Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1794
Woningstichting de Zaligheden
t.a.v. het bestuur en de RvC
Postbus 161
5520 AD EERSEL

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

Contactpersoon
J. van Dijk-van Wetten
jose.van.wetten@ilent.nl

Ons kenmerk
CT2017-eConnect-50-L1794

Datum 7 augustus 2017
Betreft Governance inspectie 4 juli 2017

Geachte bestuurder en Raad van Commissarissen,

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft in haar toezicht de governance centraal gesteld. In dat kader is op 4 juli 2017 een governance onderzoek uitgevoerd bij uw corporatie. In deze brief treft u de resultaten van dit onderzoek aan.

Governance onderzoek
Onder governance verstaat de Aw de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. Het governance onderzoek is gericht op de besturing van de corporatie en het toezicht van de Raad van Commissarissen (RvC). Centraal staan de "checks and balances" en "countervailing power". Daarbij is ook aandacht voor het integriteitsbeleid van de corporatie en de relatie met stakeholders.
Ter voorbereiding van deze inspectie heb ik samen met mijn collega de heer F.H. Oosting kennis genomen van een aantal documenten, waaronder de verslagen van de RvC, het zelfevaluatieverslag RvC, de managementletter 2016, de WSW brief 2016 en het Visitatierapport 2011-2014.
Vervolgens vonden gesprekken plaats met zowel de bestuurder als de RvC.
Deze gesprekken betroffen de volgende onderwerpen:
- De werkwijze van de bestuurder
- De werkwijze van de RvC
- De relatie tussen bestuurder en de RvC
- Integriteit en belangenverstrengeling
- Het onderhoudsbeleid en de beheerlasten van de corporatie
- De toekomst en kwaliteit van de corporatie

Tijdens een governance onderzoek worden risicogericht een aantal vragen gesteld. Dit betekent dat het onderzoek geen overall beeld geeft van de kwaliteit van de governance.

Hieronder treft u mijn bevindingen aan.

Relatie en werkwijze van bestuur en RvC
Uit de stukken en uit de gesprekken blijkt Woningstichting De Zaligheden een woningcorporatie die de afgelopen jaren vooral op het eigen woongebied is gericht en minder naar buiten trad op het gebied van samenwerking en stakeholders-belangen. U als RvC werd zich hier steeds meer van bewust en heeft voor de nieuwe bestuurder een profiel opgesteld waarin juist samenwerking en naar buitentreden belangrijk is. Vanaf 1 mei 2017 heeft Woningstichting De Zaligheden een nieuwe bestuurder.

Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon
J. van Dijk-van Wetten
jose.van.wetten@ilent.nl

Ons kenmerk
CT2017-eConnect-50-L1794

Datum
7-8-2017

De RvC heeft u als bestuurder de opdracht meegegeven om samenwerking te zoeken met andere woningcorporaties en stakeholders. De RvC vindt achteraf dat zij zich in de relatie RvC – bestuur meer had moeten laten gelden op het gebied van samenwerking, zowel binnen als buiten de organisatie. Uit het gesprek met de RvC bleek dat zij meer dan voorheen wil focussen op de toezichtrol en toetsing van het beleid.
U, als bestuurder, staat open voor tegenspraak uit de RvC en geeft, zo nodig in samenwerking met uw medewerkers, gemotiveerd en onderbouwd tegengas.

Uit het gesprek bleek dat de RvC de rollen die ze heeft,(toezicht houden,klankbord voor de bestuurder en de rol van 'werkgever' van de bestuurder) steeds beter onderscheidt en steeds meer aandacht geeft. De RvC houdt met de bestuurder jaarlijks een functionerings- en een beoordelingsgesprek.
De RvC bevraagt de bestuurder actief en kritisch over de lopende projecten. U als bestuurder vindt het belangrijk om de RvC vanaf het begin te informeren over nieuwe projecten. Ook betrekt u hen bij overleggen en bijeenkomsten met stakeholders zoals de gemeenten, huurders en de zorgorganisaties. De RvC staat hiervoor open en wil hier graag in mee gaan. U vindt dat de RvC ook apart van u moet spreken met de controller, OR en de huurdersorganisatie. U verwacht van de RvC dat zij meedenkt, gericht op het belang van de huurder met een open en transparante houding maar ook dat zij gepaste afstand houdt en niet "op de stoel van de bestuurder gaat zitten".
De RvC borgt haar kwaliteit door het opleidingsplan uit te voeren en een goede verdeling van de portefeuille.

