



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2084  
Stichting Woondiensten Aarwoude  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 2194  
2400 CD ALPHEN AAN DEN RIJN

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

[Redacted]

Datum 18 februari 2022  
Betreft Toezichtbrief 2022

**Ons kenmerk**  
H562281

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 verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die woningcorporaties aanleveren bij de Aw. In het dashboard kunt 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**

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

- dVi gegevens 2020 en jaarverslag 2020;
- dPi gegevens 2021 en meerjarenbegroting 2022-2026;
- Management letter en accountantsverslag d.d. 29 juni 2021;
- Uitkomst visitatie, rapport d.d. 19 december 2018, en bestuurlijke reactie daarop;
- Onderzoeksresultaten WSW en de brief van het WSW van 25 augustus 2021;
- Voorgaande oordelen Aw (voor zover daar monitoring uit voortvloeit).

## **Conclusie**

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW, met uitzondering van het onderdeel sturing en beheersing organisatie. Op basis van het door mij uitgevoerde onderzoek signaleer ik een verhoogd risico (midden) op dit onderdeel uit het beoordelingskader. Het gaat hierbij om het onderwerp voorspelbaarheid en kwaliteit van data. In dit kader maak ik de volgende toezichtafspraken met u:

- Ik laat mij in 2022 graag door u bijpraten over de door u genomen maatregelen om de voorspelbaarheid en kwaliteit van uw data te verbeteren. Ik zal hiervoor op een later moment een afspraak met u maken.
- Via uw jaarrekening 2021 en in overleg met het WSW zal ik het komende jaar de uitkomsten van uw nieuwe berekening van de beleidswaarde monitoren.

Verder verzoek ik u om mij het nieuwe visitatierapport toe te sturen zodra dit is afgerond.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

## **Monitoring eerdere toezichtafspraken**

In mijn toezichtbrief van 15 februari 2021 heb ik de volgende toezichtafspraken met u gemaakt:

- Ik verzoek u om blijvende aandacht te hebben voor de kwaliteit van de prognose- en verantwoordingsinformatie die u bij Aw en WSW indient en zal dit punt bij de komende beoordelingen blijven monitoren;
- Het WSW plaatst in de brief van 14 september 2020 kanttekeningen bij de hoogte van uw beleidswaarde. U hebt met het WSW afgesproken om uw beleidswaarde in 2021 gezamenlijk nader te analyseren. Ik verzoek u mij de uitkomst van deze analyse toe te sturen zodra deze beschikbaar is.

Zie inzake beide punten onderstaand in deze brief onder het kopje "Sturing en beheersing organisatie".



## **Sturing en beheersing organisatie**

### *Bevindingen voorspelbaarheid en kwaliteit data*

Via uw e-mails van 7 oktober 2021 en 6 november 2021 heeft u mij geïnformeerd over het onderzoek dat u door een externe partij heeft laten uitvoeren naar de mogelijkheden om de voorspelbaarheid en kwaliteit van uw data te verbeteren. Dit onderzoek heeft geleid tot een plan van aanpak met concrete verbetermaatregelen dat inmiddels is gestart en een doorlooptijd kent tot medio 2022. Ik heb er waardering voor dat u dit punt actief heeft opgepakt.

Tegelijkertijd zijn er op basis van uw meest recente dPi wederom enkele bevindingen ten aanzien van de voorspelbaarheid en kwaliteit van uw data. Dit betreft onder meer de fluctuaties in de operationele kasstroom en een onjuiste verantwoording in de overige bedrijfslasten. Ik laat mij in 2022 graag door u bijpraten over de door u genomen maatregelen om de voorspelbaarheid en kwaliteit van uw data te verbeteren. Ik zal hiervoor op een later moment een afspraak met u maken.

### *Beleidswaarde*

Het WSW geeft in de brief van 25 augustus 2021 aan dat zij sinds de vorige brief borgingsplafond enkele keren met u heeft gesproken over uw beleidswaarde en met name over de afslag op kwaliteit. Het WSW concludeert in deze brief dat zij de gemiddelde beleidswaarde van € 94.000 per DAEB-woning in uw jaarrekening 2020 geen goede weergave van de huidige staat van uw bezit acht.

U heeft aangegeven dat u inmiddels de instructie vanuit SBR Wonen volgt inzake de verwerking van het onderhoud in de meerjarenbegroting. In overleg met uw accountant bent u voornemens om deze instructie ook te volgen bij de bepaling van de onderhoudsnorm in de beleidswaarde. Via uw jaarrekening 2021 en in overleg met het WSW zal ik het komende jaar de uitkomsten van uw nieuwe berekening van de beleidswaarde monitoren.

## **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/SPECIALISTISCH INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES,

