



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2014
Stichting Woontij
T.a.v. het bestuur
Thijsselaan 2
1791 VH DEN BURG

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

W.J.M. Rijnja-van Leeuwen RA
06-25643214
hellen.rijnja@ilent.nl

Datum 8 mei 2018
Betreft Integrale oordeelsbrief 2017/2018

Ons kenmerk
H198395

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt op basis van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 jaarlijks integraal het beleid en beheer en het functioneren van uw corporatie. De Aw gebruikt voor de beoordeling uw Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose-informatie (dPi), uw jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), uw jaarrekening, de stukken van de accountant en andere beschikbare informatie.

De Aw beoordeelt of uw corporatie voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld.

Het onderzoek vindt risicogericht plaats aan de hand van deskresearch, meldingen en signalen en gesprekken met uw organisatie. Voor een toelichting op de toezichtkaders en het toezichtproces kunt u terecht op de website van de Aw (Contouren van toezicht).

Hieronder treft u de uitkomst van het onderzoek aan.

Integrale beoordeling 2017

Samenvattend beeld

De beoordeling van uw corporatie geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Dit zijn de volgende:

1. De jaarlijkse bijdragen aan WonenPlus zijn niet toegestaan op grond van de woningwet.
2. Bij toewijzing van woningen binnen het complex De Potvis wordt het inkomen niet getoetst volgens het principe van het passend toewijzen. Verhuringen binnen De Potvis worden ook niet geregistreerd als niet-passend.



Interventies 2017

De integrale beoordeling geeft de Aw aanleiding tot het doen van interventies.

Hieronder licht ik de beoordeling toe per deelonderwerp.

Governance

Bij Governance onderscheidt de Aw de volgende deelgebieden: governance in enge zin (functioneren RvC, de relatie tussen bestuur en RvC), de PDCA cyclus, portefeuillemanagement, risicomangement, integriteit, compliance en de relatie met stakeholders. In het kader van toezicht op governance heeft de Aw bij uw organisatie in 2016 een governance inspectie uitgevoerd. Daartoe heb ik diverse stukken van uw corporatie geanalyseerd en op basis daarvan samen met een collega gesprekken met u en de RvC gevoerd. De bevindingen van deze governance inspectie zijn in de toezichtbrief van 30 november 2016 aan uw organisatie gerapporteerd.

Rechtmatigheid

Over de naleving van wet- en regelgeving betreffende het passend toewijzen en de staatssteunnorm heeft de Aw u op 30 november 2017 een brief gestuurd. Op basis van de beoordeelde stukken heb ik over de overige onderdelen van het rechtmatig handelen van uw corporatie de volgende opmerkingen.

WonenPlus

In het jaarverslag 2016 van Woontij is op pagina 26 onder andere het volgende weergegeven: *"Woontij steunt plaatselijke activiteiten van organisaties die activiteiten ontplooiën op het gebied van wonen en zorg. WonenPlus is een initiatief in Den Helder dat er voor zorgt dat ouderen, gehandicapten en chronisch zieken zorgeloos zelfstandig kunnen blijven wonen. Bewoners in Den Helder kunnen een abonnement nemen op het dienstenpakket van WonenPlus. Het project wordt mogelijk gemaakt door een financiële bijdrage van een aantal participanten. Huurders van Woontij in Den Helder kunnen tegen een lager tarief deelnemen aan Wonen Plus. Woontij draagt 1 , - per huurder bij."*

Hier is sprake van een volgens de woningwet (artikel 47 BTIV betreffende het werkdomein van een corporatie) niet toegestane dienst aan bewoners, die overigens ook volgens de oude woningwet al niet was toegestaan (o.g.v. MG2001-26).

Passend toewijzen

In de toezichtbrief van 30 november 2016 is hierover onder andere het volgende opgenomen: *"U heeft ons geïnformeerd over de specifieke situatie die voor Texel geldt als het gaat om (zeer) kortstondige bewoning door seizoenswerkers, wetenschappers en studenten van de complexen Tubantia en De Potvis. Wij hebben u geïnformeerd dat er geen sprake kan zijn van een uitzonderingssituatie ten aanzien van de toetsing van het inkomen op grond van het passend toewijzen. Op grond hiervan heeft u aangegeven dat u toewerkt naar oplossingen."*

Inmiddels heb ik begrepen dat er nog geen oplossing is voor deze kwestie. Bij toewijzing van woningen binnen het complex Tubantia wordt het inkomen getoetst volgens het principe van het passend toewijzen. Bij De Potvis gebeurt dit niet, mede omdat bewoning veelal kortstondiger is. Verhuringen binnen De Potvis worden ook niet geregistreerd als niet-passend. Het is echter van belang dat u hetzij toewerkt naar een oplossing, hetzij alsnog passend toewijst, hetzij verhuringen binnen Potvis rubriceert als niet-passend. Als u dat niet doet dan



Datum
8 mei 2018

Ons kenmerk
H198395

houdt u deze onrechtmatige situatie in stand. Indien dit in de toekomst nog steeds het geval is, zal ik nadere stappen moeten ondernemen.

Financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen

Voor dit deel van het onderzoek zijn drie toezichtvelden te onderscheiden die de financiële continuïteit en het beschermen van het maatschappelijk vermogen kunnen beïnvloeden.

Deze velden zijn:

1. Omvalrisico;
2. Efficiency en doelmatigheid;
3. Risico's realisatie beleid.

De beoordeling van uw corporatie geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Integriteit

In het najaar van 2017 heeft u meegedaan aan de enquête over de wijze waarop integriteit geborgd is bij opdrachtverstrekking rond nieuwbouw, renovatie en onderhoud. U heeft aangegeven dat u verschillende maatregelen niet (geheel) heeft doorgevoerd en/of deze niet (geheel) effectief vindt. Daar waar u heeft aangegeven maatregelen niet te hebben doorgevoerd en/of niet effectief te vinden is ruimte om het risico op integriteitschendingen verder te minimaliseren. Uw antwoorden zijn voor mij geen aanleiding om uit hoofde van risico versneld bij u een governance-inspectie uit te voeren. Wel vraag ik u om de enquêteresultaten intern goed te bespreken, daarbij zowel opzet als werking te betrekken en waar nodig gepaste maatregelen te nemen.

Conclusie en interventie

De beoordeling geeft aanleiding tot het doen van interventies.

T.a.v. de bijdrage aan WonenPlus stel ik vast dat u een onrechtmatige uitgave heeft gedaan en ik wijs u er nadrukkelijk op dat u een dergelijke uitgave in de toekomst niet meer mag doen. Indien ik constateer dat een dergelijke uitgave zich weer heeft voorgedaan, zal ik moeten overgaan tot het treffen van maatregelen.

T.a.v. De Potvis stel ik vast dat de situatie waarin bij het toewijzen van woningen binnen het complex De Potvis het inkomen niet wordt getoetst volgens het principe van het passend toewijzen, noch worden geregistreerd als niet-passend, niet kan blijven voortduren. Indien ik constateer dat het wel voortduurt, zal ik moeten overgaan tot het treffen van maatregelen.

Tot slot

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen en tevens de voor uw organisatie relevante stakeholders over deze integrale beoordeling te informeren.

De Aw maakt haar individuele oordelen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de oordeelsbrief en publiceert deze op de website.

Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen.



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
8 mei 2018

Ons kenmerk
H198395

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,
namens deze,
DE SENIOR-INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

W.J.M. Rijnja-van Leeuwen RA

Bijlagen:
Overzicht diverse kengetallen met toelichting

L1560 - Stichting Woontij

Type scheiding: Administratieve scheiding

Financiële continuïteit

ICR

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
Daeb TI (norm=1.4)	2,13	2,40	1,58
Niet-Daeb TI (norm = 1.8)	7,57	31,23	30,70

Solvabiliteit (inclusief bestemming voor DAEB en totaal)

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
DAEB TI	50.0%	51.6%	54.4%
Niet-DAEB TI	55.8%	72.6%	75.0%

LTV obv bedrijfswaarde

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
DAEB TI	Corporatie 51.2%	Corporatie 51.4%	Corporatie 47.8%
Niet-DAEB TI	25.3%	8.6%	6.2%

Dekkingsratio

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
DAEB TI	Corporatie 23.9%	Corporatie 26.0%	Corporatie 24.6%
Niet-DAEB TI	18.8%	5.3%	3.9%

Risico realisatie beleid

Kwaliteit portefeuille

DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Gemiddelde energieindex (excl. onbekend)	1,5	1,6	1,2	1,4
% onbekend energieindex	5.1%	5.1%	4.9%	4.8%
Gemiddelde conditiescore (excl. onbekend)	2,1	2,2	1,8	2,0
% onbekend conditiescore	1.8%	36.4%	1.3%	35.3%

niet-DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Gemiddelde energieindex (excl. onbekend)	1,3	1,3	1,0	1,2
% onbekend energieindex	5.6%	3.7%	3.2%	3.1%
Gemiddelde conditiescore (excl. onbekend)	2,1	1,8	1,9	1,8
% onbekend conditiescore	0.0%	30.6%	0.0%	28.9%

