



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0202
Stichting WormerWonen
t.a.v. het bestuur
Mercuriusweg 1
1531 AD Wormer

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon



Datum 8 juni 2021
Betreft Toezichtbrief 2021

Ons kenmerk
H512350

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we 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 gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar u ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

Risicogerichte aanpak

De planning en uitvoering van het onderzoek is gebaseerd op een risicobenadering. Daarbij is het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Als sprake is van een verhoogd risico, zal daar in deze brief nader op worden ingegaan. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

Resultaten vergelijken

De Aw heeft het [opendata-dashboard](#) uitgebreid met nieuwe onderwerpen. De data voor het dashboard komt uit de jaarlijkse prognose- en



Datum
8 juni 2021

Ons kenmerk
H512350

verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die woningcorporaties aanleveren bij de Aw. In het dashboard kan u per onderdeel een vergelijking maken met de woningmarktregio, corporaties onderling, grootteklasse en afgezet tegen het gemiddelde van Nederland. Hierdoor is het mogelijk om verdiepende analyses uit te voeren.

Basisonderzoek 2021

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2019
- dPi gegevens 2020
- Jaarverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2020 en verder
- Ondernemingsplan 2020-2025
- Management letter 2020 en accountantsverslag 2020
- Uitkomst visitatie, rapport van 7-1-2021, en reactie bestuur daarop
- Onderzoekresultaten WSW en brief d.d. 20-4-2021.
- Voorgaande oordelen Aw

Conclusie

Het 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 en geen toezichtafspraken met u maak.

Ik constateer dat het beeld dat ik vorig jaar in de beoordelingsbrief heb opgenomen over de forse investeringsopgave en impact op de financiële positie ongewijzigd is. Het gaat hierbij met name om de oplopende loan to value ratio en teruglopende solvabiliteit. Nochtans blijkt uit de meerjarenbegroting dat Wormer Wonen voor deze ratio's binnen de grenswaarden blijft. Eind vorig jaar hebben we uitgebreid stilgestaan bij de sturingsmogelijkheden als de grenswaarde in zicht komt. Ik heb hiertoe het herziene investeringskader ontvangen. Het investeringskader komt op mij als zeer gedegen over en biedt u en de RvC voldoende kader en comfort om een goede dialoog te voeren over de voorgenomen investeringsvoornemens.

Eind juni hebben wij een afspraak om een rondgang te maken door uw woningbezit en projecten en hebben wij het gesprek over hoe u uw volkshuisvestelijke opgave ziet en de wijze waarop u daar invulling aan geeft.

Tot slot

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw Raad van Commissarissen en uw stakeholders over de inhoud ervan te informeren. Om transparant te zijn plaatst de Aw deze toezichtbrief op de website.

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

DE COÖRDINEREND INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

