



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0583
Woningstichting Kennemer Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 5010
1802 TA ALKMAAR

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon



Datum 12 mei 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Ons kenmerk
H582119**

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

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak.

Nadere toelichting

Governance

Op 13 april 2022 heb ik een onderzoek uitgevoerd bij uw corporatie. Tijdens het onderzoek is achtereenvolgens gesproken met de directeur-bestuurder, drie van de zes leden van de Raad van Commissarissen (RvC) en . Hieronder treft u mijn bevindingen aan.

Bestuur/ sturing

De directeur-bestuurder is sinds oktober 2020 werkzaam bij Kennemer Wonen. Na haar komst heeft de organisatie een omslag gemaakt van een meer financieel, vastgoed georiënteerd en intern gerichte corporatie naar een meer extern op samenwerking gerichte corporatie. Er is sprake van meer samenwerking binnen de organisatie en extern worden de stakeholders ook meer en meer betrokken. Er is onder leiding van de nieuwe directeur-bestuurder een nieuw Koersplan opgesteld met een hoog ambitieniveau qua nieuwbouw en verduurzaming (isolatie). Aan het plan heeft een grote meerderheid van de medewerkers meegewerkt in diverse zogeheten 'werkplaatsen'. Aan de hand van het Koersplan is de portefeuillestrategie herijkt en wordt een tweejaarlijks uitvoeringsplan opgesteld. Jaarlijks volgt hieruit een kaderbrief met een financiële update en vervolgens stellen de (team-)managers een jaarplan op om te zien wat ze van elkaar nodig hebben. Elke maand wordt over de resultaten uit het dashboard het



Datum
12 mei 2022

Ons kenmerk
H582119

gesprek gevoerd, de zogenoemde prestatiedialoog op de afdelingen. Op die manier wordt er goed contact gehouden met de organisatie. Ook is er een communicatiekalender ingevoerd met jaarlijkse onderwerpen van gesprek zoals integriteit en arbobeleid.

De Raad omschrijft de directeur-bestuurder als volgt: ze is betrokken, ze inspireert, ze is open en transparant, enthousiast en ze is scherp op de inhoud. Zoals de RvC het verwoordt: 'er nu waait een andere wind door de organisatie'. De Aw heeft de nieuwe directeur-bestuurder leren kennen als een betrokken, enthousiaste directeur-bestuurder, die haar positie durft in te nemen en besluitvaardig is.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Kennemer Wonen bestaat uit zes leden en is divers samengesteld en van een hoog niveau. De Aw heeft kennis gemaakt met drie van de zes leden. De Raad is zowel kritisch op zichzelf, de organisatie als ook naar de Aw. De RvC is zeer betrokken en heeft daarbij oog voor de balans tussen betrokkenheid en distantie. Een mooi voorbeeld speelde enkele jaren geleden. Het betrof besluitvorming in het MT over de evaluatie van de uitbesteding van onderhoud. De Raad heeft toen een tweetal voorstellen gedaan over het betrekken van een externe partij. De uiteindelijke keuze: begeleiding tijdens het proces van het MT was een keuze van het MT zelf. Er is, zo heeft de Aw tijdens het gesprek met de RvC geconstateerd, sprake van een enerverende groepsdynamiek met ruim voldoende tegenkracht in een open sfeer. De Aw heeft waardering voor deze open en kritische houding van de Raad.

Relatie Bestuur – RvC

De relatie Bestuur en RvC wordt door zowel de directeur-bestuurder als door de Raad omschreven als open en goed benaderbaar. Er is sprake van verschillende opinies, die vervolgens uitgediscussieerd worden in een goede sfeer.

Control

De onafhankelijke controlfunctie wordt bij Kennemer Wonen ingevuld door [REDACTED]. In de afgelopen jaren was het takenpakket van [REDACTED] steeds breder en meer divers geworden. Met het aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder is de focus van de onafhankelijk [REDACTED] versmald naar risicomanagement, compliance en audit. De Aw ziet dit als positief gezien de onafhankelijke positie van de controlfunctie. De Aw heeft tijdens haar onderzoek een open, integere en stevige [REDACTED] leren kennen, die [REDACTED] weg naar de RvC weet te vinden indien dat nodig is en die tegenkracht biedt indien hij dat noodzakelijk acht.

Risicomanagement

Eind 2021 is het risicomanagementbeleid van de corporatie geactualiseerd. Bij de uitvoering wordt er niet alleen rekening gehouden met de harde kant: normen, functiescheiding en procedures maar ook met de zachte kant van de organisatie zoals vertrouwen om afwijkingen te melden en elkaar aanspreken als je iets ziet wat ongewenst is. In de tertiaalrapportage is in een bijlage een dashboard opgenomen en de risico's van de projecten, inclusief een beknopte tekstuele toelichting van de acties, die zijn ondernomen om risico's te beheersen of te voorkomen. Het risicomanagement blijft in ontwikkeling.



Integriteit

Beleid en beheer op het gebied van integriteit is bij Kennemer Wonen van een ruim voldoende niveau. Het huidige integriteitsbeleid stamt uit 2018 en zal in het komende jaar tegen het licht gehouden worden. Integriteit is een standaard onderwerp op de MT agenda, wat positief als een uitnodiging werkt want op die manier worden ook twijfels besproken. Integriteit is ook een van de onderwerpen die op de Communicatiekalender staan om jaarlijks binnen de afdeling te bespreken. De Aw wil ook haar waardering uitspreken voor de wijze waarop en de zorgvuldigheid met oog voor de medewerkers waarmee de corporatie haar onderzoeken uitvoert en heeft uitgevoerd.

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,
SENIOR 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 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:

Standaard

- dPi gegevens 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Management letter 2021
- Onderzoeksresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw

Overige

- Gesprekken met achtereenvolgens de directeur-bestuurder, drie van de zes RvC-leden en de onafhankelijk ████████ op 13 april 2022
- Managementrapportages 2021
- Verslagen RvC 2020 en 2021
- Integraal Risicomanagementbeleid d.d. november 2021