



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0343  
Stichting KleurrijkWonen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 544  
4000 AM TIEL

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

[Redacted]

Datum 25 april 2022  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Ons kenmerk  
H581191**

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). In de bijlage vindt u een algemene beschrijving van onze aanpak en tevens treft u daar een overzicht aan van de documentatie die ik voor dit onderzoek gebruikt heb.

**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.

**Nadere toelichting in relatie tot de voorgaande beoordeling.**

In mijn vorige toezichtbrief over 2021 ben ik ingegaan op de ontwikkeling van de ICR. Dit jaar is er op deze ratio weliswaar sprake van normoverschrijding, maar ik zie na de toelichting van de kant van KleurrijkWonen geen aanleiding om daar consequenties aan te verbinden.

Dezelfde conclusie trek ik ten aanzien van de bedrijfslasten, waar ik ook dit jaar vragen bij had. Na de toelichting van KleurrijkWonen zie ik geen verhoogd risico. Vorig jaar beoordeelde ik na onderzoek het risico op voorspelbaarheid en kwaliteit van de data als laag. Ik constateerde in de governance-inspectie in maart dit jaar dat de realisatiekracht binnen Kleurrijk Wonen de nodige aandacht krijgt. Daarmee zie ik ook op dit punt nu geen verhoogd risico.

**Nadere toelichting op onderdeel governance**

Op 2 maart 2022 voerde de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governance-inspectie uit bij KleurrijkWonen. Deze inspectie heeft als doel te toetsen of de corporatie voldoet aan de criteria die de Aw stelt aan een goede governance.

Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken concludeert de Aw dat KleurrijkWonen zowel qua opzet als werking aan de criteria voor goed governance voldoet. De Aw beoordeelt de risico's in de governance, zoals opgenomen in het beoordelingskader, voor KleurrijkWonen in de



**Datum**  
25 april 2022

**Ons kenmerk**  
H581191

risicocategorie 'laag'. Gegeven de situatie waar KleurrijkWonen in 2016/17 vandaan kwam, toen de governance en met name de interne beheersing nog een zorgpunt was, heeft de organisatie in de afgelopen jaren op diverse punten veel positieve stappen gezet. De governance-inspectie van 2018 gaf daarmee al geen aanleiding tot grote zorg. Het beeld dat deze governance-inspectie nu in 2022 over de governance van Kleurrijk bij de Aw oproept is nog positiever.

Heroriëntatie op volkshuisvestelijke inspanningen in de komende jaren. Uit de stukken en gesprekken maakt de Aw op dat binnen KleurrijkWonen de nijpende woningmarktsituatie breed wordt onderkend. Tegen die achtergrond roept de omvang van de beperkte voorgenomen nieuwbouwactiviteiten in de meerjarenbegroting 2022 e.v. voor de Aw vragen op. Na verrekening van nieuwbouw, sloop en verkoop groeit de voorraad in de huidige begroting op termijn per saldo vooralsnog beperkt. Het wegvallen van de omvangrijke Verhuurdersheffing en de overeenkomst met de Belastingdienst is volgens KleurrijkWonen nu een kantelpunt, waardoor de corporatie zich weer meer kan oriënteren op de volkshuisvestelijke behoefte in de toekomst. De ontstane ruimte moet zich volgens de organisatie vertalen in beleidsvoornemens die straks moeten blijken uit herijking van het huidige beleidsplan en de vastgoedmarketing in 2022 en in de daaropvolgende begrotingen. Bij het realiseren van de doelstellingen ontmoet KleurrijkWonen, zoals andere woningcorporaties, echter ook de nodige (externe) belemmeringen. Daarbij ziet de Aw dat er blijkens een audit in 2022 aandacht is voor de realisatiekracht van KleurrijkWonen en daarmee voor de interne beheersing daarvan.

De toelichting tijdens de governance-inspectie geeft de Aw het vertrouwen dat KleurrijkWonen echt bereid is om, waar mogelijk, met open vizier bakens te verzetten, teneinde nog beter te kunnen inspelen op de volkshuisvestelijke behoefte in haar werkgebied. Zoals met de bestuurder afgesproken, wordt de Aw zodra deze afgerond zijn, op de hoogte gebracht van de uitkomsten van het beleidsplan en de audit.

Voor wat betreft de organisatie maakt de Aw uit de inspectie op dat de kaders en processen binnen KleurrijkWonen over het algemeen naar tevredenheid werken. De zaken lijken ook voldoende op orde om de uitdagende organisatieontwikkeling naar zelforganiserende regionale teams in de afgelopen periode te rechtvaardigen.

Voor de bestuurder heeft de organisatieontwikkeling als consequentie dat hij minder zelf kan sturen op de uitkomsten die het gevolg zijn van het contact tussen professional en huurder/belanghouder. De breed gewaardeerde bestuurder is inmiddels in een daarbij passende rol gegroeid waarbij hij meer afstand neemt. Tegelijk heeft hij ook meer ruimte om als bestuurder intern en extern te communiceren over de kernwaarden van KleurrijkWonen. Die ruimte pakt hij met enthousiasme op.

De organisatieontwikkeling vraagt ook om een andere invulling van de rol van de raad van KleurrijkWonen. De aandacht verschuift van toezicht houden naar meedenken over de wat meer strategische vraagstukken, adviseren door te bevragen, nieuwsgierig zijn en uit te nodigen tot verdieping. Die veranderde rol is in de praktijk soms nog een zoektocht. De Aw ziet in de stukken en gesprekken een kundige en betrokken raad.

De dynamiek tussen de raad en het bestuur geeft voor de Aw een beeld van gezonde kracht en tegenkracht. Verschillen van inzicht over en weer worden naar indruk van de Aw duidelijk en in openheid kritisch besproken en goed afgerond, waarop men achteraf niet met negatieve gevoelens terugkijkt.



**Datum**  
25 april 2022

**Ons kenmerk**  
H581191

De relatie tussen KleurrijkWonen en haar stakeholders is over het algemeen goed te noemen. KleurrijkWonen komt voor hen als betrouwbaar, betrokken en professioneel over. De verbeterpunten die door de visitatiecommissie zijn meegegeven in de communicatie met de stakeholders zijn door de organisatie inmiddels opgepakt.

Integriteit wordt binnen KleurrijkWonen niet alleen op papier beleden, maar wordt in de waarneming van de Aw ook intrinsiek beleefd als een belangrijke waarde van deze organisatie.

### **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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES,





## **BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2022**

### **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.

### **Gebruikte informatie**

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

- dVi gegevens 2020
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2020
- Managementletter en accountantsverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2022 e.v.
- Visitatierapport van 24 maart 2021 en reactie van bestuur daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Rapport governance-inspectie KleurrijkWonen 22 maart 2022