningcorporaties

**Contactpersoon**  
drs. J.P. Haket RA

**Ons kenmerk**  
17.032/JH/MP

**Datum**  
20 maart 2017



➤ Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Contactpersoon**  
drs. J.P. Haket RA

**Ons kenmerk**  
17.032/JH/MP

**Datum**  
20 maart 2017

## **Interventie**

Op basis van mijn bevindingen bij de governance inspectie en gelet op de urgentie om uw governance op orde te brengen, plaats ik Woningstichting Gouderak met ingang van 8 maart 2017 onder verscherpt toezicht. U heeft ons laten weten dat er verbeteringen zijn doorgevoerd op het gebied van de governance. Wij hebben hier nu onvoldoende zicht op en wensen hier meer inzicht in te krijgen en dragen u op dit te verwerken in een op te stellen herstelplan gericht op de verbetering van de governance van Woningstichting Gouderak. Aan dit herstelplan stel ik de volgende eisen:

- In het herstelplan dient een overzicht opgenomen te zijn van alle tekortkomingen die door de visitatiecommissie zijn benoemd in het visitatierapport van 14 november 2016, voorzien van uw voorstel voor de verbetermaatregelen om deze tekortkomingen op te heffen. Indien u van mening bent dat bepaalde tekortkomingen in het visitatierapport niet juist zijn, dient u dit gemotiveerd en onderbouwd te verwerken in het herstelplan. De bevindingen van de accountant dienen op vergelijkbare wijze verwerkt te worden;
- In het herstelplan dient een zelfanalyse opgenomen te zijn inzake de risico's op niet naleving van de bepalingen in de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.;
- In het herstelplan dient het toezichtkader uitgewerkt te zijn dat de RvC zal hanteren bij het toezicht op de onafhankelijkheid- en integriteitsrisico's vanuit de nevenactiviteiten door de bestuurder. Dit toezichtkader dient verder te gaan dan een eenmalige afspraak. Er dient in aangegeven te zijn welke concrete toezichtactiviteiten de RvC gedurende het jaar op dit punt ontplooit en op welke wijze dit wordt vastgelegd;
- In het herstelplan dient u in te gaan op de wijze waarop u de risico's vanuit het zorgvastgoed in de komende tijd zult beheersen. Ook dient u in het herstelplan te beschrijven op welke wijze u het risicomanagement in algemene zin verder vorm wilt geven in de komende tijd en op welke wijze daarover gerapporteerd zal worden;
- In het herstelplan dient u aan te geven op welke wijze de hoogte van het saldo liquide middelen binnen de WSW-norm zal worden gebracht. Indien u van mening bent dat het niet mogelijk is om op korte termijn aan deze norm te voldoen, dient u aan te geven welke argumentatie hieraan ten grondslag ligt;
- De concrete verbetermaatregelen in het herstelplan dienen voorzien te zijn van een realistisch tijdspad 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.



➤ Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Het herstelplan dient uiterlijk 1 juni 2017 bij de Aw ingediend te zijn. Indien u hier niet aan voldoet, dan overweeg ik Woningstichting Gouderak een aanwijzing ex artikel 61d, eerste lid van de Woningwet<sup>1</sup> te geven en zo nodig een passende sanctie op te leggen. Na ontvangst van het herstelplan zal ik dit beoordelen en mijn bevindingen aan u kenbaar maken. Indien er in de komende tijd zaken zijn die een negatief effect hebben op het risicoprofiel van Woningstichting Gouderak dient u dit met mij te communiceren. Ik verzoek u de voor u relevante stakeholders te informeren over de inhoud van deze brief.

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINGSRIJKSRELATIES,

namens deze,

DE COORDINEREND INSPECTEUR-ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

  
drs. J.P. Haket RA

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

Autoriteit woningcorporaties

**Contactpersoon**

drs. J.P. Haket RA

**Ons kenmerk**

17.032/JH/MP

**Datum**

20 maart 2017

---

<sup>1</sup> Artikel 61d, eerste lid Woningwet bepaalt dat Onze Minister in het belang van de volkshuisvesting een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij een aanwijzing kan geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten. Een aanwijzing aan een toegelaten instelling kan betrekking hebben op werkzaamheden van een dochtermaatschappij of van een samenwerkingsvennootschap waarin zij volledige aansprakelijke vennote is, in welk geval zij er voor zorg draagt dat de dochtermaatschappij of die vennootschap die aanwijzing naleeft. Een aanwijzing heeft geen betrekking op het plaatsen van opdrachten door een toegelaten instelling of haar dochtermaatschappij.

