



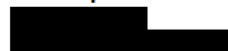
> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1680  
Stichting de Woonmensen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 831  
7301 BB Apeldoorn

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
www.ilent.nl

Datum 11 januari 2022  
Betreft Toezichtbrief 2021

**Contactpersoon**



Geacht bestuur,

**Datum**  
11 januari 2022

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

**Ons Kenmerk**  
H490701

### **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 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 2020
- dPi gegevens 2020
- Jaarverslag 2020
- Managementletter 2020 en 2021
- Accountantsverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Opgevraagde stukken en rapportage governance-inspectie Aw van 1 december 2021 bij de Woonmensen

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
11 januari 2022

**Ons Kenmerk**  
H490701

## **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, behalve op het onderdeel governance - invulling zelfreflectie van de RvC en het onderdeel sturing en beheersing financieel, daar beoordeel ik het risico op 'midden'. De governance-inspectie op 1 december 2021 geeft mij aanleiding tot het opleggen van een interventie.

Hierna volgt een toelichting van de interventie, een samenvatting van de bevindingen van de governance-inspectie en een toelichting van de gesignaleerde risico's.

## **Interventie**

Ik geef de RvC hierbij een waarschuwing in verband met de overtreding van artikel 30 lid 11 sub b van de Woningwet. Ik constateerde dat de zelfevaluatie onder externe begeleiding niet één keer per twee jaar is uitgevoerd, zoals opgenomen in zowel de Woningwet en de statuten van de Woonmensen.

Bij het bepalen van mijn interventie heb ik op basis van de handhavingsstrategie ILT/Aw onder meer rekening gehouden met de volgende overwegingen:

- Er is sprake van een wettelijke overtreding;
- De RvC heeft een voorbeeldfunctie o.a. ten aanzien van de naleving van wet en regelgeving;
- Het uitvoeren van de zelfevaluatie door de RvC is van wezenlijk belang voor het functioneren van RvC. Het is niet zonder reden in de wet en de statuten opgenomen;
- In de laatste jaarverslagen kan over de concrete uitkomsten van de zelfevaluatie van de RvC meer transparant verslag worden gedaan. De RvC heeft wel de afgelopen twee jaar een interne zelfevaluatie uitgevoerd;
- De RvC heeft de zelfevaluatie onder externe begeleiding uitgesteld in verband met corona;
- De zelfevaluatie onder externe begeleiding heeft inmiddels medio december 2021 plaatsgevonden.

Het verslag van de zelfevaluatie van de RvC (medio december 2021) heeft u op mijn verzoek aan mij toegezonden. Mocht de Woonmensen geen gevolg geven aan deze waarschuwing, of indien de overtreding zich nogmaals voordoet, zal ik overgaan tot een bestuurlijke interventie. Voor de volledigheid merk ik op dat deze waarschuwing geen besluit is in de zin van de Awb en er derhalve geen bezwaar en/of beroep mogelijk is.

## **Voorgaande beoordelingen**

In voorgaande beoordeling signaleerde ik mogelijke risico's op de onderdelen: opzet besturing, opzet intern toezicht en beheerkosten. U heeft mij op verschillende manieren hierover geïnformeerd. Op basis hiervan concludeer ik dat u maatregelen heeft genomen en voldoende verbetering zichtbaar is.

Daarnaast is herhaaldelijk de voorspelbaarheid/kwaliteit van data door mij als risico benoemd. Dit had vooral betrekking op de forse afwijking van de realisatie van de voorgenomen onderhoudsactiviteiten. Op basis van uw jaarverslag 2020 zie ik nog onvoldoende verbetering. Tijdens de governance-inspectie in december 2021 gaf u aan dat de realisatie nu bijna 100% is. Ik zal dit op basis van uw verantwoordingsinformatie (dVi) over 2021 monitoren.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### **Governance**

Op 1 december 2021 voerde de Aw een governance-inspectie uit bij de Woonmensen. Deze inspectie heeft als doel te toetsen of de corporatie voldoet aan de criteria die de Aw stelt aan een goede governance. De Aw heeft per saldo een positief beeld gekregen van (de ontwikkeling van) de governance bij de Woonmensen.

