

DUDOK WONEN
23 JULI 2019
GESCHIED



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0383
Stichting Dudok Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 1854
1200 BW HILVERSUM

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

M.W. Hesselman
mark.hesselman@ilent.nl

Ons kenmerk

H344819

Datum 18 juli 2019
Betreft Beoordelingsbrief 2019

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt vanaf 1 januari 2019 corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. De beoordeling van de Aw richt zich primair op de governance van uw organisatie. Bij het onderdeel bedrijfsmodel vaart de Aw op de inzichten van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Samen met WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de corporaties.

De Aw blijft corporaties integraal beoordelen. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld en dat de Aw naast de beoordeling op basis van het gezamenlijk beoordelingskader ook toezicht houdt op rechtmatigheid en integriteit bij corporaties.

Beoordelingsbrief Aw

Afgelopen jaren ontving u steeds één integrale beoordeling van de Aw. Dat hield in dat in één brief op alle onderdelen (governance, financiële continuïteit, rechtmatigheid en integriteit) een beoordeling werd beschreven. Daarnaast ontving u de afgelopen jaren vóór 1 december een brief met het oordeel over staatssteun, passend toewijzen en de huursom.

Vanaf 2019 ontvangt u alleen nog een beoordeling over de onderwerpen uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW die op dat moment onderzocht zijn voor uw corporatie. Door de meer gespreide aanpak kan het voorkomen dat u over deelonderwerpen aparte brieven ontvangt.

De brief met het oordeel over staatssteun, passend toewijzen, huursom zal wel op het vaste moment (vóór 1 december) verstuurd worden. Deze brief zal worden aangevuld met de resultaten van het rechtmatigheidstoezicht op basis van de jaarlijkse verantwoordingsgegevens.

Risicogerichte aanpak

Het gezamenlijk beoordelingskader kent een risicogerichte aanpak. Elke corporatie krijgt jaarlijks een basisbeoordeling. Als er op basis van de beschikbare informatie geen aanleiding is voor verdiepend onderzoek zal uw beoordelingsbrief dit vermelden. De beoordeling van de corporaties door de Aw wordt verspreid over een kalenderjaar uitgevoerd.



Datum
18 juli 2019

Ons kenmerk
H344819

Basisbeoordeling 2019

Ik heb voor uw corporatie een basisbeoordeling uitgevoerd. Daarbij heb ik gebruik gemaakt van alle informatie over uw corporatie die op dit moment bij de Aw beschikbaar is. In elk geval heb ik gebruik gemaakt van:

- dVi gegevens 2018
- dPi gegevens 2018
- Jaarverslag 2018
- Begroting 2019 en meerjarenraming 2020-2023
- Managementletter 2018 en accountantsverslag 2018
- Uitkomst visitatie, rapport d.d. 20 juni 2019, en reactie bestuur

Conclusie

De door mij uitgevoerde basisbeoordeling geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een verdiepende beoordeling uit te voeren. Ik constateer bij uw corporatie op alle door de Aw beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader geen verhoogd risico. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen aanvullende toezichtafspraken met u maak.

Financiële continuïteit

Bij het onderdeel financiële continuïteit is de financiële positie van uw corporatie beoordeeld. Ik heb onderzocht of uw corporatie op basis van haar financiële positie in staat is om op lange en korte termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren. Ik heb mij daarbij gebaseerd op de beoordeling zoals uitgevoerd door WSW. Ik stel vast dat Dudok Wonen voldoet aan de financiële ratio's zoals opgenomen in het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. Dit geldt zowel voor de kengetallen uit uw jaarrekening 2018 als die uit de meerjarenbegroting 2019 t/m 2023

Governance

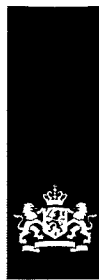
Governance omvat de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. Centraal staat de vraag in hoeverre uw corporatie voldoende waarborgen heeft ingericht om de strategische doelstellingen op een integere, rechtmatige en doelmatige wijze te realiseren binnen de financiële ratio's.

Bedrijfsmodel

Op 4 juli heeft u een presentatie gegeven over het bedrijfsmodel waarin u heeft toegelicht hoe de missie, visie en strategie er uitziet voor Dudok Wonen. Belangrijk vertrekpunt is dat de missie, visie en de filosofie -hoe om te gaan met het bezit- wordt doorleefd door de organisatie. In grote lijnen komt het er op neer dat alle opbrengsten van de Niet Daeb portefeuille ten gunste worden gebracht aan de Daeb portefeuille. Belangrijke motor is de verkoop van bestaand bezit (met recht van terugkoop) waarmee een voor Dudok Wonen belangrijke doelgroep wordt bediend. Met deze opbrengsten wordt of nieuwbouw gepleegd, verduurzaamd c.q. afgelost op de lening-portefeuille.

Projectenportefeuille

Een onzekerheid is nog wel de projectenportefeuille na 2021, aangezien er in het Gooi en omstreken maar beperkt locaties aanwezig zijn. Recent is een investeringsbesluit goedgekeurd om een nieuwbouwproject in Almere te gaan realiseren. Vanuit het visitatierapport klinkt vanuit de stakeholders wat onbegrip door over deze stap. Ook de RvC is kritisch en buigt zich over de vraag of duurzame aanwezigheid in Almere wenselijk en haalbaar is.



