



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1627  
Woningstichting Berg en Terblijt  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 548  
6325 ZG BERG EN TERBLIJT

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

Drs. M. Botermans  
mark.botermans@ilent.nl

**Ons kenmerk  
H376799**

Datum 15 oktober 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.

**Basisbeoordeling 2019**

Ik voerde voor uw corporatie een basisbeoordeling uit. Daarbij maakte ik gebruik



van alle informatie over uw corporatie die op dit moment bij de Aw beschikbaar is. In elk geval maakte ik gebruik van:

- dPi en dVi gegevens
- Jaarverslag en jaarrekening 2018
- Meerjarenbegroting 2019 tot en met 2023
- Accountantsverslag d.d. 18 juni 2019
- de brief van WSW van 15 mei 2019
- het visitatierapport Woningstichting Berg en Terblijt 2015-2018 van 25 juni 2019
- Voorgaande oordelen Aw (voor zover daar monitoring uit voortvloeit)

### **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.

### **Financiële continuïteit**

Bij het onderdeel financiële continuïteit is de financiële positie van uw corporatie beoordeeld. Ik 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 baseerde mij daarbij op de beoordeling de beoordeling van WSW en de ratio's uit de verantwoordingsgegevens over verslagjaar 2018. Uit de cijfermatige analyse constateerde WSW eerder dat de loan to value in de prognoses in de dPi onder druk komt te staan. Uit analyses van WSW is dit een gevolg van de overstap van de bedrijfswaarde naar de beleidswaarde. Vooral de afslag betaalbaarheid is volgens WSW hoog in vergelijking met andere corporaties. Dit komt voornamelijk doordat uw bezit relatief veel grondgebonden woningen kent ten opzichte van andere corporaties. Daarnaast zag WSW de effecten van meer onderhoud in de komende jaren in een hogere afslag op kwaliteit. Uit de verantwoordingsgegevens over 2018 blijkt inmiddels dat de LTV in 2018 met 59,6% toch ruim onder de maximumnorm van 75% blijft.

Een ander belangrijk toetsingscriterium is dat de ICR blijft voldoen. Voor de jaren 2018 en 2019 ligt deze in de prognoses maar net boven de 1,4. In de prognosejaren daarna zal deze weer gaan stijgen. Uit de verantwoordingsgegevens over 2018 blijkt inmiddels dat de ICR in 2018 met 1,67 toch ruimer boven de minimumnorm van 1,4 blijft.

Op basis van deze gegevens constateer bij uw corporatie op alle door de Aw beoordeelde financiële onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader geen verhoogd risico.

### **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.

### **Bevindingen opzet besturing**

Volgens het visitatierapport voldoet Woningstichting Berg en Terblijt ruim aan het ijkpunt voor strategievorming. De corporatie kent de relevante ontwikkelingen en de behoeftes van de belanghebbenden en heeft hierop een passende visie geformuleerd. De commissie ziet daarbij met name als positief dat de visie elk jaar wordt geactualiseerd en vertaald in strategische en tactische doelstellingen. De strategie is tevens goed toegespitst op het lokale netwerk en de leefwereld waarbinnen uw corporatie werkzaam is. Dat blijkt onder andere uit de aansturing van de medewerkers van Maasvallei die voor Woningstichting Berg en Terblijt



**Datum**  
15 oktober 2019

**Ons kenmerk**  
H376799

werkzaam zijn.

Ook qua sturing op prestaties voldoet Woningstichting Berg en Terblijt inmiddels aan het ijkpunt voor een voldoende. In het begin van de visitatieperiode was de sturing niet op orde. In relatief korte tijd zijn echter grote stappen gezet: het SVB is opgesteld en er zijn kwartaalrapportages die ook naar de RvC gaan. Daarmee heeft de corporatie een goede basis gelegd om de prestaties te volgen en in te grijpen indien deze achterblijven. De visitatiecommissie is onder de indruk van de snelheid waarmee dit is gebeurd.

Volgens de visitatiecommissie is kracht van de corporatie de lokale verbondenheid die gewaarborgd is in een goed geïnformeerd en deskundig bestuur. De corporatie loopt risico als de termijnen van het bestuur verlopen en er nieuwe bestuursleden moeten worden gezocht van voldoende kwaliteit en met wortels in de lokale gemeenschap.

Omdat het bovengenoemd risico nu nog niet manifest is, beoordeel ik de risico's met betrekking tot de opzet van de besturing van Woningstichting Berg en Terblijt beoordeel ik als laag.