Integriteit en belangenverstrengeling
Integriteit en belangenverstrengeling staan niet structureel geagendeerd maar uit het gesprek met u bleek dat hier wel degelijk over gesproken wordt. U als bestuurder wil dit regelmatig bespreken met uw medewerkers (tijdens lunchbijeenkomsten en functioneringsgesprekken) en u vindt dat u zelf steeds het juiste voorbeeld moet geven. De RvC is zich bewust dat (schijn van) belangenverstrengeling in bepaalde situaties kan ontstaan maar staat hier minder stevig in dan de bestuurder. De RvC heeft ons aangegeven dat, indien sprake is van (de schijn van) belangenverstrengeling, men niet deelneemt aan de betreffende discussie/besluitvorming. Of, indien noodzakelijk, zelfs af zal treden als er (een schijn van) belangenverstrengeling optreedt.

Onderhoudsbeleid en beheerlasten
De bedrijfslasten zijn momenteel laag. Dit zal in de toekomst waarschijnlijk veranderen doordat de organisatie meer uit gaat geven aan onderhoud en aan leefbaarheid. De bestuurder vindt de toekomstige financiële positie van Woningstichting De Zaligheden een risico en een uitdaging tegelijk. De relatief hoge huren zullen in de toekomst wellicht verlaagd moeten worden en de toekomstige bedrijfslasten zullen naar verwachting stijgen.

Toekomst en de kwaliteit van de organisatie
U als bestuurder wil de organisatie 'platter' organiseren en meer verantwoordelijkheden neerleggen bij de medewerkers. Daarmee hoopt u de medewerkers uit te dagen en te motiveren en meer te betrekken bij de toekomst van Woningstichting De Zaligheden.
Ook de RvC vindt deze veranderingen binnen de organisatie noodzakelijk. De RvC ziet het echter wel als een uitdaging voor de organisatie om dit te realiseren. Daarnaast wil de bestuurder volgend jaar een nieuw Strategisch Voorraad Beleidsplan opleveren, gebaseerd op demografische ontwikkelingen en niet teveel gericht op de eigen woningvoorraad. Tevens moeten er prestatieafspraken met de

Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon
J. van Dijk-van Wetten
jose.van.wetten@ilent.nl

Ons kenmerk
CT2017-eConnect-50-L1794

Datum
7-8-2017

gemeenten gemaakt worden ook al hebben de gemeenten momenteel nog geen woonvisie ontwikkeld.
De visitatiecommissie gaf Woningstichting De Zaligheden in 2015 een 5,7 voor governance en met name het onderdeel besturing. U bent momenteel bezig met het opstellen van een document waarin u uw bevindingen en visie weergeeft, welke in september 2017 gereed zal zijn.
Dit document zal als onderlegger dienen voor een nieuw ondernemingsplan dat u in 2018 tezamen met de stakeholders opstelt en vaststelt.
Graag ontvang ik van u het ondernemingsplan zodra dit gereed is.

Naar aanleiding van de door uw corporatie aangereikte stukken en de gesprekken tijdens de governance inspectie concludeer ik dat uw corporatie, bij de door mij onderzochte onderwerpen, in voldoende mate aan de getoetste eisen van governance voldoet.

Wij danken het bestuur en de Raad van Commissarissen van Woningstichting De Zaligheden voor de openheid in het gesprek en de medewerking aan de inspectie.

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

J.A. van Dijk-van Wetten LLB