



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1464  
Woonbedrijf SWS.Hhvl  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 280  
5600 AG Eindhoven

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

Datum 22 maart 2022  
Betreft Toezichtbrief 2022

**Contactpersoon**



Geacht bestuur,

**Datum**  
22 maart 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**  
H564059

### **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.

## Onderzoek 2022

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

- dVi gegevens 2020
- dPi gegevens 2021
- Managementletter 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Meest recente brieven WSW
- Ontvangen informatie ten behoeve van het verdiepend governance-onderzoek

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
22 maart 2022

**Ons Kenmerk**  
H564059

## 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 de onderdelen:

- Governance - opzet besturing met betrekking tot de realisatie van de volkshuisvestelijke ambitie en de interne beheersing
- Sturing en beheersing organisatie - risicomanagement.

Ik beoordeel het risico op deze onderdelen in de risicocategorie 'midden'.

Ik leg geen interventies op, wel maak ik met u de volgende toezichtafpraak:

In het najaar zal ik een met u een afspraak plannen om de ontwikkeling van de genoemde risico's te bespreken.

## Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief 2021 signaleerde de Aw mogelijke risico's in de werking van de governance. Dat betrof mogelijke risico's naar aanleiding van achterblijvende realisatie van uw volkshuisvestelijke ambities mede in relatie tot uw bedrijfsmodel. Daarnaast zag de Aw belangrijke verbeterpunten in de interne beheersing. Ook op het onderdeel sturing en beheersing organisatie - voorspelbaarheid / kwaliteit van data was er een risico.

Naar aanleiding van deze mogelijke risico's heeft op 23 februari 2022 een verdiepend governance-onderzoek bij uw corporatie plaatsgevonden. Ik heb voor het verdiepende onderzoek aanvullende actuele informatie van u ontvangen. Vervolgens heeft de Aw gesproken met de bestuurder en een lid van het directieteam. Hieronder leest u mijn actuele beoordeling met betrekking tot de bovenstaande risico's.

## Governance - opzet besturing

Uit de actuele informatie blijkt dat de realisatie van de nieuwbouw in 2021 nog steeds ruim achterblijft bij de voorgenomen productie. Het niet realiseren van geformuleerde doelstellingen vraagt bijsturing van de governance. Tijdens het verdiepend onderzoek heeft u toegelicht dat de realisatie van de verhoogde nieuwbouwoelstelling moeizaam op gang komt. Door de complexiteit van de projecten is in veel gevallen sprake van een lange doorlooptijd. Woonbedrijf zet zich zo veel als mogelijk in om de doelstellingen te realiseren. Het directieteam ontvangt elke twee maanden een voortgangsrapportage over de projecten en zit er bovenop. Het punt heeft ook de volle aandacht van de RvC. U verwacht vanaf 2023 de in de Meerjarenbegroting opgenomen nieuwbouwoelstelling te realiseren. Hoewel ik overtuigd ben van de inzet van Woonbedrijf, beoordeel ik het risico met betrekking tot de realisatie van de volkshuisvestelijke ambities vooralsnog in de risicocategorie 'midden'.

Ondanks verschillende verbetermaatregelen is de totstandkoming van de jaarrekening 2020 wederom moeizaam verlopen. Voor de jaarrekening 2021 heeft u aanvullende (soms tijdelijke) maatregelen genomen, maar u verwacht nog steeds geen vlekkeloos proces. U gaat in 2022 daarom de kwaliteit van de afdeling F&C versterken.

Verder heeft uw accountant ook kritische opmerkingen gemaakt met betrekking tot de interne beheersing, risicomanagement en de Three-lines-of-defence (zie hieronder bij risicomanagement). Deze opmerkingen hebben vooral te maken met de transitie die is ingezet bij de herstructurering van de organisatie in 2020. Uw

accountant constateert dat het verandertempo te laag is. Ik herken me in deze opmerking. U geeft aan dat de ontwikkeling vanwege Corona is vertraagd. Daarbij heeft u toegelicht dat Woonbedrijf werkt aan de versterking van de interne beheersing. U verwacht dat de werking eind 2022 goed is. Ik vertrouw erop dat de implementatie en werking van de interne beheersing komend jaar voldoende prioriteit krijgt en dat Woonbedrijf de kwaliteit van de organisatie op een passend niveau brengt. Vooralnog beoordeel ik het risico op dit punt in de risicocategorie 'midden'.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### **Sturing en beheersing organisatie - risicomanagement**

Als gevolg van de reorganisatie in 2020 moet Woonbedrijf de processen opnieuw inrichten, beschrijven en voorzien van beheersmaatregelen en interne controles. Woonbedrijf heeft voor de implementatie van het risicomanagement een stappenplan gemaakt, waarbij 6 van de 13 stappen zijn opgepakt. U verwacht dat het risicomanagement en de interne controles in 2022 zijn geïmplementeerd en als zodanig worden toegepast. De zichtbare uitvoering van de 1e lijn controles zal hierdoor verbeteren. Woonbedrijf heeft een interne-controleplan gemaakt. ██████████ kunnen beter hun rol oppakken wanneer er voldoende kwaliteit en capaciteit is. Dit heeft uw aandacht. Over het functioneren van ██████████ bent u tevreden. Het auditplan is zodanig aangepast dat het aantal geplande audits ook haalbaar is. Daarnaast is er ruimte gemaakt voor ad hoc werkzaamheden.

**Datum**  
22 maart 2022

**Ons Kenmerk**  
H564059

De Aw ziet dat de ontwikkeling van de organisatie uw aandacht heeft. U verwacht dat eind 2022 het risicomanagement en de interne beheersing voldoende is ingebed in de organisatie. Gezien de sterke samenhang van de ontwikkeling en werking van het risicomanagement met het hierboven genoemde punt van interne beheersing beoordeel ik het risico in de risicocategorie 'midden'.

### **Overige bevindingen**

Naast hierboven bovengenoemde aangetroffen risico's hecht ik eraan de volgende bevindingen met u te delen.

### **Governance - opzet intern toezicht**

In het verdiepend onderzoek naar de governance heb ik gezien dat de RvC het directieteam kritisch bevraagd over de geformuleerde ambities en de risico's met betrekking tot de realisatie hiervan. Verder laat de RvC zich informeren over de kwaliteit van de interne beheersing, risico's en de genomen maatregelen. Binnen de waarneming van het verdiepende onderzoek ziet de Aw dat de RvC op een goede, passende wijze invulling geeft aan haar toezichtrol.

### **Integriteit**

Tijdens het verdiepend onderzoek heeft u toegelicht dat integriteit voor Woonbedrijf een belangrijke kernwaarde is en dat u dit regelmatig met de medewerkers deelt. Op basis van de gedragscode en de klokkenluidersregeling, die Woonbedrijf op haar website presenteert was dit mij niet duidelijk geworden. Ik vraag uw aandacht voor een meer passende (interne en externe) uitstraling met betrekking tot de kernwaarde integriteit.

### **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,

██████████