#### *Bevindingen opzet intern toezicht*

In 2016 heeft de Autoriteit woningcorporaties Woningstichting Berg en Terblijt verzocht een verbeterplan op te stellen ten aanzien van de governance bij de corporatie. De afgelopen jaren is aan dit verbeterplan en de implementatie ervan gewerkt. Hiervoor zijn onder meer beleidsstukken opgesteld en online geplaatst op de website (onder andere de toezichtvisie, het toezichts- en toetsingskader, treasurystatuut, investeringsstatuut, reglement financieel beleid- en beheer, integriteitscode).

De RvC laat volgens de visitatiecommissie ruimte aan het bestuur om de ondersteuning door Maasvallei vorm te geven en kijkt als toezichthouder met meer afstand naar de rollen van het bestuur en de uitvoering door Maasvallei. De leden zijn zich daardoor aantoonbaar bewust van hun rol: wat aan het bestuur en en wat aan de RvC. Ze geven hun rol professioneel vorm en kunnen ook een voldoende klankbord vormen voor het bestuur om in het netwerk van de corporatie adequaat te functioneren. Door de samenstelling houdt de RvC evenwicht tussen kennis van en betrokkenheid bij het netwerk en voldoende afstand tot het bestuur. In de zelfevaluatie toetst de RvC of de raad de rol in het netwerk op de juiste manier invult en de corporatie lokaal verankerd blijft.

In 2018 heb ik geconcludeerd erop te vertrouwen dat zowel het bestuur als de RvC zich de komende jaren inspannen om de kwaliteit van de governance op voldoende peil te houden. Vanuit de recente stukken waaronder het visitatierapport en contacten met uw organisatie nadien is er voor mij geen aanleiding om nu een andere conclusie te trekken. Ik beoordeel het risico met betrekking tot de opzet van het intern toezicht van Woningstichting Berg en Terblijt dan ook als laag.

#### **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 risicomangement, de voorspel- en betrouwbaarheid van data en de risico's die samenhangen met organisatorische keuzes rondom het bedrijfsmodel.

#### *Bevindingen risicomangement*

Bij de beoordeling van het risicomangement ging ik uit van hetgeen u in uw jaarverslag en uw accountant daarover rapporteerden. Ik beoordeel op basis daarvan de risico's op het gebied van risicomangement voor Woningstichting Berg en Terblijt als laag.



**Datum**  
15 oktober 2019

**Ons kenmerk**  
H376799

*Bevindingen voorspelbaarheid en kwaliteit data*

In het beoordelingskader beoordelen we onder meer het risico dat de gerealiseerde activiteiten en in het verlengde daarvan de financiële positie en resultaten (kasstromen, balans, winst- en verliesrekening) anders zijn dan geprognosticeerd. Daarmee bestaat het risico dat bij de beoordeling van de corporatie van onjuiste verwachtingen is uitgegaan. Ook geeft het een indicatie van de kwaliteit van de informatievoorziening van de corporatie. Een van de signalen is een afwijking van de operationele kasstroom ten opzichte van de vorige dPi. Indien de gemiddelde operationele kasstroom over de prognosejaren meer dan 20% afwijkt t.o.v. de vorige dPi wordt dit dan nader onderzocht. Dat was bij uw corporatie het geval. Desgevraagd heeft u op 26 september jl. een toelichting op deze afwijkingen verstrekt, die ik aannemelijk acht. Per saldo beoordeel ik het risico op kwaliteit van de data vanuit onze methodiek als (middel)hoog, maar ik verbind daar gegeven uw toelichting geen consequenties aan.

*Bevindingen beheerkosten*

Het percentage van realisatie-index van de beheerkosten blijft inmiddels binnen de signaleringsnorm van de Aw. Daarbij gaat het om de verhouding tussen de gerealiseerde en geprognosticeerde beheerkosten over de afgelopen drie realisatiejaren. Ik beoordeel per saldo het risico op dit punt dan ook als laag.

*Bevindingen niet uit de balans blijvende verplichtingen*

Uit uw toelichting in de jaarrekening blijken mij geen bijzondere risico's, waarmee ik het risico op dit gebied als laag beoordeel.

*Bevindingen verbindingen*

Woningstichting Berg en Terblijt kent geen verbindingen. Daarom beoordeel ik dit risico als nihil.

**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,

COORDINEREND EN SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES,

  
drs. M.A.G.A. Botermans