**Datum**  
11 januari 2022

**Ons Kenmerk**  
H490701

#### *Conclusie governance-inspectie*

Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken concludeert de Aw dat de Woonmensen aan de criteria voor good governance voldoet. De Aw beoordeelt per saldo de risico's in de governance voor de Woonmensen in de risicocategorie 'laag'.

Wel is er vanwege het ontbreken van de wettelijk vereiste zelfevaluatie van de RvC, één keer in de twee jaar begeleid door een extern bureau, sprake van een onrechtmatigheid. De Aw geeft u hiervoor een waarschuwing. Hieruit volgt voor governance – invulling zelfevaluatie RvC een risicoscore "midden".

#### *Relatie bestuur en RvC*

De Aw ziet dat de RvC relatief dicht op de bestuurder zit. Het bestuur en de RvC zijn beide tevreden over deze manier van samenwerken. Bestuur en RvC spreken elkaar aan en geven elkaar de ruimte om het soms niet eens te zijn. Hierbij is respect voor ieders rol. De RvC geeft voldoende invulling aan de toezichtrol, klankbordrol en werkgeversrol.

#### *Het functioneren van de RvC*

De Aw ziet een diverse, deskundige en kritische RvC, die ingrijpt als dat nodig is. De RvC voorziet zich proactief van de benodigde informatie voor het invullen van haar rol. De voorbespreking zonder bestuurder en de evaluatie na iedere vergadering dragen bij aan het functioneren van de RvC. De zelfevaluatie van zowel 2019 en 2020 zijn door de RvC van de Woonmensen uitgevoerd zonder externe begeleiding. Eén keer per twee jaar dient de zelfevaluatie echter extern te worden begeleid. Ondanks de door de RvC benoemde redenen, blijft er sprake van een onrechtmatigheid. Hiervoor geeft de Aw aan de Woonmensen een waarschuwing. Overigens heeft medio december 2021 een zelfevaluatie met externe begeleiding plaatsgevonden.

#### *Het functioneren van het bestuur*

Vanwege het aangekondigde vertrek van de bestuurder is tijdens de governance-inspectie teruggekeken naar de resultaten van de afgelopen jaren en vooruit gekeken naar het profiel van de nog te werven bestuurder. De RvC en het MT zijn trots op de organisatie die de bestuurder op orde heeft gebracht en geven aan de ingezette koers vast te willen houden. De Aw heeft de indruk dat het (relatief nieuwe) MT voldoende tegenkracht geeft.

#### *De organisatie en integriteit*

Op dit moment is de vaste bezetting in de organisatie op orde. In de organisatie heeft een flinke verbetering plaatsgevonden op het gebied van hard controls en soft controls. Het risico- en controlebewustzijn zijn toegenomen. Het integraal risicomanagement kent een redelijke mate van volwassenheid. Ook de realisatie van de prognose van onderhoudsactiviteiten is flink verbeterd. De Woonmensen actualiseert periodiek het risicoprofiel van haar zorgvastgoed en formuleert beheersmaatregelen. Deze portefeuille heeft een verhoogd risicoprofiel ten opzichte van het overige bezit.

Het integriteitsbeleid is geformuleerd en te raadplegen op de website van de Woonmensen. De Woonmensen zet zich in om integriteit blijvend een gedeelde waarde te laten zijn. De RvC heeft het voornemen om aan het eind van elke RvC-vergadering een integriteitsdilemma te bespreken.

#### *De controlfunctie*

Na enkele wisselingen lijkt de controlfunctie nu bestendig te zijn ingevuld. De kritische blik van [REDACTED] wordt positief gewaardeerd en draagt bij aan de verdere professionalisering van de organisatie. Het Three Lines model is volgens uw accountant professioneel ingericht en de interne beheersingsstructuur is adequaat ingebed.

#### **Sturing en beheersing financieel**

Voor het onderdeel sturing en beheersing financieel steunt de Aw op het onderzoek van WSW. Er is sprake van een verhoogd risico, risicocategorie midden, vanwege onder andere de relatief hoge schuldenlast ten opzichte van de opgave in Apeldoorn en het zorgvastgoed in de portefeuille. De Aw monitort de ontwikkeling hiervan.

#### **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.

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

[REDACTED]

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
11 januari 2022

**Ons Kenmerk**  
H490701