



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1533 Woonopmaat
t.a.v. het bestuur
Postbus 20
1960 AA Heemskerk

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

Datum 20 november 2020
Betreft Toezichtbrief 2020

Ons kenmerk
H484508

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief naar aanleiding van het door mij uitgevoerde onderzoek op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW¹.

Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader focust de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zich op de governance van uw organisatie. Bij het onderdeel bedrijfsmodel maakt de Aw gebruik van de inzichten van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In afstemming met WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van uw corporatie.

Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht. Als er bij uw corporatie sprake is van een risico in het kader van rechtmatigheid of integriteit, komt dit aan de orde in deze toezichtbrief.

In verband met de vereisten in de wet toetst de Aw daarnaast jaarlijks gericht op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling wordt gebruik gemaakt van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies van deze rechtmatigheid beoordeling ontvangt u jaarlijks vóór 1 december in een aparte brief.

Risicogerichte aanpak

De risico-inschatting is medebepalend bij de planning en uitvoering van het onderzoek. Daarbij is nadrukkelijk het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren. Na afronding van het onderzoek ontvangt u een toezichtbrief. Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de

¹ <https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2018/11/12/gezamenlijk-beoordelingskader-aw-wsw>



toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Als sprake is van een (mogelijk) verhoogd risico, beperkt de brief zich tot die onderdelen waar een verhoogd risico is ingeschat of is gesignaleerd. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

Basisonderzoek 2020

Ik heb voor uw corporatie een onderzoek uitgevoerd. Daarbij heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2019
- dPi gegevens 2019
- Jaarverslag 2019
- Meerjarenbegroting 2020 en verder
- Management letter 2019 en accountantsverslag 2019
- Uitkomst visitatie, rapport van 21-06-2018, en reactie bestuur daarop
- Koersplan 2019-2023
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw

Voorgaande beoordelingen en monitoring

In mijn brief van 22 mei 2019 heb ik de volgende toezichtafspraken met u gemaakt:

- a. Op basis van het koersplan wil ik medio 2020 met het bestuur een gesprek over de voortgang. Uiterlijk twee weken voor dit gesprek ontvang ik de meest recente voortgangsrapportage.
- b. Verdere professionalisering van de [REDACTED] en zichtbaarheid van de [REDACTED]. Om beeld te krijgen bij de ontwikkeling van de [REDACTED] wil ik medio 2020 een gesprek met [REDACTED].
- c. Integriteitsbeleid. Uiterlijk twee weken na de vaststelling ontvang ik het definitieve integriteitsbeleid en een memorandum over de implementatie van het beleid in de organisatie.

Conclusie

In samenwerking met belanghebbenden en medewerkers heeft Woonopmaat een koersplan geformuleerd met het credo "hier ben ik thuis". De geformuleerde beleidsdoelstellingen zijn doorvertaald in uitvoeringsplannen. Hierbij zijn de volgende aandachtsgebieden benoemd: klantvisie, vastgoed & financiën, HR, communicatie en bewoners. Ondanks de flinke ambitie zijn de medewerkers bevlogen om hun schouders er onder te zetten teneinde de doelstellingen daadwerkelijk te gaan realiseren. De COVID pandemie ervaart u hierbij als een belangrijke extra uitdaging.

In het prettige gesprek dat op 14 oktober j.l. heeft plaatsgevonden heeft u uitgebreid toegelicht waar Woonopmaat stond toen u als bestuurder aantrad, wat u in de tussenliggende periode heeft bewerkstelligd en waar Woonopmaat nu staat. Met deze toelichting heb ik een helder beeld gekregen op welke wijze u vorm heeft gegeven aan de organisatieontwikkeling, waarmee u de ambities daadwerkelijk kunt gaan realiseren.

Verder wil ik mijn waardering uitspreken voor de proactieve wijze waarop u mij informeert over belangrijke ontwikkelingen bij Woonopmaat.

Het door mij uitgevoerde onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is



laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg. Wel maak ik naar aanleiding van het basisonderzoek met u de volgende afspraken:

- a. Graag ontvangen wij uiterlijk 1 maart 2021 de contouren van de door u opgestelde gedragsregels rondom integriteit per mail en uiterlijk 1 juni 2021 het vastgestelde integriteitsbeleid.
- b. Graag spreken wij jaarlijks met u en uw RvC over de voortgang van het koersplan.
- c. Het voorgenomen gesprek met [REDACTED] heeft niet plaatsgevonden vanwege de COVID crisis. Op het moment dat een fysiek overleg weer mogelijk wordt zal ik het initiatief nemen en een gesprek inplannen.

Uitwerking per onderdeel

Koersplan

Ik zie dat u een ambitieus koersplan heeft gemaakt dat bottom up tot stand is gekomen. Op deze wijze heeft u het draagvlak, betrokkenheid en het enthousiasme van de medewerkers vergroot en verankerd. Het plan kent een ambitieuze verduurzamings- en investeringsopgave voor de komende tien jaar. De oorspronkelijke plannen zijn financieel doorgerekend op hun haalbaarheid. De conclusie was dat niet alle investeringsvoornemens konden worden gerealiseerd en dat er keuzes zijn gemaakt. Voorheen hanteerde Woonopmaat een risicomijdende strategie die ervoor heeft gezorgd dat Woonopmaat een financieel gezonde positie heeft en in staat is op de benoemde investeringen te realiseren zonder dat de door Aw en WSW geformuleerde ratio's worden overschreden. Wel zie ik de ratio LTV als gevolg van nieuw aan te trekken financieringen significant oplopen met als gevolg dat de financiële spankracht na de 10 jaarperiode beperkter wordt.

Risicomanagement

De basis voor het risicomanagement is gelegd. U heeft in het gesprek aangegeven dat Woonopmaat inmiddels diverse verbeteringen heeft doorgevoerd. Zo is er een in-control-analyse op de thema's wet- en regelgeving, governance, dienstverlening, financiële continuïteit, vastgoedprojecten en organisatie toegevoegd aan de periodieke RvC rapportage en wordt bij de start van nieuwe projecten vooraf een uitgebreide risico-analyse gedaan. De bevindingen worden vastgelegd in een risicologboek.

De formele vastlegging van het risicomanagement is volgens u nog een aandachtspunt voor de organisatie. Met de komst van een [REDACTED] verwacht u de puntjes op de i te kunnen gaan zetten. Deze [REDACTED] krijgt ook een belangrijke rol bij de voorbereiding op de OOB-status. De bedoeling is dat Woonopmaat met in control verklaringen gaat werken.

Integriteitsbeleid

Ten aanzien van het onderwerp integriteit zien wij dat u het afgelopen jaar verschillende initiatieven heeft genomen en hiermee resultaten heeft behaald. Goed is het om te constateren dat integriteit en dilemma's standaard op de agenda staan van de diverse overleggen die bij Woonopmaat worden gevoerd.

U heeft aangegeven dat u nog enige tijd nodig heeft om het integriteitsbeleid uit te werken. Graag ontvangen wij uiterlijk 1 maart 2021 de contouren van de door u opgestelde gedragsregels rondom integriteit per mail en uiterlijk 1 juni 2021 het vastgestelde integriteitsbeleid.

Tot slot

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen. Tevens verzoek ik u de voor uw organisatie relevante stakeholders over de inhoud van