Aandeel huurklasse in woongelegenheden

DAEB

	Forecast 2017			Prognosejaar 2022		
	Aantal corporatie	% Corporatie	% Sector	Aantal corporatie	% Corporatie	% Sector
Goedkoop	265	12.2%	20.2%	216	9.5%	16.1%
Betaalbaar	1.538	71.0%	66.1%	1.734	76.5%	67.3%
Onder huurtoeslaggrens	361	16.7%	11.0%	316	13.9%	12.8%
Boven huurtoeslaggrens	1	0.0%	2.7%	0	0.0%	3.9%
Totaal aantal huurwoongelegenheden	2.165	100%	100%	2.266	100%	100%

niet-DAEB

	Forecast 2017			Prognosejaar 2022		
	Aantal corporatie	% Corporatie	% Sector	Aantal corporatie	% Corporatie	% Sector
Goedkoop	0	0.0%	1.8%	0	0.0%	1.2%
Betaalbaar	0	0.0%	21.7%	0	0.0%	16.0%
Onder huurtoeslaggrens	0	0.0%	15.2%	0	0.0%	11.9%
Boven huurtoeslaggrens	18	100%	61.3%	31	100%	70.9%
Totaal aantal huurwoongelegenheden	18	100%	100%	31	100%	100%

Hoge kasstromen (des)investeringen cq. sterke mutatie t.o.v. vorige dpi

	DAEB dpi 2016		DAEB dpi 2017		niet-DAEB dpi 2016		niet-DAEB dpi 2017	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
% Investerings t.o.v. balanstotaal	14.5%	12.5%	13.4%	13.3%	4.0%	7.9%	3.3%	10.2%
% Verkopen t.o.v. balanstotaal	6.3%	3.0%	5.7%	2.9%	3.0%	10.2%	1.4%	11.4%

Stichtingskosten en resultaat nieuwbouw huur productie in 2017-2022

	DAEB		niet-DAEB	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Totale stichtingskosten nieuwbouw huur	38.744	271	7	39
Totaal aantal nieuwbouw huur	295	131	248	35
Stichtingskosten per eenheid	28.446	96	-35	-3
Totale marktwaarde nieuwbouw huur	96	-35		
Resultaat per eenheid (marktwaarde - stichtingskosten)				

Verkoopopbrengst en resultaat bij individuele woningverkoop in 2017-2022

	DAEB	niet-DAEB
Aantal verkoop individueel	Corporatie	Corporatie
	117	1
Totale netto verkoopopbrengst	19.588	174
Totale marktwaarde van verkoop	15.412	195
Gemiddelde netto verkoopopbrengst	167	174
Gemiddelde marktwaarde van verkoop	132	195

Bescherming maatschappelijk vermogen

Direct rendement vastgoed in exploitatie

	DAEB		niet-DAEB	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Gemiddeld 5 jaars rendement prognoseperiode	1.9%	2.5%	4.2%	3.7%

Lastenniveau onderhoud en beheer in prognose

	DAEB		niet-DAEB	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Gemiddelde onderhoud over 5 jaar	2.021	1.703	1.394	1.598
Gemiddelde beheerkosten over 5 jaar	1.255	1.151	330	1.246

Overige organisatiekosten in WenV

	2016(dVi)	2017(dPi)
	Corporatie	Corporatie
% overig / direct toerekenbaar	0.0%	0.0%

Risico significante verliezen in WenV (als % balanstotaal)

	2016(dVi)	2017(dPi)
	Corporatie	Corporatie
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	970	-28
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	46	67
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Resultaat deelnemingen	0	0
Totaal resultaat	1.016	39
Balanstotaal	310.901	310.117
Percentage resultaat t.o.v. balanstotaal	0.3%	0.0%

Toelichting bijlage integrale oordeelsbrief 2017/2018

Algemeen

Op basis van de dPi 2017 en de dVi 2016 worden cijfers teruggelegd die een beeld geven van de toezichtvelden:

- financiële continuïteit;
- risico realisatie beleid;
- bescherming maatschappelijk vermogen.