Datum
18 juli 2019

Ons kenmerk
H344819

In ons gesprek is stilgestaan bij de omvang van de projectenportefeuille na 2021 in relatie tot de afdeling. U gaf aan dat indien er tegen die tijd onvoldoende nieuwe harde projecten zijn er meerdere sturingsmogelijkheden zijn. Waaronder het terugkopen van woningen ten behoeve van sociale verhuur.

Controlfunctie

In de governance inspectie uit 2017 is geconstateerd dat Dudok Wonen de controllersfunctie op een juiste (onafhankelijke) manier in de organisatie heeft gepositioneerd. De Aw had toen de indruk dat de controller nog meer in zijn relatie met de RvC kon groeien. In het bijzonder vroeg de Aw aandacht voor de invulling van de specifieke rol van de controller als gevraagd en ongevraagd adviseur van de RvC.

Eind 2018 is de nieuwe controller gestart bij Dudok Wonen. De controller heeft inmiddels een auditplan opgesteld en diverse bevindingen aan de RvC gerapporteerd. Tevens neemt de controller deel aan de vergaderingen van de audit commissie. De RvC is volgens de controller positief kritisch en desgewenst mede agenda bepalend. In een eerder gesprek met de Aw heeft de controller aangegeven dat zij verschillende rollen vervuld: zowel de wettelijke rol als organisatiecontroller ('3rd line of defence') als ook activiteiten in de '2nd line of defense' in het kader van organisatieontwikkeling. Hierbij worden de verschillende 'petten' steeds nadrukkelijk in acht genomen.

Visitatierapport 2014-2018

Dudok Wonen scoort volgens het visitatierapport ruim voldoende op de governance van maatschappelijk presteren.

"Dudok Wonen heeft op grondige wijze haar missie en visie vertaald naar een concrete strategie en de uitwerking daarvan in jaarplannen. De sturing op de prestaties voldoet aan het ijkpunt. Daarnaast toont de RvC een grote mate van betrokkenheid bij het nastreven van de maatschappelijke doelen van Dudok Wonen en monitort actief dat de maatschappelijke prestaties worden geleverd. Daarnaast betreft Dudok Wonen op passende wijze belanghebbenden en zet hierbij innovatieve werkwijzen in, zoals Samen Vooruit Labs. In de openbare verantwoording heeft Dudok Wonen haar toelichting begrijpelijk gemaakt voor een brede doelgroep."

Het rapport laat zich door de vele opsommingen lastig lezen. Uit het gesprek bleek dat Dudok Wonen nog bezig is om de concrete verbeterpunten te inventariseren om hiermee vervolgens de organisatie naar een hoger plan te tillen.

Uit de diverse beschikbare documenten constateer ik dat de opzet van de governance naar behoren is. Qua functioneren heb ik geen volledig beeld vanuit dit onderzoek. Maar mijn conclusie is, mede naar aanleiding van de twee gesprekken die in 2019 hebben plaatsgevonden, dat er sprake is van een open en transparante dialoog over bovenstaande onderwerpen waarbij een kritische noot niet wordt geschuwd.

Sturing en beheersing organisatie

Naast de governance zijn er diverse risicogebieden die van belang zijn bij een goede beheersing van de activiteiten van uw corporatie. Hierbij is gekeken naar de wijze waarop uw corporatie in algemene zin aandacht heeft voor risicomanagement, de voorspel- en betrouwbaarheid van data en de risico's die samenhangen met organisatorische keuzes rondom het bedrijfsmodel.



Datum
18 juli 2019

Ons kenmerk
H344819

Bevindingen risicomanagement

Van u is recent een aantal documenten ontvangen in het kader van het risicomanagement over 2018 en 2019, waaronder het beleidskader alsmede de uitgevoerde risico-inventarisatie en aanvulling op de inventarisatie op verzoek van de RvC.

Uit deze documenten blijkt dat de risico's zijn benoemd met de geformuleerde beheersingsmaatregelen. De cyclische benadering helpt om de risico-inventarisatie actueel te houden.

Bevindingen voorspelbaarheid en kwaliteit data

Uit de vergelijking tussen de dVi en dPi over de afgelopen drie jaar constateer ik dat Dudok Wonen conservatief begroot. De daadwerkelijk gerealiseerde operationele kasstroom is gemiddeld fors hoger (gemiddeld 60%). Gelet op uw investeringsambitie en gelet op de context van het bedrijfsmodel (kapitaalallocatie) verzoek ik u om na te gaan of en zo ja op welke wijze Dudok Wonen tot een meer realistische begroting kan komen.

Bevindingen beheerkosten

Uit de Aedes benchmark 2018 scoort Dudok Wonen een C. In het gesprek heeft u aangegeven dat dit logisch is omdat de benchmark onvoldoende rekening houdt met kooparrangementen, waardoor de personeelskosten die hiermee gepaard gaan ten laste komen van de reguliere (verhuur) exploitatie.

Tot slot

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen en tevens de voor uw organisatie relevante stakeholders over deze beoordeling te informeren. De Aw maakt haar beoordelingen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de beoordelingsbrief en publiceert deze op de website.

Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen.

Hoogachtend,

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

M.W. Hesselman CPC