



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1459  
Stichting "De Goede Woning"  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 11  
2700 AA ZOETERMEER

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

[Redacted]

Datum 4 maart 2022  
Betreft Toezichtbrief 2022

**Ons kenmerk**  
H562279

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 2022

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 d.d. 22 december 2021;
- Accountantsverslag d.d. 10 mei 2021;
- Uitkomst visitatie, rapport d.d. 1 juli 2021, en bestuurlijke reactie daarop;
- Onderzoekresultaten WSW en de brief van het WSW van 27 juli 2021;
- Voorgaande oordelen Aw (voor zover daar monitoring uit voortvloeit).

Verder heb ik gebruik gemaakt van de door u verstrekte informatie in de e-mails van 31 januari 2022 en 9 en 10 februari 2022.

## 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:

- Op basis van de dPi die u eind 2021 heeft ingediend zou de LTV vanaf prognosejaar 5 structureel niet aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW voldoen. U heeft uw dPi inmiddels aangepast. Ik verzoek u om in de toekomst een realistische dPi in te dienen / tijdig bij te sturen indien u niet zou blijken te voldoen aan de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW;
- U heeft maatregelen getroffen om de beheersing van het onderhoud te verbeteren, maar tegelijkertijd waren er op basis van uw meest recente dVi en dPi wederom enkele bevindingen ten aanzien van de voorspelbaarheid en kwaliteit van uw data. Ik verzoek u om hier blijvende aandacht voor te hebben.

Verder verzoek ik u om opvolging te geven aan de aanbevelingen van de accountant ten aanzien van het controleplan.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.



## **Monitoring eerdere toezichtafspraken**

In mijn toezichtbrief van 28 januari 2021 heb ik de volgende toezichtafspraken met u gemaakt:

- Evenals vorig jaar heb ik op basis van uw opgave in de dVi en dPi vastgesteld dat de realisatie soms sterk afwijkt van de begroting. U heeft een nadere analyse uitgevoerd op de door mij geconstateerde bevindingen. Het verschil op de realisatie index operationele kasstroom wordt volgens uw analyse veroorzaakt door meer kosten in het curatief onderhoud. Uit uw analyse blijkt dat het curatief onderhoud ook volgend jaar bij de beoordeling inzake de dPi 2020 weer een verschil zal laten zien. U heeft aangegeven dat de begroting curatief onderhoud met ingang van de begroting en dPi 2021 aangepast zal zijn. 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.
  - ➔ *Zie inzake dit punt in deze brief onder het kopje "Sturing en beheersing organisatie – bevindingen voorspelbaarheid en kwaliteit data".*
- U heeft verder aangegeven dat u dit jaar een visitatie laat uitvoeren en dat het rapport naar verwachting in juni beschikbaar zal zijn. Ik verzoek u mij een afschrift van dit visitatierapport toe te sturen zodra dit beschikbaar is.
  - ➔ *U heeft mij het visitatierapport d.d. 1 juli 2021 en de bestuurlijke reactie daarop toegestuurd. Ik heb hier geen verdere vragen over.*

## **Sturing en beheersing organisatie**

### *Bevindingen voorspelbaarheid en kwaliteit data*

Op basis van de dPi die u eind 2021 heeft ingediend zou de LTV vanaf prognosejaar 5 structureel niet aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW voldoen. Uw accountmanager bij het WSW heeft hierover begin januari 2022 contact met u opgenomen en toegelicht wat de consequenties hiervan zouden zijn conform de beleidsregels van het WSW. Hierbij is afgesproken dat u een heroverweging zal maken ten aanzien van uw (zachte) investeringsprojecten en op basis hiervan een nieuwe dPi zal indienen. U heeft de nieuwe dPi inmiddels ingediend en daaruit blijkt geen overschrijding van de financiële ratio's meer. Ik verzoek u om in de toekomst een realistische dPi in te dienen / tijdig bij te sturen indien u niet zou blijken te voldoen aan de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW.

U heeft verder aangegeven dat de meerjarenbegroting 2022-2026 is aangepast op basis van de nadere analyses van het onderhoud en dat er inmiddels een plan van aanpak is gemaakt om het onderhoud beter te kunnen monitoren en bijsturen. Ik heb er waardering voor dat u dit punt actief heeft opgepakt. Tegelijkertijd doet de accountant in zijn managementletter van 21 december 2021 een aantal aanbevelingen ten aanzien van de beheersing van het onderhoud en verder waren er op basis van uw meest recente dVi en 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 ten aanzien van de huursomstijging en in de overige bedrijfslasten. Dit blijft ook voor de toekomst dus een punt van aandacht en ik verzoek u om hier blijvende aandacht aan te besteden. Onjuiste verantwoording inzake de huursomstijging kwam overigens bij relatief veel corporaties voor en vanuit SBR-Wonen zal de toelichting op dit punt worden verduidelijkt.



*Risicomanagement*

De accountant constateert in zijn managementletter van 21 december 2021 dat het interne controleplan diverse voornemens bevat en dat [REDACTED] nog op zoek is naar een goede invulling van dit controleplan. De accountant adviseert om, nadat de operationele risico's in kaart zijn gebracht, het interne controleplan verder te herzien en hierbij een duidelijke relatie te leggen tussen de onderkende risico's en de uit te voeren controles. Ik verzoek u om opvolging te geven aan deze aanbevelingen van de accountant.

**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,

[REDACTED]