



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1525  
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 30  
1130 AA VOLENDAM

**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  
Tel: 0625643214  
Hellen.rijnja@ilent.nl

Datum 1 mei 2018  
Betreft Integrale oordeelsbrief 2017/2018

**Ons kenmerk**  
H198387

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, zoals de bevindingen uit de governance-inspectie (-audit).

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. Het aantal verhuureenheden dat is verantwoord in prognose- en verantwoordingsinformatie is niet correct voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen.
2. De jaarlijkse bijdragen aan WonenPlus zijn niet toegestaan op grond van de woningwet.



## **Interventies 2017**

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

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 2017 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 een aparte brief aan uw organisatie gerapporteerd. In deze integrale beoordeling ga ik hieronder alleen in op het samenvattend beeld uit die governance inspectie en op de voortgang van de naar aanleiding van die inspectie gemaakte opmerkingen en/of opgelegde interventie(s).

1. De beoordeling van uw corporatie geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen (aandachtspunten):
  - Bij de selectie van (de) twee nieuwe commissarissen zouden uitdrukkelijker kandidaten "van buiten" kunnen worden betrokken, ten behoeve van de "frisse blik" en om een bredere keuze te hebben ten behoeve van gewenste kwaliteit en onafhankelijkheid.
  - Vooruitgang heeft een relatief oude klokkenluidersregeling en integriteitscode, die beide op onderdelen achterhaald zijn.

### 2. Conclusie

In onze brief van 15 november 2017 hebben wij geconcludeerd dat Vooruitgang op hoofdlijnen voldoet aan de criteria van "good governance", zoals door ons gedefinieerd. Er was geen aanleiding tot het treffen van een interventie.

Ten aanzien van de hiervoor genoemde aandachtspunten is geconstateerd dat Vooruitgang deze punten heeft opgepakt.

### 3. Overige opmerking t.a.v. governance

Wij hebben geconstateerd dat de parkeergarage met 120 parkeerplaatsen in de dPi 2016 als één parkeerplaats is verantwoord. In de dPi 2017 is de parkeergarage in het geheel niet meer verantwoord. Dit leidt er onder andere toe dat ratio's en verhoudingsgetallen (bijvoorbeeld de benchmark van Aedes) die per verhuureenheid worden berekend onjuist zijn. Wij verzoeken u de registratie van verhuureenheden in het vervolg correct weer te geven.

U heeft in hoor en wederhoor als volgt gereageerd: "De parkeergarage is wel verwerkt in de balans, Verlies- en Winstrekening en het kasstroomoverzicht. Het aantal eenheden is per abuis niet vermeld. De registratie zal in het vervolg correct worden weergegeven." Dit is correct. Alleen de aantallen zijn niet correct weergegeven.

### 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 opmerking:

In het jaarverslag 2016 van Vooruitgang is op pagina 47 het volgende weergegeven: "Vooruitgang ondersteunt WonenPlus met een jaarlijkse bijdrage in de exploitatie en huurders van De Vooruitgang ontvangen een bijdragen van 50% in de abonnementskosten". Hier is sprake van een volgens de woningwet (artikel 47 BTIV betreffende het werkdomein van een corporatie) niet toegestane dienst aan bewoners en ook aan anderen (niet zijnde huurders van Vooruitgang), die overigens ook volgens de oude woningwet al niet was toegestaan (o.g.v. MG2001-26).

#### 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 een interventie.

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 overgaan tot het treffen van maatregelen.

De onjuiste registratie van het aantal verhuureenheden in verantwoordings- en prognose informatie leidt niet tot een interventie. Ik verzoek u het aantal verhuureenheden in het vervolg nauwkeuriger te registreren.

#### **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



**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
1 mei 2018

**Ons kenmerk**  
Holmesnummer  
H198387

openbaar via de oordeelsbrief 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 SENIOR INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

W.J.M. Rijnja-van Leeuwen RA

Bijlage:  
Overzicht diverse kengetallen met toelichting



Autoriteit woningcorporaties  
Inspectie Leefomgeving en Transport

## L1525 - Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

Type scheiding: Verlicht regime

### Financiële continuïteit

#### ICR

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
TI enkelvoudig (norm 1.4)	Corporatie 2,72	Corporatie 1,82	Corporatie 2,02

### Solvabiliteit (inclusief bestemming voor DAEB en totaal)

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
TI enkelvoudig	Corporatie 57.6%	Corporatie 51.2%	Corporatie 53.6%

**LTV obv bedrijfswaarde**

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
TI enkelvoudig	Corporatie 54.5%	Corporatie 69.2%	Corporatie 64.0%

**Dekkingsratio**

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
TI enkelvoudig	Corporatie 26.5%	Corporatie 34.7%	Corporatie 32.1%

## Risico realisatie beleid

### Kwaliteit portefeuille

#### DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Gemiddelde energieindex (excl. onbekend)	1,4	1,6	1,2	1,4
% onbekend energieindex	0.0%	5.1%	0.0%	4.8%
Gemiddelde conditiescore (excl. onbekend)	2,3	2,2	2,1	2,0
% onbekend conditiescore	0.0%	36.4%	0.0%	35.4%

#### niet-DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Gemiddelde energieindex (excl. onbekend)	1,0	1,3	1,0	1,2
% onbekend energieindex	0.0%	3.7%	0.0%	3.1%
Gemiddelde conditiescore (excl. onbekend)	2,0	1,8	2,0	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	188	16.6%	20.2%	125	9.5%	16.0%
Betaalbaar	729	64.3%	66.1%	937	71.5%	67.3%
Onder huurtoeslaggrens	216	19.1%	11.0%	249	19.0%	12.8%
Boven huurtoeslaggrens	0	0.0%	2.7%	0	0.0%	3.9%
Totaal aantal huurwoongelegenheden	1.133	100%	100%	1.311	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	28	100%	61.3%	28	100%	70.9%
Totaal aantal huurwoongelegenheden	28	100%	100%	28	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	16.0%	12.5%	21.3%	13.4%	0.0%	7.9%	0.0%	10.2%
% Verkopen t.o.v. balanstotaal	0.0%	3.0%	1.7%	2.9%	0.0%	10.2%	0.0%	11.4%

## Stichtingskosten en resultaat nieuwbouw huur productie in 2017-2022

	DAEB
	Corporatie
Totale stichtingskosten nieuwbouw huur	35.629
Totaal aantal nieuwbouw huur	207
Stichtingskosten per eenheid	172
Totale marktwaarde nieuwbouw huur	25.631
Totale marktwaarde per eenheid	124
Resultaat per eenheid (marktwaarde - stichtingskosten)	-48

## Verkoopopbrengst en resultaat bij individuele woningverkoop in 2017-2022

	DAEB
	Corporatie
Aantal verkoop individueel	14
Totale netto verkoopopbrengst	2.988
Totale marktwaarde van verkoop	1.626
Gemiddelde netto verkoopopbrengst	213
Gemiddelde marktwaarde van verkoop	116

## Bescherming maatschappelijk vermogen

## Direct rendement vastgoed in exploitatie

## Lastenniveau onderhoud en beheer in prognose

	DAEB		niet-DAEB	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Gemiddelde onderhoud over 5 jaar	1.202	1.702	1.473	1.598
Gemiddelde beheerkosten over 5 jaar	1.288	1.151	3.432	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) Corporatie	2017(dPi) Corporatie
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	19	19
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-1.111	0
Resultaat deelnemingen	0	0
Totaal resultaat	-1.092	19
Balanstotaal	143.433	145.065
Percentage resultaat t.o.v. balanstotaal	( 0.8%)	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.