De bijlage geeft geen omvattend beeld van alle toezichtvelden en de uiteindelijke beoordeling. De dwarsdoorsnee aan cijfers is mede afhankelijk van het scheidingsregime dat aan de orde is bij een corporatie. Bij hybride en administratieve scheiding is de focus primair gericht op de DAEB- en de niet-DAEB tak. Bij verlicht regime is de enkelvoudige positie het vertrekpunt.

Financiële continuïteit

De ICR, solvabiliteit, LTV en de dekkingsratio worden berekend en kennen een normstelling die is ontleend aan het beoordelingskader dat bij de scheiding is gehanteerd. Om een beeld van het verloop van de ratio's te krijgen zijn achtereenvolgens getoond:

- forecast 2017;
- prognosejaar 2020;
- prognosejaar 2022.

LTV niet-DAEB kan niet afzonderlijk voor de verbindingen worden weergegeven. Als er sprake is van verbindingen dan zijn de betreffende cijfers meegenomen in de LTV niet-DAEB. Met name het mogelijk verschil in ontwikkeling van de LTV-ratio tussen DAEB en niet-DAEB is hierbij een aandachtspunt.

Risico realisatie beleid

Van de kwaliteit van de portefeuille wordt de Energie-Index en de conditiescore getoond. De ontwikkeling tijdens de prognoseperiode wordt gepresenteerd (forecast 2017 versus 2022) voor zowel DAEB als niet-DAEB (in Ti en verbindingen tezamen). Hier wordt volstaan met een vergelijking van de gemiddelde sectorale cijfers.

De ontwikkeling van het aandeel huurklasse in woongelegenheden naar de relevante huurklasse komt in beeld voor de periode 2017 – 2022 (DAEB en niet-DAEB apart weergegeven). De vergelijking met de ontwikkeling met de sectorale cijfers kan hier worden gemaakt.

Het onderdeel "de hoge kasstromen (des)investeringen c.q. sterke mutatie ten opzichte van vorige dPi" geeft een beeld van respectievelijk de investeringen en de desinvesteringen in de prognoseperiode. De ontwikkeling in relatie tot de voorgaande begroting (dPi 2017 versus dPi 2016) en de vergelijking met de sectorcijfers is hierbij aan de orde. De verschillen tussen DAEB en niet-DAEB komen in beeld. Sectoraal is er bij DAEB verhoudingsgewijs sprake van meer investeringen, terwijl bij niet-DAEB de desinvesteringen relatief hoger uitkomen.

De stichtingskosten en resultaat nieuwbouw huur productie in 2017-2022 komen alleen voor de corporatie zelf in beeld (DAEB en niet-DAEB: Ti en verbinding samen). Op basis van de opgegeven marktwaarde in verhuurde staat is het resultaat op de (voorgenomen) investering weergegeven. Bij individuele woningverkoop is een vergelijkbare aanpak gehanteerd. De gemiddelde verkoopopbrengst ligt veelal aanzienlijk hoger dan de marktwaarde in verhuurde staat.

Bescherming maatschappelijk gebonden vermogen

De cijfers geven het direct rendement op het vastgoed voor DAEB en niet-DAEB voor de corporatie weer. Als vergelijking zijn de sectorcijfers opgenomen. De vastgoedexploitatiekasstromen zijn hierbij afgezet tegen de marktwaarde van het vastgoed.

De gemiddelde onderhoud en beheerkosten op basis van de kasstroomprognose voor vijf jaar zijn naar prijspeil ultimo 2017 teruggebracht. De sectorcijfers zijn hierbij als vergelijking met de corporatiecijfers opgenomen. Daarnaast kunnen DAEB en niet-DAEB met elkaar vergeleken worden.

De overige organisatiekosten in de functionele winst- en verliesrekening worden als percentage van de lasten verhuur- en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten exploitatie bezit weergegeven. Met de introductie van de functionele winst- en verliesrekening in de jaarrekening is het van belang dat de toerekeningen op een zorgvuldige grondslag zijn gebaseerd. In het kader van de waardering is de vergelijkbaarheid van deze lasten en de toerekening van exploitatielasten van groot belang. Er is nu volstaan met het terugleggen van de opgegeven corporatiecijfers in de dVi en de dPi.

Tenslotte zijn de verliezen in de jaarrekening 2016 en de forecast 2017 opgenomen die betrekking hebben op posten die niet op een andere manier al in beeld zijn gebracht, zoals bijvoorbeeld:

- de exploitatie van het vastgoed;
- opbrengsten uit verkoop;
- opbrengsten uit investeringen.

Volstaan is met een weergave uit de enkelvoudige positie van de corporatie zonder nog een vergelijking met sectorale cijfers.